

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY UJAZD

*Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXVI/188/12  
Rady Gminy Ujazd  
z dnia 4 października 2012 r..*

## SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO:

mgr inż. PIOTR ULRICH

*członek Okręgowej Izby Urbanistów z/s w Warszawie - WA-263*

mgr inż. arch. ŁUKASZ NITECKI

mgr MAGDALENA SALWA

mgr inż. arch. PAWEŁ SKURPEL

mgr SYLWIA ADAMKIEWICZ

mgr MARCIN STRĄKOWSKI

## Spis treści

I	Wprowadzenie.....	7
1.	Podstawa i zakres opracowania.....	7
2.	Rola studium w systemie planowania przestrzennego .....	7
3.	Materiały wejściowe.....	9
II	Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego.....	11
1.	Położenie i powiązania zewnętrzne .....	11
2.	Struktura funkcjonalno-przestrzenna .....	12
2.1.	Struktura zagospodarowania .....	12
2.2.	Stan prawny gruntów .....	13
2.3.	Struktura użytkowania.....	13
2.4.	Stan ład przestrzennego .....	14
2.5.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	15
3.	Zasoby i stan środowiska przyrodniczego .....	15
3.1.	Położenie fizycznogeograficzne i rzeźba terenu .....	15
3.2.	Budowa geologiczna .....	18
3.3.	Udokumentowane złoża kopalin .....	20
3.4.	Tereny górnicze .....	20
3.5.	Warunki hydrogeologiczne .....	21
3.6.	Sieć hydrograficzna.....	24
3.7.	Gleby .....	25
3.8.	Warunki klimatu lokalnego .....	27
3.9.	Szata roślinna.....	28
3.10.	Świat zwierzęcy.....	28
3.11.	Obszary i obiekty chronione.....	30
3.11.a.	Pomniki przyrody.....	30
3.11.b.	Użytki ekologiczne .....	30
3.12.	Antropogeniczne zagrożenia środowiska .....	31
3.12.a.	Zagrożenia atmosfery .....	32
3.12.b.	Zagrożenia wód powierzchniowych i podziemnych .....	33
3.12.c.	Przekształcenie rzeźby terenu oraz pokrywy glebowej .....	35
3.12.d.	Osuwanie się mas ziemnych.....	36
3.12.e.	Zagrożenia środowiska powodowane przez hałas.....	36
3.12.f.	Zagrożenia powodowane oddziaływaniem elektromagnetycznym.....	37
3.13.	Naturalne zagrożenia środowiska.....	37
4.	Stan dziedzictwa kulturowego.....	38
4.1.	Rys historyczny .....	38
4.2.	Środowisko kulturowe.....	40
4.3.	Obiekty objęte ochroną .....	40
4.3.a.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	41
4.3.b.	Obiekty wpisane do ewidencji zabytków .....	41
4.3.c.	Stanowiska archeologiczne .....	43
5.	Uwarunkowania społeczno-demograficzne .....	46
5.1.	Rozwój, ruch naturalny i migracje ludności .....	46
5.2.	Struktura demograficzna ludności.....	47
5.3.	Zatrudnienie .....	49
5.4.	Bezrobocie .....	49
5.5.	Warunki życia i poziom zamożności społeczeństwa .....	50
5.6.	Ochrona zdrowia i opieka społeczna.....	51
5.7.	Oświata .....	51
5.8.	Kultura, sport, turystyka i rekreacja .....	52
5.9.	Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego.....	52
6.	Uwarunkowania gospodarcze .....	52

6.1.	Rynek pracy.....	52
6.2.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	54
6.3.	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	55
7.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	56
7.1.	Układ komunikacyjny .....	56
7.1.a.	Komunikacja kołowa.....	56
7.1.b.	Szlaki turystyczne .....	57
	Przez teren gminy przebiegają następujące szlaki turystyczne:.....	57
7.1.c.	Komunikacja kolejowa.....	59
7.1.d.	Komunikacja zbiorowa .....	59
7.2.	Infrastruktura techniczna.....	59
7.2.a.	Zaopatrzenie w wodę .....	59
7.2.b.	Kanalizacja sanitarna.....	60
7.2.c.	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	61
7.2.d.	Zaopatrzenie w gaz .....	62
7.2.e.	Zaopatrzenie w ciepło.....	62
7.2.f.	Gospodarka odpadami .....	63
7.2.g.	Telekomunikacja .....	64
8.	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	64
9.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	65
III	Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.....	67
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów 67	
1.1.	Struktura przestrzenna i kierunki zagospodarowania .....	67
1.2.	Przeznaczenie terenów.....	68
1.3.	Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.....	74
1.4.	Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy.....	75
1.5.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	76
1.6.	Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i przeznaczenia terenów.....	77
2.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego .....	78
2.1.	Powierzchnia ziemi .....	78
2.2.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	79
2.3.	System ekologiczny i walory krajobrazowe.....	80
2.4.	Zasoby surowców naturalnych .....	81
2.5.	Powietrze atmosferyczne.....	82
2.6.	Hałas.....	82
2.7.	Promieniowanie elektroenergetyczne .....	83
2.8.	Obszary ochrony przyrody .....	83
2.8.a.	Koluszkowsko-Lubochniański Obszar Chronionego Krajobrazu.....	83
2.8.b.	Pomniki przyrody.....	83
2.8.c.	Użytki ekologiczne .....	84
3.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	84
3.1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....	85
3.1.a.	Tereny rolne.....	85
3.1.b.	Tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień .....	85
3.2.	Leśna przestrzeń produkcyjna .....	87
3.2.a.	Tereny leśne .....	87
3.2.b.	Tereny przeznaczone do zalesienia.....	88
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	89
4.1.	Cele i przedmiot ochrony .....	89
4.2.	Obszary ochrony.....	89
4.2.a.	Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej.....	90

4.2.b.	Strefa B – historycznych układów przestrzennych.....	90
4.2.c.	Strefa „W” – stanowiska archeologiczne.....	91
4.2.d.	Strefa „OW” – obserwacji i ochrony archeologicznej.....	91
4.3.	Wytyczne i zasady ochrony .....	91
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	92
5.1.	Układ komunikacyjny .....	92
5.1.a.	Układ drogowy .....	92
5.1.b.	Szlaki turystyczne .....	93
5.1.c.	Komunikacja kolejowa.....	94
5.1.d.	Komunikacja zbiorowa .....	95
5.1.e.	Parkowanie .....	95
5.2.	Infrastruktura techniczna .....	96
5.2.a.	Zaopatrzenie w wodę .....	96
5.2.b.	Kanalizacja sanitarna.....	96
5.2.c.	Kanalizacja deszczowa.....	97
5.2.d.	Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	97
5.2.e.	Zaopatrzenie w gaz .....	98
5.2.f.	Zaopatrzenie w ciepło.....	99
5.2.g.	Gospodarka odpadami .....	99
5.2.h.	Telekomunikacja .....	100
6.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, osuwania się mas ziemnych	
	100	
6.1.	Zagrożenie powodzią.....	100
6.2.	Osuwanie się mas ziemnych .....	100
7.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji .....	101
7.1.	Obszary wymagające przekształceń.....	101
7.2.	Obszary wymagające rehabilitacji .....	101
7.3.	Obszary wymagające rekultywacji.....	101
8.	Polityka planistyczna.....	101
8.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	101
8.2.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	102
8.3.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży	
	powyżej 2000 m <sup>2</sup> .....	102
8.4.	Obszary przestrzeni publicznej.....	102
8.5.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.....	103
9.	Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i ochrony cywilnej.....	104
IV	Podsumowanie.....	105
1.	Polityka funkcjonalno-przestrzenna .....	105
2.	Objaśnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji	
	studium	106
3.	Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania	
	przestrzennego .....	107
4.	Interpretacja zapisów i ustaleń studium.....	107
5.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium .....	108



# **I Wprowadzenie**

## **1. Podstawa i zakres opracowania**

Podstawą formalną do opracowania niniejszej edycji studium jest Uchwała Nr XII/68/11 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd. Celem jest aktualizacja ustaleń studium przyjętego Uchwałą Nr XXV/254/05 Rady Gminy Ujazd z dnia 28 kwietnia 2005 r. w związku z wnioskami wynikającymi ze sporządzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ujazd za lata 2005 – 2010.

Zakres i tryb opracowania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Sporządzającym studium jest Wójt, natomiast zatwierdzenie następuje w formie uchwały Rady Gminy, której załączniki stanowią:

- załącznik nr 1 – tekst studium,
- załącznik nr 2 – plansza „Uwarunkowania” w skali 1:10 000,
- załącznik nr 3 – plansza „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna” w skali 1:10 000,
- załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu studium.

## **2. Rola studium w systemie planowania przestrzennego**

Studium jest narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu. Jest ono wyrazem jego poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy. Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę

przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium ma także za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, dzięki czemu staje się ono dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie posiada ono charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- walory krajobrazowe, stan środowiska przyrodniczego oraz wymagania jego ochrony,
- warunki i jakość życia, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Uchwalone przez Radę Gminy studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej winny być wiążące dla Wójta i wszystkich jednostek organizacyjnych działających na terenie gminy. Jest to więc ważny akt władczy, w którym Rada Gminy bezpośrednio wpływa na działania całego swojego aparatu wykonawczego.



### **3. Materiały wejściowe**

Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd wykorzystano następujące dokumenty i opracowania:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego  
*Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.*  
wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko,
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2020 r.,  
*Uchwała Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r.*
- Wojewódzki Program Małej Retencji dla województwa łódzkiego  
wraz z Aneksami i Prognozą oddziaływania na środowisko,  
*Uchwała Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.*
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd,  
*Uchwała Nr XXV/254/05 Rady Gminy Ujazd z dnia 28 kwietnia 2005 r.*
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów – Mącznik, Zaosie i Ujazd, Gmina Ujazd  
*Uchwała Nr XVI/155/08 Rady Gminy Ujazd z dnia 19 lutego 2008 r.*  
wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko,
- Opracowanie ekofizjograficzne,
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Ujazd na lata 2007 – 2013 r.,  
*Uchwała Nr V/30/07 Rady Gminy Ujazd z dnia 23 marca 2007 r.*  
*Uchwała Nr XLII/391/10 Rady Gminy Ujazd z dnia 26 sierpnia 2010 r.*
- Program Ochrony Środowiska dla Gminy Ujazd,  
*Uchwała Nr XXIII/239/05 Rady Gminy Ujazd z dnia 11 lutego 2005 r.*
- Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Ujazd,  
*Uchwała Nr XXIII/239/05 Rady Gminy Ujazd z dnia 11 lutego 2005 r.*
- Plan odnowy miejscowości Ujazd na lata 2009-2016,  
*Uchwała Nr XXVII/258/09 Rady Gminy Ujazd z dnia 31 marca 2008 r.*  
*Uchwała Nr XXXVII/358/10 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 marca 2010 r.*
- Plan odnowy miejscowości Osiedle Niewiadów na lata 2009-2016,  
*Uchwała Nr XXXIII/326/09 Rady Gminy Ujazd z dnia 11 grudnia 2009 r.*
- Plan rozwoju miejscowości Zaosie na lata 2011-2018,  
*Uchwała Nr XIII/85/11 Rady Gminy Ujazd z dnia 17 sierpnia 2011 r.*  
*Uchwała Nr XV/94/11 Rady Gminy Ujazd z dnia 27 września 2011 r.*
- Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe

gminy Ujazd,

*Uchwała Nr XXI/199/08 Rady Gminy Ujazd z dnia 29 sierpnia 2008 r.*

- Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce,  
*wg stanu na 31 XII 2010 r.*

## II Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego

### 1. Położenie i powiązania zewnętrzne

Gmina Ujazd położona jest we wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim i graniczy:

- od północy - z gminą Koluszki (powiat łódzki-wschodni) i Budziszewice (powiat tomaszowski),
- od wschodu - z gminą Lubochnia i Tomaszów Mazowiecki (powiat tomaszowski),
- od południa - z gminą Wolbórz (powiat piotrkowski),
- od zachodu - z gminą Będków i Rokiciny (powiat tomaszowski).

Gmina obejmuje obszar 96,69 km<sup>2</sup>, co stanowi 9,4% powierzchni powiatu, natomiast liczba mieszkańców na dzień 31 grudnia 2010 r. kształtowała się na poziomie 7828 osób. Administracyjnie gmina jest podzielona na 22 sołectwa w skład których wchodzi 40 jednostek osadniczych.

Lp.	Sołectwo	Miejscowości
1.	Bielina	Bielina, Wygoda, Tekłów
2.	Bronisławów	Bronisławów, Marszew
3.	Buków	Buków, Buków – Parcel
4.	Ciosny	Ciosny, Aleksandrów, Józefów, Łączkowice
5.	Dębniak	Dębniak, Kolonia Dębniak
6.	Helenów	Helenów
7.	Józefin	Józefin, Konstancin
8.	Lipianki	Lipianki
9.	Łominy	Łominy
10.	Maksymów	Maksymów, Olszowa Piaski
11.	Niewiadów	Niewiadów, Władysławów, Szymanów, Niewiadów PGR
12.	Ojrzanów	Ojrzanów, Tobiasze
13.	Olszowa	Olszowa, Kolonia Olszowa
14.	Osiedle Niewiadów	Osiedle Niewiadów
15.	Przesiadłów	Przesiadłów
16.	Sangrozd	Sangrozd
17.	Skrzynki	Skrzynki
18.	Stasiolas	Stasiolas, Kolonia Ujazd
19.	Ujazd	Ujazd, Mącznik

20.	Wólka Krzykowska	Wólka Krzykowska
21.	Wykno	Wykno, Młynek, Władysławów
22.	Zaosie	Zaosie

Gmina Ujazd charakteryzuje się korzystnym układem powiązań zewnętrznych, przez jej teren przebiegają bowiem dwie drogi wojewódzkie oraz pięć dróg powiatowych. Strategiczną rolę w powiązaniach dalekosiężnych odgrywa droga krajowa nr 8 relacji Warszawa - Piotrków Trybunalski – Wrocław, która łączy się z tutejszym układem poprzez drogę wojewódzką nr 713. Miejscowość gminna oddalona jest od Tomaszowa Mazowieckiego o 12 km, od Piotrkowa Trybunalskiego o 35 km, a od Łodzi o około 40 km.

Uzupełnieniem układu komunikacji kołowej jest linia kolejowa relacji Łódź - Koluszki - Tomaszów Mazowiecki - Opoczno - Radom – Lublin, z dwiema stacjami i jednym przystankiem zlokalizowanym na terenie gminy.

## **2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

### **2.1. Struktura zagospodarowania**

Ujazd jest gminą rolniczą (użytki rolne zajmują 61,3% całkowitej powierzchni), w której jednak coraz większą rolę zaczynają odgrywać postępujące procesy urbanizacji związane z rozwojem usług oraz przemysłu. W dużej mierze są one uwarunkowane bliskim położeniem względem Tomaszowa Mazowieckiego i Łodzi, chłonnym lokalnym rynkiem pracy, operatywnością lokalnych władz stwarzających świetne warunki do inwestowania oraz, a może przede wszystkim, dogodnym położeniem komunikacyjnym.

Centrum administracyjno-usługowe stanowi Ujazd, miejscowość o znacznym dorobku historycznym skupiająca większość urzędów i instytucji gminy. W jej środkowej części przeważa zwarta jedno bądź dwukondygnacyjna zabudowa mieszkaniowo-usługowa, która w miarę oddalania się od centrum naturalnie ulega rozluźnieniu i przekształceniu w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Drugą pod względem zajmowanej powierzchni, a pierwszą pod względem liczby mieszkańców, jednostką osiedleńczą jest Osiedle Niewiadów, powstałe jako zaplecze mieszkaniowe dla pobliskiego zakładu przemysłowego (obecna jego nazwa to Zakłady Sprzętu Precyzyjnego Niewiadów S.A.). Znajduje się tutaj duże osiedle mieszkaniowe o zwartej zabudowie z budynkami wielorodzinnymi cztero bądź

dwukondygnacyjnymi, któremu oprócz zabudowy jednorodzinnej towarzyszy dobrze rozwinięta sieć usług.

Pozostałe miejscowości odpowiadają bardziej strukturze wiejskiej, gdzie główny trzon zabudowy zlokalizowany jest pasmowo wzdłuż tras komunikacyjnych, natomiast pozostała część siedlisk rozproszona jest wśród pól i łąk. Poza w/w strukturą zabudowy w ostatnich latach na terenie gminy pojawia się coraz więcej nowoczesnych zakładów produkcyjnych (w tym: Kreisel, Eurobox Polska Sp. z o.o., czy otworzona w 2009 roku huta szkła Euroglas Polska Sp. z o.o.), które stanowią wyraźnie odznaczające się w otoczeniu dominanty architektoniczne.

## **2.2. Stan prawny gruntów**

Grunty na terenie gminy Ujazd to w większości własność prywatna, która obejmuje niemal 61% powierzchni. W jej strukturze znaczną część terenu zajmują również obszary stanowiące własność państwową (34%), co wynika głównie ze znacznej powierzchni terenów leśnych znajdujących się na terenie gminy, których właścicielem, w dużej mierze, jest Skarb Państwa. W przypadku pozostałych form dominują grunty pozostałe obejmujące 4% powierzchni oraz grunty będące własnością komunalną (1%).

## **2.3. Struktura użytkowania**

Istniejąca strukturę użytkowania gruntów w gminie Ujazd przedstawia poniższa tabela.

<b>Grupa użytków gruntowych</b>	<b>Rodzaj użytku gruntowego</b>	<b>Powierzchnia (ha)</b>
użytki rolne	grunty orne	4803,2
	sady	77,6
	łąki	492,7
	pastwiska	259,9
	użytki rolne zabudowane	201,8
	grunty pod stawami	58,3
	rowy	37,1
grunty leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia	lasy	3325,8
	grunty leśne zabudowane	1,5
	grunty zadrzewione i zakrzewione	2
grunty pod wodami	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	14,1

grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny zabudowane	89,9
	tereny zurbanizowane niezabudowane	1,6
	użytki kopalne	0,2
	drogi	194,1
	tereny kolejowe	62,4
	inne tereny komunikacyjne	0,2
nieużytki	nieużytki	38,3
tereny różne	tereny różne	8,3
<b>SUMA</b>		<b>9669</b>

Źródło. Dane uzyskane z Urzędu Gminy Ujazd

## 2.4. Stan ładu przestrzennego

Ład przestrzenny zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to: „*takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne*”.

Do czynników wpływających na jego prawidłowe kształtowanie należy: właściwe rozmieszczenie funkcji dające jak najwięcej korzyści, bezkonfliktowe sąsiedztwo oraz odpowiednio ukształtowana struktura pionowa (w tym: zachowanie proporcji wysokości, występowanie dominanty) i pozioma (przez którą rozumiemy harmonijną strukturę użytkowania gruntu, odpowiedni kształt i wielkość działek, właściwe usytuowanie względem podmiotów gospodarczych).

Obszar gminy Ujazd charakteryzuje się stosunkowo dużą dynamiką zmian w zagospodarowaniu, o czym świadczy ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W istotny sposób oddziałują one na istniejącą strukturę, po części uzupełniając ją w ramach kontynuacji i wypełnienia istniejących układów przestrzennych zabudową zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i usługową, po części wyznaczając nowe tereny nie ujęte w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy wydawane są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa” i nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest podstawą do wydawania takich decyzji), z tego względu w wielu przypadkach zabudowa lokalizowana jest niezgodnie z określoną polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium.

Szczególnie negatywny skutek dla przestrzeni mają decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej oraz produkcyjno-usługowej, które są usytuowane na terenach nie przewidzianych do tego celu, atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo.

Jedyną skuteczną metodą, która uporządkowałaby istniejącą strukturę przestrzenną i wprowadziłaby ład przestrzenny, w tym wytyczyła nowe tereny inwestycyjne w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, sytuacji społeczno-ekonomicznej i potrzeb mieszkańców, jest opracowanie dla poszczególnych miejscowości planów zagospodarowania przestrzennego określających przeznaczenie, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy, a w przypadku otwartych terenów zieleni, charakteryzujących się wysokimi wartościami przyrodniczymi, podjętyby działania ochronne.

## **2.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Narzędziem umożliwiającym kreowanie przestrzeni i tworzenie zharmonizowanego otoczenia w skali gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jest on gwarantem zrównoważonego rozwoju gminy, zapewniając równowagę środowiska naturalnego i kulturowego oraz jednocześnie zabezpieczając potrzeby mieszkańców i inwestorów.

Na terenie gminy Ujazd opracowano do tej pory tylko jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący około 0,6 km<sup>2</sup>, co stanowi niespełna 1% ogólnej jej powierzchni. Został on sporządzony na potrzeby realizacji terenów produkcyjno – usługowych.

<b>Obowiązujący miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ujazd</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Uchwała</b>	<b>Publikacja</b>
1.	Nr XVI/155/08 Rady Gminy Ujazd z dnia 19 lutego 2008 r.  w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach geodezyjnych PGR Niewiadów-Mącznik, Zaosie i Ujazd, gmina Ujazd	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 88, poz. 866 z dnia 19 marca 2008 r.

## **3. Zasoby i stan środowiska przyrodniczego**

### **3.1. Położenie fizycznogeograficzne i rzeźba terenu**

Według regionalizacji Jerzego Kondrackiego cały obszar gminy Ujazd znajduje się w zasięgu mezoregionu Równina Piotrkowska (318.84), będącej częścią

makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8) należącej do podprovincji Niziny Środkowopolskie (318), stanowiącej fragment prowincji Niż Środkowoeuropejski (31). Równina ta rozciąga się na obszarze około 1640 km<sup>2</sup> pomiędzy wysoczyzną Bełchatowską na zachodzie, a doliną Pilicy na wschodzie, w strefie odpływu wód glacjofluwialnych z moren zlodowacenia warciańskiego, dlatego na jej powierzchni przeważają piaski. Od północy region ten sąsiaduje ze Wzniesieniami Łódzkimi, a od południa ze Wzgórzami Radomszczańskimi.

Na terenie gminy można wydzielić następujące formy rzeźby terenu będące wynikiem działania różnych procesów, w tym:

1. formy pochodzenia lodowcowego, do których zaliczyć należy:
  - wysoczyznę morenową płaską – jest ona charakterystyczna przede wszystkim dla północnej i wschodniej części gminy, gdzie w postaci niewielkich płątów, występuje w okolicy miejscowości: Ciosny, Łominy, Zaosie, Skrzyńki, Przesiadłów. Powierzchnia wysoczyzny zbudowana głównie z gliny zwałowej jest prawie płaska (wysokość względna nie przekracza 2 m, nachylenie 2°),
2. formy pochodzenia wodnolodowcowego (akumulacyjne i erozyjne), do których zaliczyć należy:
  - równiny sandrowe i wodnolodowcowe w ogólności – przylegają one od wschodu do gliniastej wysoczyzny morenowej, tworząc rozległy stożek sandrowy rozcięty dolinami Czarnej Bieliny i Piasecznicy, który zajmuje znaczne powierzchnie terenu gminy,
  - krawędzie i stoki wysoczyzny – związane są głównie z dolinami rzecznyymi Czarnej Bieliny i Piasecznicy,
  - zagłębienia wytopiskowe – stanowiące pozostałości po bryłach martwego lodu, wypełnione namułami i torfami. Są one stosunkowo niewielkie i można je spotkać w okolicach Marszewa oraz na północny – zachód od Niewiadowa (w ramach występującego na tym obszarze sandru). Głębokość zagłębień sięga do kilku metrów;
3. formy pochodzenia eolicznego, do których zaliczyć należy:
  - wydmy – zaznaczają się one pasmem o przebiegu NW-SE i szerokości 1 km w północno – wschodniej części gminy w okolicach miejscowości Zaosie (ich wysokości względne wahają się od 8 do 12 m, nachylenie stoków sięga 3-11°). Mniejsze wydmy występują również na północ od Wólki Krzykowskiej (ich



wysokości względne oscylują w granicach 3-6 m, a nachylenie stoków wynosi 2-5°),

- równiny piasków przewianych – towarzyszą wyżej wymienionym obszarom wydmowym oraz występują pojedynczo np. w okolicy Ojrzanowa,
- zagłębienia deflacyjne – występują sporadycznie głównie na obszarach wydm i piasków przewianych. Są one wypełnione namułami i torfami;

4. formy pochodzenia rzeczno (akumulacyjne i erozyjne), do których zaliczyć należy:

- tarasy nadzalewowe (wyższe i niższe) – są to tarasy akumulacyjne występujące na poziomie 1,5-3 m oraz 6-10 m wytworzone głównie w dolinie rzeki Piasecznicy na północ od Niewiadowa. Ich szerokości kształtują się od kilkudziesięciu do kilkuset metrów,
- tarasy zalewowe oraz dna dolin rzecznych – towarzyszą wszystkim ciekom znajdującym się na terenie gminy. W dolinkach niższego rzędu taras denny przeważnie przyjmuje postać jednolitej płaskiej lub lekko nieckowatej powierzchni, której szerokość kształtuje się od kilku do kilkudziesięciu metrów, natomiast w przypadku większych cieków wartości te sięgają nawet kilkuset metrów,
- dolinki, parowy, młode rozcięcia erozyjne lub dolinki w ogólności nie rozdzielone – można je spotkać przede wszystkim na stokach doliny rzeki Piasecznicy. Najczęściej są one suche i tylko okresowo odprowadzają wodę;

5. utworzone przez roślinność do których zaliczyć należy:

- równiny torfowe oraz piaski humusowe – formy te występują najpowszechniej w dolinie rzeki Piasecznicy powyżej miejscowości Niewiadów. Są to torfowiska dolinne o miąższości torfu rzadko przekraczającej 2 m.

W/w formy mają wpływ na urozmaicenie rzeźby terenu. Najwyżej wyniesiona powierzchnia znajduje się w północno - wschodniej części gminy Ujazd, w ramach ciągu znajdujących się tam wydm i wynosi 208,8 m n.p.m. Najniżej usytuowany jest południowy obszar znajdujący się w dolinie rzeki Piasecznicy, gdzie rzędne terenu kształtują się na poziomie około 170 m n.p.m. Różnica wysokości w obrębie przedmiotowego obszaru wynosi około 38,8 m. Lokalnie wysokości względne wahają się od kilku do kilkunastu metrów. Średnio rzędne terenu kształtują się na poziomie około 180-190 m n.p.m.

### **3.2. Budowa geologiczna**

Obszar gminy Ujazd znajduje się w obrębie wału środkowopolskiego (odcinka antykliny Gielniowa), która w kierunku południowo-wschodnim przechodzi w północno - wschodnie obrzeżenie Gór Świętokrzyskich. Dzisiejszy obraz budowy geologicznej antykliny Gielniowa jest wynikiem kilku generacji dyslokacji tektonicznych, w tym: najstarszych o przebiegu NW-SE zgodnych z granicą między antyklinorium środkowopolskim, a niecką mogileńsko – łódzką, prostopadłych do osi głównych struktur, o przebiegu SW-NE i W-E pochodzących najprawdopodobniej z fazy Iaramijskiej oraz najmłodszych związanych prawdopodobnie z młodszymi fazami tektonicznymi czwartorzędu, o kierunku zbliżonym do kierunku I generacji dyslokacji, obramowujące rów tektoniczny Łagiewnik.

Dominującą rolę w budowie geologicznej gminy Ujazd mają utwory jurajskie, kredowe i czwartorzędowe. Pod utworami kenozoicznymi, w północnej i środkowej części występują utwory jury górnej, w południowej utwory kredy.

Najstarszymi utworami geologicznymi na obszarze gminy są permskie piaskowce czerwonego spągowca nawiercone w okolicach miejscowości Buków. Utwory triasowe reprezentowane przez piaskowce pstry, wapienie, iłowce charakteryzują się zmienną miąższością, która maleje w kierunku północno – wschodnim.

Osady jury dolnej i środkowej nawiercono w otworach w Bukowie i Zaosiu. Wykształciły się one głównie w postaci piaskowców, iłowców i mułowców. Podczwartorzędowe wychodnie jury górnej zajmujące znaczne powierzchnie północnej i środkowej części gminy reprezentowane są głównie przez: utwory oksfordu wykształcone w postaci wapieni i margli o miąższości wynoszącej 712 m (według profilu znajdującego się w miejscowości Buków) oraz utwory kimerydu występujące w postaci łupków ilastych, iłów i wapieni, których miąższość sięga 277 m.

Kreda dolna reprezentowana jest przez piaskowce, iłowce, mułowce. Dla profilu osadów górno kredowych najważniejszym piętrzem są osady turonu i koniaku wykształcone w postaci margli i wapieni, których miąższość wynosi około 340 m. Utwory trzeciorzędowe, w tym:: iły, rumosze skalne i zwietrzelinowe, występują tylko w postaci izolowanych płatów pokryw zwietrzelinowych, a ich miąższość nie przekracza 20 m.

Osady czwartorzędowe pokrywają cały obszar gminy, a ich miąższość wykazuje zróżnicowanie regionalne, co ma związek z powierzchnią mezozoiku i tektoniką. Średnio można przyjąć, że wynosi ona 50 – 60 m, przy czym ich grubość maleje w kierunku północno – wschodnim do kilkunastu i kilku metrów. Największą miąższość osiągają one w staroczwartorzędowym rowie tektonicznym, który ciągnie się od Wólki Krzykowskiej po Łagiewniki i Zawadę (miejscowości znajdujące się na terenie gminy Tomaszów Mazowiecki). Osady czwartorzędowe reprezentowane są przez utwory lodowcowe, wodnolodowcowe, eoliczne, pochodzenia rzeczno-roślinnego. Łądolód transgredował na tym terenie kilkakrotnie dostarczając dużo zróżnicowanych osadów. W okresach glacialnych akumulowały się gliny zwałowe, a w czasie ociepleń powstawały osady fluwioglacjalne o frakcji żwirowo, żwirowo – piaszczystej oraz ily zastoiskowe. Powtarzające się glacjały i interglacjały zmieniając kolejno obraz budowy geologicznej spowodowały, że ostateczny profil osadów czwartorzędowych odznacza się znaczną zmiennością, przy czym można przyjąć, że główne elementy budowy geologicznej czwartorzędu ukształtowane zostały w okresie zlodowacenia środkowopolskiego. Największą część gminy zajmują osady piaszczyste występujące w postaci rozległego sandru rozciętego dolinami Czarnej Bieliny i Piasecznicy. Ich miąższość wynosi do 10 m. Kompleksy gliny zwałowej w postaci niewielkich płatów, występują w okolicy miejscowości: Ciosny, Łominy, Zaosie, Skrzyńki, Przesiadłów.

Czwartorzęd nierozdzielony reprezentowany przez piaski eoliczne wydmy i równiny piasków przewianych, można odnaleźć w północno – wschodniej części gminy, gdzie ciągną się one pasem szerokości 0,3 – 1 km od Subiny do Skrzynek oraz na północ od miejscowości Wólka Krzykowska (tam występują one w postaci pojedynczych wydmy parabolicznych). Piaski te są drobno i średnioziarniste, dobrze wysortowane o miąższości wahającej się pomiędzy 2 a 8 m.

Osady holoceniowe reprezentowane są w postaci piasków, namulów i torfów. Piaski rzeczne występują we wszystkich większych dolinach rzecznych. Budują one obecnie tarasy nadzalewowe rzeki Piasecznicy oraz tarasy zalewowe pozostałych cieków. Namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych budują różnorodne osady piaszczysto – mułowe, przy czym ich miąższość nie przekracza 2-4 m. Torfy na terenie gminy Ujazd występują w dolinie Piasecznicy powyżej Ujazdu. Miąższość ich nie przekracza 2 m.

### **3.3. Udokumentowane złoża kopalin**

Wyżej opisana budowa geologiczna przesądziła o zasobach surowcowych gminy. Z występujących tu kopalin na szczególną uwagę zasługują czwartorzędowe serie wodnolodowcowe, formy pochodzenia eolicznego oraz roślinnego.

Piaski różnoziarniste wodnolodowcowe występują na znacznej powierzchni gminy, przy czym największe ich nagromadzenie znajduje się w okolicy miejscowości Ujazd. Są to piaski różnoziarniste, z wkładkami żwirów, miąższości 5-10 m. Surowiec ten wykorzystywany jest lokalnie głównie jako piaski budowlane.

Duże pokłady piasków eolicznych znajdują się w północno – wschodniej części gminy. Przeprowadzone pod koniec lat sześćdziesiątych na tym terenie badania geologiczne wykazały ich przydatność do produkcji betonów komórkowych, jednak ze względu na ochronę środowiska i walory rekreacyjne eksploatacji tej wówczas nie podjęto.

Torfy występują w dolinie rzeki Piasecznicy powyżej miejscowości Ujazd. Mają one jednak bardzo słabą jakość energetyczną, są mocno zapieczone i zapyłone, przechodząc miejscami facjalnie w namuły piaszczyste i pylaste z częściami organicznymi. Miąższość ich dochodzi do 2 m. Z tego powodu istnieje możliwość ich wykorzystania głównie w rolnictwie, ogrodnictwie lub przy pracach rekultywacyjnych.

Na terenie gminy znajduje się następujące udokumentowane złoża kopalin:

- złożo Bielina – złożo kruszywa naturalnego piasku,
- złożo Olszowa – złożo kruszywa naturalnego mieszanek żwirowo - piaskowych,
- złożo Piaski - złożo kruszywa naturalnego piasku,
- złożo Stasiolas – złożo kruszywa naturalnego piasku,
- złożo Wykno – złożo kruszywa naturalnego piasku,
- złożo Zaosie - Bronisławów – złożo kruszywa naturalnego piasków kwarcowych do produkcji betonów komórkowych.

### **3.4. Tereny górnicze**

W granicach gminy Ujazd występują tereny górnicze związane z eksploatacją złóż:

- Piaski

- Koncesja znak RO.V-KK-7513-43/10 na wydobywanie kopaliny ze złoża udzielona przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 15 listopada 2010 r.,
- Obszar górniczy Piaski ustanowiony decyzją znak RO.V-KK-7513-43/10 z dnia 15 listopada 2010 r.,
- Teren górniczy Piaski ustanowiony decyzją znak RO.V-KK-7513-43/10 z dnia 15 listopada 2010 r.,
- Stasiolas
  - Koncesja znak ZRO.7512-15/09 na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) udzielona przez Starostę Tomaszowskiego decyzją z dnia 7 sierpnia 2009 r.,
  - Obszar górniczy Stasiolas A ustanowiony decyzją znak ZRO.7512-15/09 z dnia 7 sierpnia 2009 r.,
  - Teren górniczy Stasiolas A ustanowiony decyzją znak ZRO.7512-15/09 z dnia 7 sierpnia 2009 r.,
- Olszowa
  - Koncesja znak ROV.7422.2.95.2011.KK na wydobywanie kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego, udzielona przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 2 listopada 2011 r.,
  - Obszar górniczy Olszowa ustanowiony decyzją znak ROV.7422.2.95.2011.KK 2 listopada 2011 r.,
  - Teren górniczy Olszowa ustanowiony decyzją ROV.7422.2.95.2011.KK 2 listopada 2011 r.

### **3.5. Warunki hydrogeologiczne**

Według podziału hydrogeologicznego Polski gmina Ujazd znajduje się na pograniczu subregionu łódzko – piotrkowskiego i regionu kutnowskiego. Zgodnie z przedstawioną budową geologiczną, piętra wodonośne występują w utworach czwartorzędu, kredy i jury.

W utworach czwartorzędowych występują dwa poziomy wodonośne:

- poziom międzymorenowy – stanowiący II poziom wodonośny czwartorzęd, to główny poziom użytkowy, który jest związany z osadami piaszczysto – żwirowymi górnymi stadiału maksymalnego oraz dolnymi stadiału mazowiecko –

podlaskiego zlodowacenia środkowopolskiego. W części północnej charakteryzuje się on swobodnym zwierciadłem wody, natomiast w części zachodniej zwierciadło wody jest napięte. Zauważalny jest silny związek warstwy międzymorenowej z siecią wód powierzchniowych, który na terenie gminy jest intensywnie drenowany w dolinie rzeki Piasecznicy. Głębokość występowania poziomu jest zróżnicowana, najczęściej występuje on jednak pomiędzy 5-15 m. W północnej części gminy miąższość warstwy wodonośnej zawiera się w przedziale 20-40 m, na pozostałym kształtuje się on pomiędzy 10 – 20 m, sporadycznie tylko 5 – 10 m. Maksymalna wydajność otworów studziennych ujmujących do eksploatacji główny poziom użytkowy czwartorzędu, waha się od 15 do 75 m<sup>3</sup>/h, a obliczone na podstawie pompowań współczynniki filtracji różnicują się od 4 do 36 m/24h. W konsekwencji zróżnicowania parametrów hydrodynamicznych wydajność potencjalna typowej studni na obszarze czwartorzędowego głównego poziomu użytkowego wynosi 30-50 m<sup>3</sup>/h w części północnej i zachodniej oraz od 10 do 30 m<sup>3</sup>/h na pozostałym obszarze. W północnej części spełnia on kryteria GZWP. Pozostałe wody tego piętra mają znaczenie drugorzędne,

- płytki poziom śródglinowy – zaliczyć do niego należy wody przypowierzchniowe występujące w górnych piaskach, nad glinami warciańskimi. Ich występowanie związane jest z zagłębieniami w stropie glinu, a jego szersze rozprzestrzenienie jest charakterystyczne dla dolin cieków powierzchniowych lub denudacyjnych obniżen terenowych. Cechuje się zawsze zwierciadłem swobodnym. Można przyjąć, iż na większości terenu gminy poziom ten nie występuje wcale. Szersze rozprzestrzenienie obserwujemy w południowo – zachodniej i południowo – wschodniej części gminy. W obszarach sandrowych odwadnianych doliną Piasecznicy poziom ten kształtuje się w strefie 1,0 – 4,0 m ppt. i ma zwierciadło ciągłe. W formujących się dolinach rzecznych poziom nadmorenowy kształtuje się w strefie 1,0–2,0 a w ich osiach najczęściej powyżej 1,0 m ppt tworząc wody hipotermiczne tj. okresowo występujące na powierzchni.

Wody podziemne w utworach kredy dolnej, charakterystyczne dla południowej części gminy występują w szczelinowo – porowych osadach albu środkowego i górnego. Są one zbudowane z piaskowców i piasków. Zwierciadło wody poziomu głównego ma charakter napięty i stabilizuje się na wysokości 185 m npm w zachodniej części , do około 170 m npm w części południowo – wschodniej. Strop

utworów wodonośnych znajduje się najczęściej na głębokości 15-50 m, jedynie w centralnej części występuje głębiej niż 50 m. Miąższość utworów wodonośnych albu jest znaczna i może przekraczać 100m. Przewodność hydrauliczną określono w zakresie 200 - 500 m<sup>2</sup>/24h. Średni współczynnik filtracji w poziomie głównym wynosi 8m/24h. Wydajność potencjalną określono w zakresie wartości 50 - 70 m<sup>3</sup>/h.

Główny poziom użytkowy w osadach jury górnej występuje w węglanowych osadach szczelinowo – krasowych. Zwierciadło wody ma najczęściej charakter napięty. Stabilizuje się ono na rzędnych od 180 do 160 m. Przepływ regionalny wód jest zbliżony do kierunku południowo – wschodniego. Główny poziom użytkowy występuje najczęściej na głębokości 15 – 50 m, przy czym w rejonie Stasiolasu został on nawiercony na poziomie 50-100 m. Najgłębsze występowanie poziomu związane jest z rowem tektonicznym Łagiewnik, gdzie występuje on na głębokości ponad 100 m. Miąższość głównego poziomu wodonośnego przekracza 40 m. Maksymalne wydajności uzyskiwane z otworów górno jurajskich przekraczają 300 m<sup>3</sup>/h, sam zakres uzyskiwanych wydajności waha się od 7÷340 m<sup>3</sup>/h. Wydajności potencjalne najczęściej wynoszą 30 – 50 m<sup>3</sup>/h (kimeryd). W strefie podczwartorzędowych wychodni oksfordu wydajności potencjalne są znacznie większe i kształtują się na poziomie 50 – 70 m<sup>3</sup>/h. Wody poziomu górnojurajskiego są w rejonie gminy dobrze izolowane w stropie przed kontaktem hydraulicznym z wodami piętra czwartorzędowego. Świadczy o tym chemizm wód tego poziomu, cechujący się wielką stałością.

Część z omówionych powyżej poziomów wodonośnych spełnia kryteria GZWP, a przez obszar gminy przebiegają granice dwóch wydzielonych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w tym:

- dolnokredowy GZWP 401 Niecka Łódzka - jest to zbiornik obejmujący wody o charakterze porowym występujące w utworach kredy dolnej, a jego powierzchnia wynosi 1875 km<sup>2</sup>. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne całego zbiornika wynoszą 90 tys. m<sup>3</sup>/d, natomiast średni moduł zasobów odnawialnych około 60 m<sup>3</sup>/d·km<sup>2</sup>. Średnia głębokość ujęć wód podziemnych w obrębie całego GZWP mieści się w przedziale 30–800 m,
- górnojurajski GZWP 404 Koluszki – Tomaszów - występują tu wody o charakterze szczelinowo-krasowym związane z utworami jury górnej. Powierzchnia zbiornika wynosi 1109 km<sup>2</sup>, a jego zasoby dyspozycyjne szacuje się na poziomie 350 tys. m<sup>3</sup>/d. Średni moduł zasobów odnawialnych wynosi 360

$m^3/d \cdot km^2$ . Wody tego zbiornika znajdują się w klasie Ib (wody o wysokiej jakości, nieznacznie zanieczyszczone wymagające prostego uzdatniania do celów pitnych lub gospodarczych). Jurajskie poziomy wodonośne są związane głównie z piaskowcami kościeliskimi doggeny oraz uszczelnionymi skałami węglanowymi malmu.

Ponieważ gmina znajduje się w zasięgu dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, władze powinny kłaść szczególną troskę na ochronę wód podziemnych polegającą na zakazie lokalizacji inwestycji mogących wpływać negatywnie na stan czystości gruntów i wód, takich jak: składowiska bez odpowiednich zabezpieczeń podłoża, inwestycje związane z transportem i magazynowaniem substancji ropopochodnych oraz innych toksycznych, stacje paliw bez specjalnych izolacji podłoża i innych.

### **3.6. Sieć hydrograficzna**

Teren gminy, poza północno – wschodnią częścią gminy, należąca do zlewni rzeki Gać (III rzędu), należy do zlewni rzeki Wolbórki, która jest działem wodnym III rzędu. Odpływ wód powierzchniowych odbywa się zgodnie z nachyleniem obszaru w kierunku południowo – wschodnim i wschodnim. Jest to uwarunkowane polodowcowym ukształtowaniem powierzchni terenu, a także naśladowaniem głównych linii strukturalnych starszego podłoża oraz układu dolin marginalnych zlodowacenia mazowiecko – podlaskiego. Do największych cieków znajdujących się na terenie gminy zaliczyć należy: Piasecznicę i Czarną Bielinę, które poza granicami gminy uchodzą do rzeki Wolbórki, a za pośrednictwem jej wód do Pilicy. Są to rzeki nizinne z małymi spadkami o krętych kortach i z zabagnionymi dolinami, pocięte siecią kanałów odwadniających.

Teren gminy jest ubogi w naturalne zbiorniczki i oczka wodne, wypełniające zagłębienia terenu. Najwięcej z nich znajduje się w dolinie rzeki Piasecznicy. Oczka wodne występują też w obrębie lasów na siedliskach wilgotnych oraz na terenach bagnisk śródleśnych. Zbiorniczki te stanowią cenny element krajobrazu gminy oraz pełnią rolę ważne rezerwarów wodnych. Z dolinami rzeki Czarnej Bieliny (Buków) oraz Piasecznicy (Ujazd) związane są stawy rybne, na których prowadzi się gospodarkę hodowlaną.

W granicach gminy znajdują się obiekty retencji korytowej ujęte w



Wojewódzkim Programie Małej Retencji dla województwa łódzkiego. Retencja korytowa to jeden z najtańszych sposobów zwiększania zasobów wód w zlewniach nie tylko w obrębie samego ciek, lecz również w ramach jego zlewni, co przyczynia się również do zwiększenia zasobów wód podziemnych. Ten sposób retencji wody ma szczególne znaczenie w okresie wegetacyjnym, kiedy możliwe jest wykorzystanie wody do nawodnień użytków rolnych – głównie zielonych.

### **3.7. Gleby**

Zróżnicowanie typologiczne i gatunkowe gleb jest uwarunkowane wieloma czynnikami, do których zaliczyć należy: rodzaj skały macierzystej, klimat (mikroklimat), rzeźbę terenu (mikrorzeźbę), hydrosferę, organizmy roślinne i zwierzęce, działalność człowieka oraz długość okresu, w którym ten proces przebiegał (wiek gleby). O jej przynależności typologicznej może decydować cały zespół wymienionych składników glebotwórczych lub tylko jeden. Rodzaj gleby uzależniony jest od genezy skały macierzystej, na której powstała (np. utwory fluwioglacjalne, eoliczne itd.), a o gatunku gleby – grupa granulometryczna (uziarnienie jakie wykazuje charakteryzowana gleba np.: piasek luźny, piasek gliniasty itd.). Biorąc pod uwagę w/w uwarunkowania na terenie gminy wykształciły się następujące typy gleb:

- brunatne (wytworzone na glinach), które występują na terenach wsi: Ujazd, Skrzynki, Tobiasze, Przesiadłów, Sangrodz,
- bielicowe, pseudobielicowe (wytworzone na piaskach strukturalnych i spiaszczonych glinach) znajdują się one głównie w północno - wschodniej części gminy,
- gleby mułowo – torfowe, muszrowo – torfowe charakterystyczne dla dolin cieków i zagłębień bezodpływowych.

Użytki rolne zajmują 61,3% powierzchni gminy Ujazd, w tym na grunty orne przypada 49,7%. Zaledwie 12,8 % z nich należy do klasy RIIIa i RIIIb, natomiast zdecydowaną przewagę mają grunty klasy RV, RVI, które zajmują 58,3%.

<b>Grunty orne na terenie gminy Ujazd (ha)</b>						
<b>Obręb</b>	<b>Klasa bonitacyjna</b>					
	<b>IIIa</b>	<b>IIIb</b>	<b>IVa</b>	<b>IVb</b>	<b>V</b>	<b>VI</b>
Ujazd	129,8	141,7	116,0	42,9	78,8	168,3
Młynek- Władysławów					11,5	31,1
Przesiadłów		52,5	32,2	20,5	48,1	29,3

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Ujazd**

Buków	29,2	60,0	56,4	63,4	70,6	112,4
Wólka Krzykowska			17,4	95,5	222,9	39,1
Skrzynki		8,8	30,2	24,8	26,0	23,6
Bielina		4,9	34,0	104,6	245,6	88,1
Olszowa	0,3	25,8	134,1	82,4	38,8	88,7
Lipianki				5,7	34,0	122,8
Wykno			22,6	31,6	34,8	70,5
Zaosie		9,2	24,2	31,9	34,7	53,0
Łączkowice					6,4	82,7
Tobiasze-Ojrzeń		26,6	126,8	12,1	26,6	31,2
Sangrodz		13,4	39,0	35,7	30,2	39,1
Stasiolas			1,9	1,0	98,8	124,8
Maksymów				2,1	62,2	59,8
Bronisławów			0,4	0,1	22,6	70,7
PGR Niewiadów - Mącznik	11,2	52,6	49,2	16,9	37,8	12,0
Ciosny i Józefów		47,2	82,3	31,6	32,1	94,3
Łominy					32,1	103,4
Józefin		1,9	3,4	8,2	23,7	72,9
Niewiadów Szymanów			2,7	2,2	10,6	55,5
<b>SUMA</b>	170,6	444,6	773,0	613,0	1228,7	1573,2

Źródło. Informacje uzyskane z UG Ujazd

Jeszcze gorszą sytuację można zaobserwować wśród użytków zielonych, gdzie III klasa stanowi 1,1%, podczas gdy pozostałe łąki i pastwiska znajdują się w ramach IV, V i VI klasy bonitacyjnej.

Użytki zielone na terenie gminy Ujazd (ha)				
Obręb	Klasa bonitacyjna			
	III	IV	V	VI
Ujazd	5,6	37,4	26,4	11,9
Młynek-Władysławów		4,7	21,6	1,2
Przesiadłów			23,1	6,6
Buków	1,3	24,6	5,9	0,4
Wólka Krzykowska		2,2	7,6	
Skrzynki		0,9	1,1	1,0
Bielina		12,6	56,0	12,4
Olszowa	0,1	30,8	15,8	0,4
Lipianki		0,4	24,9	3,3
Wykno		3,1	21,4	1,9
Zaosie		0,0	0,7	
Łączkowice		58,7	26,7	2,5
Tobiasze-Ojrzeń		5,7	27,3	3,7
Sangrodz		9,1	29,7	1,7

Stasiolas		24,2	27,0	1,2
Maksymów			25,8	4,2
Bronisławów		0,4	11,2	0,4
PGR Niewiadów - Mącznik		45,1	5,1	0,1
Ciosny i Józefów	0,1	3,2	4,0	
Łominy			28,9	0,6
Józefin	1,0	2,7	10,6	1,2
Niewiadów Szymanów		12,6	10,6	0,2
<b>SUMA</b>	8,1	278,5	411,4	54,6

Źródło. Informacje uzyskane z UG Ujazd

Zarówno grunty orne, jak i trwałe użytki zielone znajdujące się na terenie gminy w większości więc zaliczone są do gorszych klas bonitacyjnych. Użytki rolne należące do III klasy zlokalizowane są przede wszystkim w okolicach miejscowości Buków, Ciosny, Niewiadów, Przesiadłów, Skrzyńki, Ujazd.

### **3.8. Warunki klimatu lokalnego**

Według regionalizacji klimatycznej dokonanej przez W. Okołowicza i D. Martyn teren gminy znajduje się na obszarze regionu łódzkiego, który charakteryzuje się pośrednim wpływem oceanizmu i kontynentalizmu.

Nad jego obszar mogą swobodnie nadpływać masy różnego rodzaju: od powietrza polarnego przez powietrze arktyczne po zwrotnikowe. Ogólnie można przyjąć, że w ciągu około 45% dni pogodę kształtują masy powietrza polarno-morskiego. W ciągu około 38% dni panują masy powietrza polarno-kontynentalnego, a przez 10% dni masy powietrza arktycznego – najczęściej wiosną. Masy powietrza zwrotnikowego występują bardzo rzadko i przynoszą niezwykle w danej porze roku okresy ciepła – najczęściej jesienią. Taka różnorodność mas powietrza powoduje dużą zmienność pogody w przebiegu dobowym i rocznym, a szczególnie wiosną i zimą.

Warunki termiczne - średnie roczne temperatury powietrza mieszczą się w przedziale 7,5° - 7,8°C. Liczba dni z temperaturą powyżej 15,0°C waha się od 90 do 100 dni, natomiast liczba dni z temperaturą poniżej 0°C wynosi od 70 do 80. Pokrywa śnieżna utrzymuje się przez 60 – 75 dni.

Sumy opadów są uzależnione od rzeźby podłoża, wzniesienia nad poziomem morza oraz odległości od dużych zbiorników wodnych. Średnia suma opadów na terenie gminy mieści się w przedziale 550 – 600 mm, z lekką przewagą w miesiącach letnich. Okres wegetacji roślin trwa około 210 dni.

Średnia prędkość wiatru w roku wynosi tu około 3,5 m/s. Są to głównie wiatry z kierunku zachodniego. Większa wietrzność występuje zimą i wiosną, a mniejsza latem i jesienią.

Układ poszczególnych elementów klimatycznych ulega zróżnicowaniu w zależności od wyniesienia, ukształtowania, pokrycia terenu, czy też zalegania wód gruntowych. Najkorzystniejsze występują w rejonie bezpośredniego oddziaływania kompleksów leśnych, a najmniej korzystne w dolinach rzek, zagłębieniach bezodpływowych oraz terenach trwale nawilgoconych. Obszary te charakteryzują się niekorzystnymi warunkami wilgotnościowymi, inwersją termiczną, zaleganiem mgieł i złym przewietrzaniem. Powstają tu zastoiska zimnego powietrza, a często również mrozowiska. Tereny te nie nadają się ani do upraw polowych, ani do zabudowy.

### **3.9. Szata roślinna**

Szata roślinna gminy Ujazd jest dość urozmaicona. Składa się na nią roślinność lasów, łąk, torfowisk oraz zespoły synantropijne, w tym: segetalne (związane z terenami upraw) i ruderalne (związane z przestrzeniami zurbanizowanymi).

Grunty leśne zajmują w gminie Ujazd obszar 3325,8 ha stanowiąc 34,4% jej powierzchni. Największy ich kompleks znajduje się w północnej oraz południowej części. Pozostałe lasy są niewielkie i wykazują duże rozproszenie.

Do cennych ekosystemów związanych z nieleśnymi formacjami zaliczyć należy zespoły roślinności łąkowej i torfowiskowej występujące w dolinach rzek (głównie na północ od miejscowości Ujazd w dolinie rzeki Piasecznicy), mniejszych cieków oraz naturalnych obniżeniach terenu.

Pozostałą część szaty roślinnej stanowią tereny użytkowane rolniczo (pola, łąki, sady), które są specyficznym typem biocenozy charakteryzującym się z reguły znacznym uproszczeniem pod względem składu gatunkowego w porównaniu z biocenozą naturalną oraz roślinność ruderalna zasiedlająca podłoża zmienione przez człowieka, charakterystyczna dla terenów zurbanizowanych.

### **3.10. Świat zwierzęcy**

Faunę gminy reprezentują gatunki, z których większość spotykana jest również w pozostałych częściach województwa i kraju. Poszczególne gatunki

zwierząt związane są z określonymi ekosystemami krajobrazami, w tym: leśnym, dolinami rzecznyymi, zbiornikami wodnymi (sztucznymi i naturalnymi) oraz krajobrazem wiejsko-rolniczym.

W faunie borów, zwłaszcza suchych, znaczny udział mają gatunki owadów związanych pokarmowo z sosną (przy czym wiele z nich to znane szkodniki lasów). Występują tu również typowe dla polski środkowej gatunki płazów (np. żaba trawna, ropucha szara) i gadów (w tym jaszczurka zwinka, która zasiedla suche i nasłonecznione okrajki borów). Dość bogata jest fauna ptaków leśnych przy czym dominującymi gatunkami są drobne ptaki z rzędu wróblowatych. Fauna ssaków jest bardzo zróżnicowana, występują tu bowiem zarówno duże parzystokopytne, jak i drobne ssaki. Dość pospolicie spotyka się tu sarnę i dziką, jakkolwiek jego stan liczebny jest trudny do ustalenia. Z rzędu ssaków owadożernych występują: jeż wschodni, kret, dwa gatunki ryjówek (aksamitna i malutka) oraz rzęsorek rzeczek. Wśród nietoperzy stwierdzono obecność kilku gatunków, z których najokazalszym jest borowiec. Obok pospolitych gryzoni: nornicy rudej, myszy leśnej, myszy zaroślowej i wiewiórki rudej, na szczególną uwagę zasługuje obecność orzesznicy – jednego z rzadszych gatunków ssaków w Polsce, który osiąga tutaj północną granicę zasięgu.

Bogactwo fauny krajobrazu rolniczego zależy przede wszystkim od stopnia jego mozaikowości oraz intensywności prowadzonej tam gospodarki. Na suchych pastwiskach występuje dość rzadki żuk – krowieńczyk księżycoróg i kilka gatunków drapieżnych kusaków. Spotkać też tu można okazałe muchówki, np. bąka bydłowego i drapieżnego łowika szerszeniaka. Wśród motyli występuje paź królowej, a na łąkach jeden z najokazalszych owadów – turkuć podjadek. Na obszarach rolniczych spotykamy ptaki pochodzące z różnych środowisk - leśnych i nieleśnych. Jak we wszystkich typach krajobrazów dominują tu gatunki leśne, które przystosowały się do śródpolnych i osiedlowych zadrzewień, sadów, żywopłotów, drzew rosnących wśród szlaków komunikacyjnych. Najliczniejszymi ssakami upraw rolnych są gryzonie, głównie norniki. Z gatunków łownych występują tu królik, zając i polna populacja sarny, które występują również na użytkach zielonych. Charakterystycznym gatunkiem dla ciepłych łąk ziołoroślowych jest chroniony pająk tygrzyk paskowany, a z innych pajaków krzyżak łąkowy.

W sąsiedztwie siedzib ludzkich występują gatunki charakterystyczne dla obszarów zurbanizowanych.

### 3.11. Obszary i obiekty chronione

Na obszarze gminy Ujazd nie występują wielkoobszarowe formy ochrony przyrody tj.: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu. Do indywidualnych form ochrony zlokalizowanych na przedmiotowym terenie zaliczyć należy:

- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

#### 3.11.a. Pomniki przyrody

*Pomniki przyrody to pojedyncze twory przyrody ożywionej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głązy narzutowe oraz jaskinie.*

Do pomników przyrody ożywionej na terenie gminy należy aleja drzew oraz pojedyncze drzewa odznaczające się sędziwym wiekiem, wielkością, niezwykłymi kształtami lub innymi cechami. Zaliczyć do nich należy:

Nazwa	Obowiązująca podstawa prawna wraz z oznaczeniem miejsca ogłoszenia aktu prawnego	Opis lokalizacji
Lipa drobnolistna	Zarządzenie Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody. Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 17, poz. 177	Tobiasze
130 Kasztanowców, 36 Jesionów Wyniosłych	Rozporządzenie Nr 5/98 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 3 lipca 1998 r. w sprawie zmiany rozporządzenia dotyczącego uznania za pomniki przyrody Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 12, poz. 134	Odcinek Helenów – Olszowa

#### 3.11.b. Użytki ekologiczne

*Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska*

*rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt, i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.*

Istotnym powodem tworzenia użytków ekologicznych jest potrzeba objęcia ochroną niewielkich powierzchniowo obiektów, ale cennych pod względem przyrodniczym, o dużym znaczeniu dla zachowania unikatowych zasobów genowych. Z reguły nie mogły one zostać objęte ochroną rezerwatową ze względu na niewielką powierzchnię i mniejszą rangę walorów przyrodniczych. Na terenie gminy tą formą ochrony przyrody objęto obszary znajdujące się na terenie leśnictwa Budziszewice:

- oddz. 164m o powierzchni 0,61 ha,
- oddz. 176c o powierzchni 0,35 ha,
- oddz. 176f o powierzchni 1,18 ha,
- oddz. 177c o powierzchni 4,73 ha,
- oddz. 189b o powierzchni 3,96 ha.

### **3.12. Antropogeniczne zagrożenia środowiska**

Ocena uwarunkowań środowiska przyrodniczego, warunków sanitarno-zdrowotnych oraz walorów krajobrazowych obszaru opracowania pozwala na dokonanie diagnozy jego obecnego oraz potencjalnego stanu, jak również możliwości dalszego funkcjonowania. W warunkach naturalnych środowisko przyrodnicze tworzy układ wzajemnie ze sobą powiązanych i wpływających na siebie elementów abiotycznych i biotycznych. Wszelka działalność człowieka powoduje zmiany w pierwotnym stanie równowagi. Przekształceniom i degradacji na skutek antropopresji podlegają poszczególne elementy środowiska, przy czym zmiana jednego wywołuje zaburzenia równowagi w całym układzie, co oddziałuje na pozostałe elementy. Poszczególne komponenty środowiska odznaczają się zróżnicowaną wrażliwością na procesy degradujące, przez co ich stan i możliwości funkcjonowania są również odmienne.

Na terenie gminy Ujazd głównym źródłem zagrożenia środowiska jest jego zanieczyszczenie (czyli wprowadzenie do powietrza, wody, ziemi, substancji stałych, ciekłych lub gazowych albo energii w takich ilościach lub w takim składzie, który może ujemnie wpłynąć na zdrowie człowieka, klimat, przyrodę żywą, glebę, wodę lub spowodować inne zmiany w środowisku, w tym również kulturowym). Powstaje ono

w wyniku postępującego procesu urbanizacji, który przekłada się na rozwój transportu, gospodarki komunalnej itp.

Występujące na terenie gminy zagrożenia to przede wszystkim:

- zagrożenia atmosfery,
- zagrożenia wód powierzchniowych i podziemnych,
- przekształcenia rzeźby terenu oraz pokrywy glebowej,
- osuwanie się mas ziemnych oraz spływy powierzchniowe,
- osiadanie powierzchni terenu,
- procesy sejsmiczne,
- zagrożenia środowiska powodowane przez hałas,
- zagrożenia powodowane oddziaływaniem elektromagnetycznym.

### **3.12.a. Zagrożenia atmosfery**

Antropogeniczne rodzaje źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza w gminie Ujazd można podzielić na:

- emisję punktową (zorganizowaną emisję z kominów zakładowych powstałą w wyniku energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych),
- emisję liniową (komunikacyjną, pochodzącą głównie z transportu samochodowego, kolejowego, w której poszczególne odcinki drogi rozpatrywane są jako emitory),
- emisje powierzchniową (w skład której wchodzi zanieczyszczenia komunalne z: palenisk domowych, gromadzenia i utylizacji ścieków oraz odpadów).

Główny wpływ na stan powietrza mają przede wszystkim procesy energetycznego spalania paliw związane z emisją powierzchniową oraz emisją punktową. Są one szczególnie uciążliwe w okresie grzewczym wśród zwartej zabudowy, która utrudnia proces rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń. Procesy te pochodzą zarówno z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z palenisk domowych, jak i lokalnych i zbiorczych kotłowni, w których podstawowym nośnikiem grzewczym jest węgiel, niestety często złej jakości o dużej zawartości siarki.

Jednym z większych, obok Zakładów Sprzętu Precyzyjnego „Niewiadów” S.A., emitorów punktowych wprowadzających do powietrza związki SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO i pyłów na terenie gminy jest znajdująca się w Przesiadłowie firma Eurobox Polska Sp. z o.o., wykorzystująca do produkcji ciepła oraz procesów technologicznych olej



opałowy (o niskiej zawartości siarki), gaz ziemny i energię elektryczną. Do pozostałych emitorów szkodliwych substancji (poza wyżej wymienionymi) zaliczyć należy kotłownie węglowe zlokalizowane w firmach produkcyjnych i usługach oraz inne średnie bądź małe lokalne źródła ciepła, w tym piecowy (paleniskowy) system ogrzewania mieszkań dominujący w budownictwie jednorodzinny oraz w gospodarstwach rolnych, które eksploatowane są przez ich właścicieli wyłącznie na własne potrzeby.

Ważnym źródłem zanieczyszczenia są również arterie o dużym natężeniu ruchu, a zwłaszcza trasy tranzytowe (w tym przede wszystkim: drogi wojewódzkie oraz powiatowe). Źródła emisji komunikacyjnej znajdują się nisko nad ziemią, co sprawia, że zanieczyszczenia emitowane z silników pojazdów kumulują się głównie w najbliższym otoczeniu dróg, a ich wpływ na jakość powietrza maleje wraz z odległością. Brak jest danych dotyczących wielkości emisji substancji szkodliwych do atmosfery pochodzących z transportu na terenie gminy. Nie mniej jednak sektor ten, ma coraz większy wpływ na jakość i stan powietrza. Szkodliwe substancje pochodzące ze spalania paliw stanowią źródło zanieczyszczenia zarówno powietrza, jak i gleb, a w konsekwencji również wód powierzchniowych i podziemnych na skutek wymywania zanieczyszczeń z powierzchni gruntu.

Wpływ na zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy Ujazd mają również zlokalizowane na terenie powiatu zakłady przemysłowe oraz miasto Tomaszów Mazowiecki.

### **3.12.b. Zagrożenia wód powierzchniowych i podziemnych**

Spośród wszystkich cieków powierzchniowych na terenie gminy tylko rzeka Piasecznica na terenie miejscowości Ujazd objęta jest badaniami wykonywanymi w ramach sieci monitoringu wód powierzchniowych województwa łódzkiego. Odbywa się ona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1008), a ocenie poddaje się, w przypadku cieków naturalnych, stan ekologiczny JCW (jednolite części wody rozumiane są jako *oddzielne, znaczące elementy wód powierzchniowych, takich jak rzeka lub jej część, jezioro, inne zbiorniki wodne, itp., które dzielą się na naturalne, silnie zmienione i sztuczne*), potencjał ekologiczny (w przypadku sztucznych jednolitych części wód i wód silnie zmienionych), stan chemiczny oraz stan jednolitych części wody. Podana poniżej

ocena (pochodząca z „Informacji o stanie środowiska na terenie powiatu tomaszowskiego w 2008”) jest niekompletna ze względu na brak ustalonych warunków referencyjnych dla niektórych elementów biologicznych, a także braku możliwości wykonania wszystkich wymienionych w rozporządzeniu substancji priorytetowych, dlatego należy ją traktować jako orientacyjną.

Stan ekologiczny JCW klasyfikuje się w oparciu o elementy hydromorfologiczne, biologiczne i fizykochemiczne (wspierające element biologiczny oraz specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne) do jednej z pięciu klas jakości:

- klasa I – oznacza stan ekologiczny bardzo dobry,
- klasa II – oznacza stan ekologiczny dobry,
- klasa III – oznacza stan ekologiczny umiarkowany,
- klasa IV – oznacza stan ekologiczny słaby,
- klasa V – oznacza stan ekologiczny zły

Stan jednolitej części wód – określa się biorąc pod uwagę klasyfikację jej stanu ekologicznego oraz chemicznego i określa się jako:

- dobry – w przypadku gdy dana JCW osiąga przynajmniej dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny,
- zły – w każdym innym przypadku niż wymieniony powyżej.

<b>Dane o zanieczyszczeniu wód rzeki Piasecznicy</b>						
<b>Dane o jednolitej części wody</b>			<b>Ocena jednolitej części wody</b>			
<b>Nazwa JCW</b>	<b>Kategoria wód</b>	<b>Badana rzeka – punkt pomiarowy</b>	<b>Ocena stanu ekologicznego w badanej JCW</b>	<b>Ocena potencjału ekologicznego w badanej JCW</b>	<b>Ocena stanu chemicznego w badanej JCW</b>	<b>Stan jednolitej części wody</b>
Czarna Bielina	naturalna	<ul style="list-style-type: none"><li>• Piasecznica – Ujazd,</li><li>• Czarna Bielina – Tomaszów Mazowiecki</li></ul>	umiarkowany lub poniżej umiarkowanego (klasa III lub IV)	-	-	zły stan wód

Poza wyżej opisaną oceną stanu ekologicznego JCW Czarnej (w skład której wchodzi punkt pomiarowy na rzece Piasecznicy) została poddana również ocenie stopnia eutrofizacji (czyli zjawisku wzbogacenia wody biogenami, w szczególności związkami azotu i fosforu, powodującymi przyśpieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następuje niepożądane zakłócenie biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości

tych wód). Wyniki kontrolowanych wskaźników (biologicznych, tlenowych i biogennych) wykazały, iż przedmiotowa rzeka (Piasecznica) jest zagrożona eutrofizacją.

Na terenie gminy w ramach sieci monitoringu wód podziemnych województwa łódzkiego znajduje się 1 punkt badawczy zlokalizowany na terenie Zakładów Sprzętu Precyzyjnego „Niewiadów” SA i obejmuje on st. VI. Ocenę wód dokonano w 2009 r. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. Nr 143, poz. 896), według której wody podziemne możemy zakwalifikować do 5 klas jakości:

- klasa I – wody bardzo dobrej jakości,
- klasa II – wody dobrej jakości,
- klasa III – wody zadowalającej jakości,
- klasa IV – wody niezadawalającej jakości,
- klasa V – wody złej jakości.

Klasy I, II, III odznaczają się dobrym stanem chemicznym wód podziemnych, IV i V słabym stanem chemicznym. Na terenie gminy Ujazd wody podziemne z górnourajskiego poziomu wodonośnego zostały zaliczone do II klasy jakości, w związku z tym ich stan chemiczny określono jako dobry (zaprezentowane powyżej informacje pochodzi z „Klasyfikacji wód podziemnych w 2009 r. wraz ze wskaźnikami decydującymi o klasie czystości”).

Wyżej wymieniony stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych jest spowodowany:

- ściekami pochodzącymi z komunalnych i przyzakładowych oczyszczalni,
- brakiem odpowiednio rozwiniętego systemu kanalizacji, przy jednoczesnym wysokim wskaźniku zwodociągowania miejscowości,
- spływami powierzchniowymi z pól uprawnych (na których stosowane są nawozy mineralne i chemiczne środki ochrony roślin),
- spływami powierzchniowymi pochodzącymi z sieci drenarskiej, które trafiają do wód wraz z opadami,
- obecnością dzikich wysypisk śmieci,
- spływami powierzchniowymi z tras komunikacyjnych.

### **3.12.c. Przekształcenie rzeźby terenu oraz pokrywy glebowej**

Do obszarów o przekształconej rzeźbie zaliczyć należy tereny związane

eksploatacją powierzchniową w ramach udokumentowanych złóż kopalin. Pozyskiwanie kruszyw powoduje lokalne zmiany powierzchni ziemi i wpływa na pogorszenie warunków glebowych w okolicach eksploatowanych złóż.

Niewątpliwe zagrożenie dla pokrywy glebowej stanowią dzikie wysypiska śmieci. Wobec rozbudowanej sieci wodociągowej i słabo rozwiniętej sieci kanalizacyjnej pewne niebezpieczeństwo dla stanu sanitarnego gleb mogą stanowić również nieszczelne szamba oraz rozlewana na pola gnojowica.

#### **3.12.d. Osuwanie się mas ziemnych**

Na terenie gminy Ujazd nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### **3.12.e. Zagrożenia środowiska powodowane przez hałas**

Jednym z bardziej determinujących czynników jakości środowiska jest *hałas rozumiany jako dźwięki niepożądane, uciążliwe, szkodliwe*. Może on wywierać niekorzystny wpływ na zdrowie człowieka, świat zwierzęcy i roślinny, a jego szkodliwość zależy od natężenia, częstotliwości, charakteru zmian w czasie, długotrwałości działania. Hałas występuje powszechnie, zwłaszcza wzdłuż tras komunikacyjnych, obiektów przemysłowych i usługowych o charakterze wytwórczym. Na terenie gminy nie ma stałego punktu pomiarowego, jednak można przyjąć, że głównym jego źródłem jest hałas komunikacyjny, w skład którego wchodzi:

- hałas drogowy, uzależniony od wielu czynników, w tym m.in.:
  - od układu drogowego,
  - natężenia i struktury ruchu,
  - średniej prędkości strumienia pojazdów,
  - stanu technicznego nawierzchni,
  - stanu technicznego pojazdów.

Drogami generującymi największy ruch, a co za tym idzie również znaczny hałas, są drogi wojewódzkie i powiatowe.

- hałas kolejowy – pod pojęciem którego rozumie się *hałas powstający w wyniku eksploatacji linii kolejowych*. Zagrożenie hałasem wynikające z eksploatacji szlaku kolejowego jest znacząco odczuwalne szczególnie w najbliższym otoczeniu torowisk. O poziomie hałasu na obszarach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych decydują takie czynniki jak:

- natężenie ruchu,
- ilość pociągów towarowych (w ogólnej liczbie składów pociągów),
- prędkość i płynność ruchu pociągów,
- położenie torów,
- stan techniczny taboru kolejowego oraz torowiska,
- ukształtowanie terenu, przez który przebiega linia kolejowa,
- odległość pierwszej linii zabudowy od skrajnego toru.

Przez wschodnią część gminy przebiega międzyregionalna linia kolejowa. Ten rodzaj hałasu może być szczególnie uciążliwy dla osób mieszkających na terenie miejscowości: Wykno, Zaosie, Skrzynki, Przesiadłów.

Ponieważ na terenie gminy funkcjonuje kilka dużych zakładów produkcyjnych, także hałas przemysłowy powstający w ramach poszczególnych procesów technologicznych, stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla mieszkańców. Jego specyfiką jest długotrwałość występowania (zmianowy charakter pracy), a także czasowe, krótkotrwałe duże natężenia.

### **3.12.f. Zagrożenia powodowane oddziaływaniem elektromagnetycznym**

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy wytwórcze i przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego, słowem - promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości w postaci radiofal o częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym. W gminie Ujazd do sztucznych źródeł emisji pól elektromagnetycznych stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska należą:

- linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym 110 kV oraz GPZ 110/15 kV,
- stacje bazowe telefonii komórkowej,
- urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne wykorzystywane w: ośrodkach medycznych, policji, straży pożarnej.

### **3.13. Naturalne zagrożenia środowiska**

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku studium. Wyznaczone zostały one dla rzeki Piasecznicy i Czarnej Bieliny. Sposób

zagospodarowania wskazanych obszarów musi uwzględniać przepisy Prawa Wodnego, a w szczególności obowiązujące zakazy.

## **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

### **4.1. Rys historyczny**

Historyczny Ujazd jest niezwykle cennym w skali województwa łódzkiego obszarem łączącym wybitne walory krajobrazowo - przyrodnicze z nawarstwieniami kulturowymi od najdawniejszych czasów, udokumentowanymi znaleziskami archeologicznymi, poprzez zabytki architektury średniowiecznej, układ urbanistyczny miasta z dwoma rynkami, po XIX-wieczną zabudowę.

Pierwsza wzmianka o Ujeździe pochodzi z 1283 roku. Wówczas należał on, jako włość rycerska, do Racibora – podłowczego łęczyńskiego. Prawa miejskie na prawie magdeburskim otrzymał na podstawie przywileju wydanego w 1428 roku, kiedy dziedzicem był Piotr Tłuk ze Strykowa, miecznik łęczyński. Na mocy przywileju w Ujeździe odbywał się tygodniowy targ i dwa doroczne jarmarki. W 1485 roku Kazimierz Jagiellończyk potwierdził przywilej lokacyjny, a w 1523 roku ponowił go Zygmunt Stary. Ze względu na położenie miasta w miejscu krzyżowania się ważnych szlaków handlowych w ciągu XV i XVI wieku wzrosło znaczenie Ujazdu. W drugiej połowie XVI wieku stanowiło ono własność rodziny Szczawińskich. Ponowne potwierdzenie przywilejów miejskich przez króla Zygmunta III Wazę nastąpiło w 1615 roku. Na początku XVII wieku nowym właścicielem Ujazdu był magnat Kasper Denhoff. W drugiej połowie XVII wieku miasto uległo zniszczeniu, a liczba jego ludności w 1673 roku spadła do 278 osób. Pomimo potwierdzenia przywilejów miejskich przez króla Jana III Sobieskiego w końcu XVII wieku Ujazd nie rozwinął się w większy ośrodek miejski. Był miejscem wymiany towarowej o znaczeniu lokalnym i zaspokajał potrzeby okolicznych dóbr. W pierwszej połowie XVIII wieku dziedzicami Ujazdu byli kolejni spadkobiercy: ks. Michał Denhoff kanonik katedry krakowskiej i proboszcz parafii w Ujeździe oraz Anna Denhoffówna. W drugiej połowie XVIII wieku nastąpiło pewne ożywienie gospodarcze, co wykorzystał nowy właściciel – Tomasz Ostrowski – podskarbi nadworny. W 1786 roku Stanisław August Poniatowski zatwierdził prawo odbywania w Ujeździe targów i jarmarków. Ostrowski uprzemysłowił swe dobra i zrealizował budowę zakładów metalurgicznych, fryszerki i młyna. Możliwości przekształcenia Ujazdu w ważny ośrodek przemysłowy zostały

ograniczone przez powstanie nowego ośrodka - Tomaszowa, który w znacznie szybszym tempie zaczął się rozwijać, a Ujazd zaczął pełnić funkcje podrzędne. W 1850 roku Ujazd został zniszczony na skutek pożaru, po którym już nigdy nie odzyskał swego dawnego znaczenia. W 1869 roku został pozbawiony praw miejskich. Kolejne tak duże zniszczenie ośrodka nastąpiło w 1939 roku, kiedy miasteczko zostało w znacznej części spalone przez wkraczające wojska niemieckie.

Dzisiejszy układ jest odbiciem historycznych nawarstwień. Złożony jest on z następujących części: starszej zwanej „Starym Rynkiem”, przylegającego do niego „żydowskiego Miasta” oraz trzeciej znacznej pod względem zajmowanej powierzchni i ważnej dla kompozycji całego układu - części rezydencjonalnej z kościołem parafialnym, jaką tworzy zespół pałacowo-parkowy w Ujeździe (z zabudowaniami gospodarczymi od strony wschodniej) połączony kompozycyjnie z zespołem kościoła na zachodzie. Pierwotne miasto powstało w ramach owalnicowego kształtu osady istniejącej już przed nadaniem praw miejskich. Stary rynek ukształtował się jako targowisko i miał kształt prostokąta aż do pożaru w 1828 roku. Najważniejsza w pierwszym okresie istnienia Ujazdu droga prowadząca do Wolborza wybiegała z południowo-zachodniego narożnika rynku, a jej przedłużenie przy zachodniej pierzei rynku stanowiła droga do Rokicin. Pozostałe drogi do Rawy, Lubochni i Inowłódza wychodziły z południowo-wschodniego narożnika. Kierunek pozostałej zabudowy w mieście wytyczały warunki naturalne związane z istnieniem rzeki (mokradła i później stawy). W 1620 roku kiedy miasteczko przeszło w ręce Kacpra Denhoffa wznosił on pałac (na miejscu wcześniejszej prawdopodobnie obronnej rezydencji) i urządził park nad odcinkiem rzeki opływającej miasto od strony wschodniej. Istotniejsze przemiany w rozplanowaniu miasta nastąpiły w końcu XVIII wieku i na początku XIX wieku. Na południe od starego rynku powstała nowa dzielnica skupiona wzdłuż drogi prowadzącej do nowozałożonego Tomaszowa. Osiedliła się tu ludność żydowska. Ufundowany nowy rynek z przyległościami i ul. Tomaszowską nazwano „Nowym Miastem”. Leżało ono poza wyznaczonym przez lokację obszarem miejskim, który powoli zaczął ulegać przekształceniom w związku z działalnością Tomasza Ostrowskiego. Następnym etapem rozwoju południowej części miasta było założenie przez Antoniego Ostrowskiego osady sukienniczej Antolin. Powstała ona na zachód od „nowego miasta” i była sprzężona z miasteczkiem choć terytorialnie wyodrębniona. Nie rozwinął się jednak tutaj przemysł włókienniczy i Antolin nie połączył się z ciągiem zwartej zabudowy z resztą miasta. Z części wschodniej ściany

„żydowskiego rynku” oraz drogi prowadzącej do Antolina uformował się w pierwszej połowie XIX wieku nieforemny trójkąt, w obrębie którego utworzono targowisko. Od drugiej połowy XIX wieku nie nastąpiły już istotniejsze zmiany w układzie przestrzennym Ujazdu.

Układ przestrzenny dawnego miasta zachował do dziś w zasadniczym zarysie swój pierwotny charakter, mimo szeregu negatywnych zmian dokonanych w okresie powojennym. Niezwykle wartościowa zabudowa historyczna zespołu pałacowo-parkowego zakomponowana wśród zieleni parkowej w Ujeździe, pomimo znaczących zniszczeń, nie utraciła swoich zasadniczych architektonicznych i przyrodniczych walorów. Będąc od 2006 roku w rękach prywatnych jest sukcesywnie restaurowana i poddawana pracom konserwacyjnym.

#### **4.2. Środowisko kulturowe**

Zachowane zasoby dziedzictwa kulturowego, obejmujące cenne zabytki wpisane do rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej, historycznie ukształtowane układy przestrzenne, miejsca koncentracji podziemnych warstw kultury, a także tradycja regionu, stanowią wartości podlegające ochronie prawnej i pozwalające na wyodrębnienie obszarów o znaczących walorach środowiska kulturowego, na które składają się: przekształcone przez człowieka twory przyrody oraz wytworzone wartości materialne i duchowe. Troska o środowisko kulturowe to nie tylko ochrona materialnych śladów naszej przeszłości, ale także ochrona tożsamości ludzi w jej najbardziej newralgicznym aspekcie, bowiem straty w środowisku kulturowym, a szczególnie utracone dziedzictwo kulturowe, są nie do odtworzenia.

#### **4.3. Obiekty objęte ochroną**

Ochrona dóbr kultury materialnej i niematerialnej jest celem polityki przestrzennej, a kształtowanie środowiska kulturowego powinno generować rozwój innych dziedzin życia regionu (np. turystykę i rekreację, osadnictwo, leśnictwo, rolnictwo). Obiekty kultury materialnej winny być wykorzystane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji i nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.



#### 4.3.a. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Czas powstania	Materiał
1.	Buków 2	park dworski	XIX w.	
2.	Ujazd ul. Cmentarna	kaplica cmentarna rzymsko-katolicka	1834 r.	murowany
3.	Ujazd ul. Kościelna 29a	kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Wojciecha	1676-1680 r.	murowany
4.	Ujazd ul. Kościelna 29a	dzwonnica	XVIII/XIX w.	murowany
5.	Ujazd ul. Kościelna 29	plebania	poł. XIX w.	drewniany
6.	Ujazd ul. Parkowa 1	park	1 poł. XIX w.	
7.	Ujazd ul. Parkowa 1	pałac	przebudowany w 1812 r.	murowany
8.	Wólka Krzykowska 10	zespół dworsko- parkowy (park dworski wraz z dworem)	XIX w.	murowany

#### 4.3.b. Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Czas powstania	Materiał
1.	Buków 2	park dworski (zespół pałacowo-dworski)	XIX w.	
2.	Buków 2	administratorówka - rządcówka (zespół pałacowo-dworski)	XVIII w. przebud. w 1956 r.	murowany
3.	Buków 2	obora (zespół pałacowo-dworski)	XIX w.	murowany
4.	Buków 2	stodoła (zespół pałacowo-dworski)	XIX w.	murowany
5.	Buków 2	spichlerz (zespół pałacowo-dworski)	XIX w.	murowany
6.	Ujazd ul. Parkowa 1	pałac (zespół pałacowo-parkowy)	przebud. w 1812 r.	murowany
7.	Ujazd ul. Parkowa 1	park (zespół pałacowo-parkowy)	I poł. XIX w.	
8.	Ujazd, ul. Parkowa 1	chlewnia (zespół pałacowo-parkowy)	pocz. XX w.	murowany
9.	Ujazd, ul. Parkowa 1	owczarnia (zespół pałacowo-parkowy)	poł. XIX w.	murowany
10.	Ujazd, ul. Parkowa 1	stodoła (zespół pałacowo-parkowy)	pocz. XX w.	murowany
11.	Ujazd, ul. Parkowa 17	budynek podworski (zespół pałacowo-parkowy)	pocz. XX w.	murowany
12.	Ujazd, ul. Parkowa 1	brama (zespół pałacowo-parkowy)	pocz. XX w.	murowany
13.	Ujazd,	kaplica przy bramie wjazdowej	pocz. XX w.	murowany

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Ujazd**

	ul. Parkowa 1	(zespół pałacowo-parkowy)		
14.	Ujazd, ul. Parkowa 15	rządcaówka (zespół pałacowo-parkowy)	pocz. XX w.	murowany
15.	Ujazd, ul. 11-go Listopada 2	młyn	1938 r.	murowany
16.	Ujazd, ul. Kościelna 29a	kościół parafialny rzymsko-katolicki (zespół kościoła św. Wojciecha)	1676-1680 r.	murowany
17.	Ujazd, ul. Kościelna 29a	dzwonnica (zespół kościoła św. Wojciecha)	XVIII/XIX w.	murowany
18.	Ujazd, ul. Kościelna 29	plebania (zespół kościoła św. Wojciecha)	poł. XIX w.	drewniany
19.	Ujazd, ul. Cmentarna	kaplica cmentarna rzymsko-katolicka	1834 r.	murowany
20.	Ujazd, ul. Wolborska	kapliczka rzymsko - katolicka	1886 r.	murowany
21.	Ujazd, Plac Kościuszki 1	budynek mieszkalny	1911 r.	murowany
22.	Ujazd, Plac Wolności 17	budynek mieszkalny	1913 r.	murowany
23.	Ujazd, Plac Wolności 12	budynek mieszkalny	1925 r.	murowany
24.	Ujazd, ul. Mostowa 3	młyn	lata 30-te XX w.	murowany
25.	Józefin 5	wiatrak	1903 r.	drewniany
26.	Olszowa 2	dwór	kon. XVIII w.	murowany
27.	Olszowa 2	obora	XVIII w.	murowany
28.	Wólka Krzykowska 10	zespół dworsko-parkowy (park dworski wraz z dworem)	XIX w.	murowany
29.	Wykno	budynek stacji kolejowej	1890 r.	drewniany
30.	Ciosny	cmentarz ewangelicki	2 poł. XIX w.	
31.	Ciosny	cmentarz ewangelicki	2 poł. XIX w.	
32.	Lipianki	cmentarz ewangelicki	2 poł. XIX w.	
33.	Łączkowice	cmentarz ewangelicki	2 poł. XIX w.	
34.	Ujazd, ul. Parkowa	cmentarz żydowski		
35.	Ujazd, Plac Kościuszki 9	budynek mieszkalny	1883 r. rozebrany 1987-88 r.	drewniany
35.	Ujazd, Plac Kościuszki 11	budynek mieszkalny	1920 r. rozebrany 2002 r.	murowany

#### 4.3.c. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy znajduje się szereg stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku studium, będących świadectwem wielowiekowego osadnictwa.

Lp.	Nr obsz. AZP	Nr st/ob	Miejscowość	Funkcja stanowiska	Kultura	Chronologia
1.	69-55	24	Łączkowice	osada osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
2.	69-55	25	Łączkowice	osada		OKR.NOWOŻ.
3.	69-55	26	Józefów	śląd os. śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA III WCZ. ŚRW?
4.	69-55	27	Ciosny	śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA
5.	69-55	28	Ciosny	osada? osada	przeworska	OWR III WCZ. ŚRW.
6.	69-55	29	Ciosny	śląd os. śląd os. śląd os. osada	pradzieje przeworska	WEB? OWR III WCZ. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
7.	69-55	30	Aleksandrów	osada		OKR.NOWOŻ.
8.	69-55	31	Buków	śląd os.	pradzieje	SCHN-WEB
9.	69-55	32	Buków	osada osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
10.	69-56	1	Wykno	osada		OKR.NOWOŻ.
11.	69-56	2	Wykno	osada	pradzieje	EP. KAMIENIA
12.	69-56	3	Wykno	śląd os.	pradzieje	PALEOLIT?
13.	69-56	4	Wykno	osada		OKR.NOWOŻ.
14.	69-56	5	Wykno	osada		OKR.NOWOŻ.
15.	69-56	6	Młynek	śląd os.	pradzieje	WCZ. EP. BRAZU
16.	69-56	7	Lipianki	śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA
17.	69-56	8	Lipianki	osada		OKR.NOWOŻ.
18.	69-56	9	Szymanów	osada		OKR.NOWOŻ.
19.	69-56	10	Niewiadów PGR	osada		OKR.NOWOŻ.
20.	69-56	11	Osiedle Niewiadów	osada		OKR.NOWOŻ.
21.	69-56	12	Niewiadów	osada		OKR.NOWOŻ.
22.	69-56	13	Zaosie	osada		OKR.NOWOŻ.
23.	70-56	1	Ujazd	śląd os.		PÓŻN. ŚRW.
24.	70-56	2	Ujazd	śląd os.		PÓŻN. ŚRW.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Ujazd**

25.	70-56	3	Bronisławów	ślad os.		OKR.NOWOŻ.
26.	70-56	4	Bronisławów	ślad os.		OKR.NOWOŻ.
27.	70-56	5	Łominy	ślad os.		OKR.NOWOŻ.
28.	70-56	6	Józefin	osada		OKR.NOWOŻ.
29.	70-56	7	Józefin	ślad os. ślad os.		NEOLIT OKR.NOWOŻ.
30.	70-56	8	Józefin	ślad os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
31.	70-56	9	Józefin	ślad os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
32.	70-56	10	Ujazd	ślad os. osada ?	łużycka	EP. BRAŻU OKR.NOWOŻ.
33.	70-56	11	Ujazd	ślad os.	łużycka	EP. BRAŻU
34.	70-56	12	Ujazd	osada		OKR.NOWOŻ.
35.	70-56	13	Ujazd	osada		OKR.NOWOŻ.
36.	70-56	14	Ujazd	osada		OKR.NOWOŻ.
37.	70-56	15	Ujazd	ślad os. ślad os.		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
38.	70-56	16	Ujazd	ślad os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
39.	70-56	17	Ujazd	osada osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
40.	70-56	18	Ujazd	osada		OKR.NOWOŻ.
41.	70-56	19	Ujazd	ślad os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
42.	70-56	20	Ujazd	osada		OKR.NOWOŻ.
43.	70-56	21	Ujazd	osada ślad os.		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
44.	70-56	22	Ujazd	ślad os. ślad os. osada	kpl	NEOLIT PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
45.	70-56	23	Ujazd	ślad os. osada	pradzieje	? OKR.NOWOŻ.
46.	70-56	24	Skrzynki	ślad os.		OKR.NOWOŻ.
47.	70-56	25	Skrzynki	ślad os. osada ?	pradzieje	EP. KAMIENIA OKR.NOWOŻ.
48.	70-56	26	Skrzynki	ślad os. ślad os. osada	pradzieje	? PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
49.	70-56	27	Skrzynki	ślad os.	przeworska	OWR
50.	70-56	28	Przesiadłów	ślad os.	przeworska	OWR
51.	70-56	29	Przesiadłów	osada ?	łużycka	EB-HA
52.	70-56	30	Przesiadłów	ślad os.		WCZ. ŚRW.?
53.	70-56	31	Przesiadłów	ślad os. ślad os. ślad os.		WCZ. ŚRW.? PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Ujazd**

54.	70-56	32	Przesiadłów	śląd os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
55.	70-56	33	Ojrzanów	śląd os.	pradzieje	WCZ. EP. BRAŻU
56.	70-56	34	Ojrzanów	śląd os. śląd os. osada	kpl	NEOLIT III WCZ. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
57.	70-56	35	Tobiasze	śląd os. osada		PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
58.	70-56	36	Tobiasze	śląd os. śląd os. osada osada	przeworska	PÓŻNY LA WCZ. ŚRW.? PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
59.	70-56	38	Sangrodz	śląd os. osada	przeworska	PÓŻNY LA OKR.NOWOŻ.
60.	70-56	39	Sangrodz	śląd os. śląd os.		WCZ. ŚRW.? OKR.NOWOŻ.
61.	70-56	40	Sangrodz	śląd os.	pradzieje	NEOLIT
62.	70-56	41	Sangrodz	śląd os. śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA PÓŻN. ŚRW.
63.	70-56	42	Sangrodz	śląd os.	pradzieje	WEB
64.	70-56	43	Sangrodz	śląd os. śląd os.	pradzieje przeworska	EP. KAMIENIA PÓŻNY LA
65.	70-56	45	Teklów	śląd os. osada osada	przeworska	PÓŻNY LA PÓŻN. ŚRW. OKR.NOWOŻ.
66.	70-56	46	Teklów	śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA
67.	70-56	47	Teklów	śląd os.	kcgd	NEOLIT-WEB
68.	70-56	48	Dębniak	osada		OKR.NOWOŻ.
69.	70-56	10	Dębniak Kolonja	osada		III WCZ. ŚRW.
70.	70-56	11	Dębniak Kolonja	śląd os. śląd os.	łużycka? przeworska	EP. BRAŻU OWR
71.	70-55	3	Łominy	śląd os.	pradzieje	EP. BRAŻU ?
72.	70-55	4	Stasiolas	śląd os. śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA OKR.NOWOŻ.
73.	70-55	6	Olszowa	śląd os. osada	pradzieje	EP. KAMIENIA OKR.NOWOŻ.
74.	70-55	7	Olszowa Piaski	śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA
75.	70-55	8	Olszowa Piaski	śląd os. śląd os.	kpl	NEOLIT OKR.NOWOŻ.
76.	70-55	9	Stasiolas	śląd os. śląd os.	pradzieje	EP. KAMIENIA OKR.NOWOŻ.
77.	70-55	49	Ojrzanów	śląd os.		OKR.NOWOŻ.

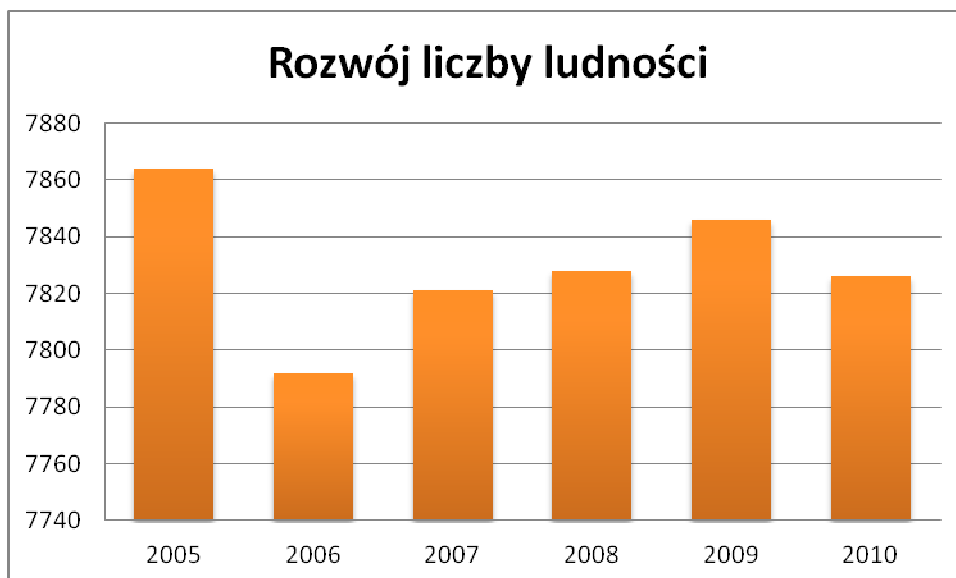
## 5. Uwarunkowania społeczno-demograficzne

### 5.1. Rozwój, ruch naturalny i migracje ludności

Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Łodzi liczba ludności w gminie Ujazd wg stanu na dzień 31 XII 2010 r. wynosiła:

Stan ludności				
Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	na 1 km <sup>2</sup>	Kobiety na 100 mężczyzn
7828	3785	4043	80	107

Procesy industrializacyjne i związana z nimi urbanizacja, powodują stały wzrost zaludnienia gminy, który na przestrzeni lat kształtował się następująco:



Rozwój liczby ludności zależy od trzech czynników: przyrostu naturalnego (czyli różnicy między liczbą urodzeń i zgonów), salda migracji (a więc różnicy między napływem na dany teren i odpływem z niego) oraz zmian w zasięgu terytorialnym.

Największy dodatni przyrost naturalny w badanym okresie wystąpił w 2007 r. kiedy kształtował się on na poziomie + 17 osób, co wynikało ze stosunkowo niskiej liczby zgonów przy podobnej do lat kolejnych liczbie urodzeń.

Rok	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
2005	68	94	-26
2006	86	109	-23
2007	95	78	+17
2008	88	94	-6
2009	98	87	+11
2010	99	98	+1

wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

Drugim ważnym czynnikiem, po przyroście naturalnym, mającym wpływ na liczbę ludności mają migracje. Ludzie osiedlają się na terenach, których perspektywy rozwojowe postrzegają z optymizmem, natomiast spontaniczna emigracja z danego terenu jest zawsze sygnałem zagrożenia, zapaścią rozwojową.

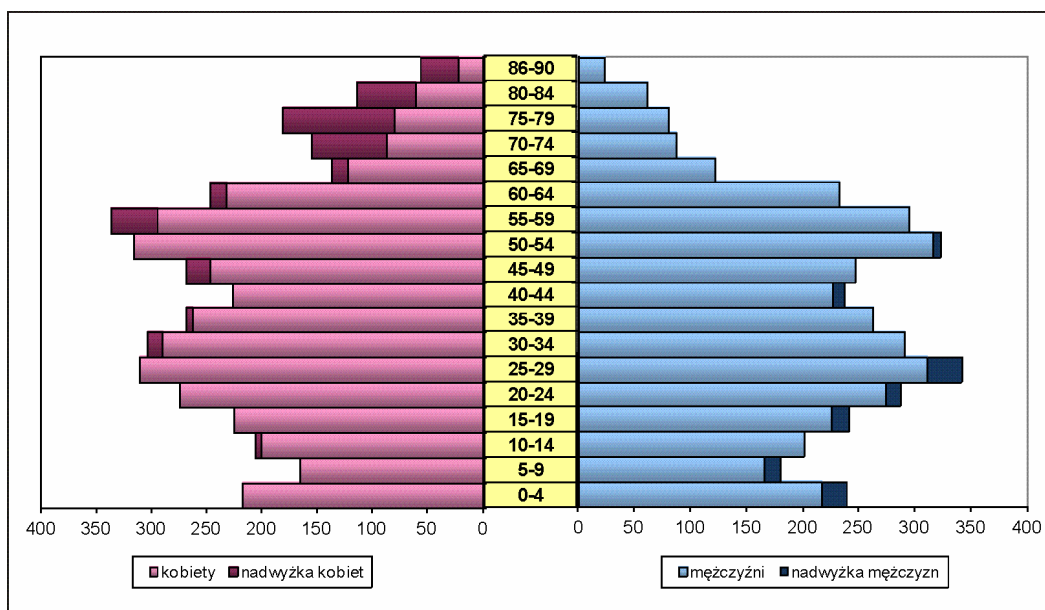
Rok	Odływ	Napływ	Saldo migracji
2005	65	89	+25
2006	126	77	-49
2007	90	102	+12
2008	59	72	+13
2009	60	67	+7
2010	84	65	-21

wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

W przeciągu kilku ostatnich lat obserwuje się lekkie dodatnie saldo migracji kształtujące się (według danych GUS) na poziomie od 7 do 25 osób. Wyjątek stanowi tutaj rok 2006 i 2010 kiedy to zaobserwowano większy odływ mieszkańców niż jego napływ. Ta z reguły korzystna sytuacja jest spowodowana przede wszystkim migracją zarobkową – gmina Ujazd jest bowiem aktywnym gospodarczo ośrodkiem, który rozwija się przede wszystkim w oparciu o usługi i przemysł. Do największych zakładów pracy zaliczyć należy: Euroglas Polska Sp. z o.o., Eurobox Polska Sp. z o.o., Kreisel oraz Zakłady Sprzętu Precyzyjnego „Niewiadów” SA.

## 5.2. Struktura demograficzna ludności

Struktura demograficzna to obraz aktualnego stanu społeczeństwa, którą najlepiej charakteryzuje poniższa struktura płci i wieku mieszkańców gminy Ujazd.



wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

Struktura demograficzna to obraz aktualnego stanu społeczeństwa. Na terenie gminy współczynnik feminizacji dla populacji wynosi 107%, podczas gdy przeciętnie na terenie powiatu tomaszowskiego w 2010 r. kształtował się on na poziomie 109%, a w województwie łódzkim wynosił aż 110 %. Występująca różnica w proporcji pomiędzy liczbą kobiet, a mężczyzn jest w znacznej mierze spowodowana istniejącą na terenie gminy strukturą gospodarki oraz starzeniem demograficznym.

W strukturze wieku i płci zauważalna jest nadwyżka mężczyzn zwłaszcza pomiędzy 0 a 30 rokiem życia, podczas gdy przewaga kobiet występuje w prawie wszystkich pozostałych grupowych wiekowych, z największą nadwyżką widoczną od 65 do 90 roku życia, co jest uwarunkowane dłuższym okresem życia pań.

Według podziału ekonomicznego ludność możemy podzielić na trzy grupy wiekowe, które są istotne z punktu widzenia rynku pracy i zasobów siły roboczej:

- przedprodukcyjny, osoby w wieku od 0 do 17 lat,
- produkcyjnym, kobiety od 18 do 59 lat i mężczyźni od 18 do 64 lat,
- poprodukcyjnym, kobiety od 60 lat i więcej, a mężczyźni od 65 lat i więcej.

Podział ten jest kształtowany przez rodność, umieralność i ruchy migracyjne.

<b>Struktura ludności wg podziału ekonomicznego</b>							
<b>ogółem</b>	<b>w wieku przedprodukcyjnym</b>		<b>w wieku produkcyjnym</b>		<b>w wieku poprodukcyjnym</b>		<b>ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym (%)</b>
	<b>razem</b>	<b>w tym kobiet</b>	<b>razem</b>	<b>w tym kobiet</b>	<b>razem</b>	<b>w tym kobiet</b>	
7762	1480	720	5017	2400	1265	891	54,7

wg stanu na dzień 31.12.2010 r.

Udział pierwszej grupy (osoby w wieku przedprodukcyjnym) wynosi 19,1% i jest większy od poziomu dla powiatu, kształtującego się w granicy 18,9% oraz dla wojewódzkiego wynoszącego 17,4%. Udział w wieku produkcyjnym jest trochę większy od udziału powiatowego, gdzie oscyluje on na wysokości 63% oraz wojewódzkiego (63,8%). Osób w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących gminę Ujazd jest mniej niż w powiecie i województwie, gdzie wartości te osiągają 18,2% oraz 18,8%. Wyżej wymienione wielkości zależą od wielu czynników, nie tylko czysto demograficznych, ale przede wszystkim związanych z rozmieszczeniem i wielkością rynków pracy.

Ze strukturą wieku i płci ludności jest powiązany również wskaźnik obciążenia ekonomicznego ludności, czyli stosunek liczby ludności w wieku nieprodukcyjnym (tj. ludność w wieku przedprodukcyjnym 0-17 lat oraz ludność w wieku poprodukcyjnym



60/65+ lat) do 100 osób w wieku produkcyjnym (jest on wyrażony w procentach).

Można zauważyć, że wskaźnik ten dla gminy Ujazd wynoszący 54,7% jest bardziej korzystny niż w powiecie, gdzie wynosi on 58,8% oraz w województwie, dla którego kształtuje się na poziomie 56,8%. Im przedmiotowy wskaźnik jest wyższy, tym sytuacja demograficzna obszaru z punktu widzenia ekonomicznego jest gorsza, zwłaszcza wówczas, gdy decyduje o tym wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym (stare społeczeństwo). Systematyczny przyrost osób w wieku poprodukcyjnym powoduje silną presję na system emerytalny (zapewnienie emerytur dla coraz liczniejszej populacji osób, które zakończyły aktywność zawodową) oraz na system opieki zdrowotnej (zapewnienie specjalistycznej opieki ludziom w podeszłym wieku).

### **5.3. Zatrudnienie**

Gminny rynek pracy oparty jest na przedsiębiorstwach produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, licznych gospodarstwach rolnych oraz urzędach i instytucjach użytku publicznego. Poważnym jego uzupełnieniem są małe firmy, często rodzinne, które prowadzą działalność na własny rachunek w różnych gałęziach przemysłu i usług. Obecnie w ewidencji działalności gospodarczych zarejestrowanych jest ich około 550. Podana wartość jest zmienna, w miejsce likwidowanych powstają nowe lub stare zmieniają profil w zależności od potrzeb rynku. Nieliczna część mieszkańców gminy znalazła zatrudnienie w sąsiednich, większych aglomeracjach miejskich np. w Tomaszowie Mazowieckim.

### **5.4. Bezrobocie**

Bezrobocie stanowi jeden z najtrudniejszych problemów społeczno-gospodarczych. Rozmiar bezrobocia zależy od systemu gospodarczego i aktualnie prowadzonej polityki krajowego rynku pracy. Związane jest zwykle z poziomem nowych inwestycji i trwałym zatrudnianiem pracowników w nowopowstałych i nowoczesnych zakładach pracy sektora publicznego lub prywatnego.

Liczba bezrobotnych w gminie Ujazd zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy w Tomaszowie Mazowieckim na koniec kwietnia 2011 r. wynosiła 511 osób i wzrosła o 2,8% w porównaniu z końcem kwietnia 2010 r. Wskaźnik feminizacji bezrobotnych wynosił 50,5% i przewyższał on o 1 punkt procentowy

udział bezrobotnych kobiet w ogólnej liczbie zarejestrowanych w powiecie tomaszowskim.

<b>Bezrobotni na terenie gminy Ujazd</b>			
<b>ogółem</b>	<b>w tym kobiety</b>	<b>bezrobotni bez prawa do zasiłku</b>	<b>osoby niepełnosprawne</b>
511	258	430	43

wg stanu na dzień 30.06.2011 r.

W celu zmniejszenia liczby osób bezrobotnych Powiatowy Urząd Pracy w Tomaszowie Mazowieckim podjął szereg działań mających na celu wsparcie finansowe przedsiębiorców i instytucji zatrudniających osoby bezrobotne, przygotowanie osób bezrobotnych do podjęcia zatrudnienia poprzez finansowanie szkolenia, staże i przygotowanie zawodowe.

### **5.5. Warunki życia i poziom zamożności społeczeństwa**

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców. W roku 2010 w gminie Ujazd znajdowało się 2703 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 196 704 m<sup>2</sup>.

Analizując dane dotyczące ilości mieszkań na terenie gminy na przełomie ostatnich lat, obserwuje się ich powolny wzrost.

<b>Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Ujazd</b>			
<b>rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>liczba mieszkań</b>	2678	2690	2703
<b>powierzchnia użytkowa mieszkań</b>	193 554m <sup>2</sup>	195 009m <sup>2</sup>	196 704m <sup>2</sup>
<b>przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania</b>	72,3 m <sup>2</sup>	72,5 m <sup>2</sup>	72,8 m <sup>2</sup>

Źródło. [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl)

Stan wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne w analizowanym okresie, systematycznie (choć stosunkowo wolno) również polepszał się.

<b>Stan wyposażenia mieszkań w instalacje techniczno – sanitarne</b>			
<b>rok</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
<b>wodociąg</b>	2234	2247	2260
<b>ustęp spłukiwany</b>	1914	1926	1939
<b>łazienka</b>	1935	1947	1960
<b>centralne ogrzewanie</b>	1846	1858	1871
<b>gaz sieciowy</b>	799	825	825

*Źródło. www.stat.gov.pl*

Powyższe tendencje świadczą, iż z każdym rokiem poprawia się komfort zamieszkiwania. W 2010 r. duża część mieszkań, bo około 83,6% posiadała wodociąg. Gorzej wygląda sytuacja z centralnym ogrzewaniem, w które wyposażone było około 69,2% mieszkań. Wyposażenie w urządzenia sanitarne jest zadawalające, ponieważ 72,5% domostw posiadało łazienkę.

## **5.6. Ochrona zdrowia i opieka społeczna**

Na obszarze gminy działają trzy zakłady opieki zdrowotnej, w tym dwa gminne zespoły ochrony zdrowia zlokalizowane na terenie Ujazdu i Osiedla Niewiadów oraz Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej znajdujący się na terenie miejscowości będącej siedzibą władz gminy. Wszystkie w/w ośrodki zapewniają mieszkańcom gminy podstawową opiekę lekarską i stomatologiczną.

Główną instytucją świadczącą pomoc społeczną tutejszej ludności jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej zlokalizowany w Ujeździe. Jego zadaniem jest przede wszystkim zaspokojenie niezbędnych potrzeb życiowych osobom wymagającym pomocy w codziennym życiu, w tym: bezrobotnym, niepełnosprawnym, ludziom starszym, dzieciom i młodzieży, bezdomnym, rodzinom i osobom dotkniętym problemem alkoholowym, osobom opuszczającym zakłady karne, ofiarom klęsk żywiołowych oraz rodzinom zagrożonym demoralizacją i patologią. Zakres i formy pomocy są zróżnicowane – zależą one od sytuacji życiowej osób wymagających pomocy.

## **5.7. Oświata**

Na terenie gminy działają dwa gimnazja oraz dwie szkoły podstawowe. Wyżej wymienione placówki znajdują się na terenie miejscowości Ujazd oraz Osiedle Niewiadów. W 2010 r. do szkół podstawowych uczęszczało 457 uczniów, podczas gdy do gimnazjów chodziło ich 226. Obiekty oświatowe uzupełniają dwa przedszkola

gminne zlokalizowane na terenie wyżej wymienionych miejscowości, do których w 2010 r. uczęszczało 199 dzieci (przy zadeklarowanej liczbie miejsc wolnych wynoszącej 216).

## **5.8. Kultura, sport, turystyka i rekreacja**

Życie kulturalne mieszkańców gminy Ujazd koncentruje się głównie wokół Gminnego Ośrodka Kultury w Ujeździe zlokalizowanego na Osiedlu Niewiadów oraz Gminnej Biblioteki, której placówki znajdują się: w Ujeździe, Ciosnych, Olszowej i na Osiedlu Niewiadów. Głównym celem działalności centrum kultury jest kompleksowe rozpoznanie, rozbudzenie, zaspokajanie potrzeb i zainteresowań mieszkańców w zakresie szeroko pojętej kultury, sportu i rekreacji. Przy ośrodku działa zespół ludowy oraz zespół śpiewaczy.

Do obiektów zaspokajających potrzeby w zakresie sportu zaliczyć należy nowo wybudowaną gminną halę sportową wraz z centrum dydaktycznym i boiskiem zewnętrznym („orlikiem”) przy Zespole Szkół w Ujeździe oraz stadion zlokalizowany na Osiedlu Niewiadów. Bazę sportową uzupełnia znajdujący się w sąsiedztwie stadionu, jednak nieczynny w chwili obecnej basen.

Poza hotelem usytuowanym na Osiedlu Niewiadów oraz gospodarstwem agroturystycznym znajdującym się w miejscowości Wykno, w gminie brak jest innej bazy noclegowej.

## **5.9. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego**

Do lokalnych jednostek służących potrzebom tutejszej ludności zaliczyć można jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej, które mają swoje zaplecza w miejscowościach: Ujazd i Przesiadłów.

## **6. Uwarunkowania gospodarcze**

### **6.1. Rynek pracy**

Jednostki gospodarcze (*tzn. wyodrębnione prawnie, organizacyjnie i ekonomicznie jednostki, prowadzące działalność gospodarczą*) zarejestrowane według sekcji PKD na terenie gminy Ujazd to (stan na 31.12.2010 r.):

- rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybołówstwo (sekcja A)

15

• przetwórstwo przemysłowe (sekcja C)	115
• wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (sekcja D)	2
• dostawa wody, gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	1
• budownictwo (sekcja F)	58
• handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (sekcja G)	189
• transport i gospodarka magazynowa (sekcja H)	18
• działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (sekcja I)	11
• informacja i komunikacja (sekcja J)	3
• działalność finansowa i ubezpieczeniowa (sekcja K)	18
• działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (sekcja L)	5
• działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (sekcja M)	27
• działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca (sekcja N)	12
• administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe zabezpieczenia społeczne (sekcja O)	4
• edukacja (sekcja P)	16
• opieka zdrowotna i pomoc społeczna (sekcja Q)	13
• działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją (sekcja R)	9
• pozostała działalność usługowa (sekcja S)	34

W strukturze podmiotów gospodarczych, według rodzaju prowadzonej działalności, najliczniejszą grupę stanowią firmy zajmujące się handlem hurtowym i detalicznym, naprawami pojazdów samochodowych włączając motocykle, których udział kształtuje się na poziomie około 34,4% z ogółu podmiotów. Znaczący jest również udział firm zajmujących się przetwórstwem przemysłowym (20,9%) i budownictwem (10,5%).

Cechą charakterystyczną działalności gospodarczej na terenie gminy jest obecność dużej liczby firm małych. Wśród funkcjonujących podmiotów w 2010 r. 93,3% stanowiły zakłady zatrudniające od 0 do 9 osób, 5,8% jednostki, w których pracowało pomiędzy 10 a 49 osób. Większość z nich to firmy rodzinne prowadzące

działalność na własny rachunek, w różnych gałęziach przemysłu i usług. Pozostałą grupę stanowią zakłady duże o znaczeniu ponadlokalnym, w tym: 2 firmy zatrudniające pomiędzy 50 a 249 osób oraz 3, w których pracowało od 250 do 999. Do największych z nich zaliczyć należy:

- Zakład Sprzętu Precyzyjnego Niewiadów S.A. zajmujący się produkcją przyczep samochodowych i sprzętu gospodarstwa domowego,
- Euroglas Polska Sp. z o.o. – firma córka szwajcarskiej Glas Troesch, która jest europejskim producentem szkła płaskiego i powlekanego,
- Eurobox Polska Sp. z o.o. – czołowy producent tektury falistej i opakowań w Polsce,
- Kreisel Technika Budowlana Sp. z o.o. – znany w Polsce producent materiałów budowlanych.

## **6.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

Gospodarstwa na terenie gminy charakteryzują się niekorzystną strukturą agrarną. Ich znaczna większość, bo 1520 posiada grunty o powierzchni do 2 ha, a 452 od 2÷4,999 ha. Gospodarstwa mniejsze często prowadzą działalność rolniczą wspólnie z inną działalnością komercyjną. W gminie działa również kilkunastu większych właścicieli ziemskich, którzy prowadzą rolnictwo towarowe. Według danych z roku 2007 struktura gospodarstw na terenie gminy przedstawia się następująco:

- 0,0÷1,99 ha – 1520 gospodarstw,
- 2,0÷4,99 ha – 452 gospodarstwa,
- 5,0÷9,99,0 ha – 232 gospodarstwa,
- 10,0÷19,99 ha – 79 gospodarstw,
- 20,0÷29,99 ha – 7 gospodarstw,
- 30,0÷49,99 ha – 4 gospodarstw,
- 50÷100 ha – 0 gospodarstw,
- 100÷500 ha – 0 gospodarstw,
- 500 ha i więcej – 1 gospodarstwo,

**RAZEM – 2295 gospodarstw**

W strukturze agrarnej dominują mieszanki zbożowe i zboża (pszenżyto i żyto) uzupełnione roślinami okopowymi. Poza produkcją roślinną hoduje się tu trzodę

chlewną, bydło mleczne i drób. Dominujące aktualnie kierunki oraz słaba opłacalność produkcji rolnej mobilizuje rolników do szukania nowych form działalności, szczególnie w zakresie przetwórstwa, agroturystyki, czy też rolnictwa ekologicznego. Według danych GUS za 2007 r. struktura zasiewów zbóż i innych roślin kształtowała tu następująco:

- pszenica ozima – 125 ha,
- pszenżyto jara – 115 ha,
- żyto – 738 ha,
- jęczmień ozimy – 15 ha,
- jęczmień jary – 93 ha,
- owies – 150 ha,
- pszenżyto ozime – 580 ha,
- pszenżyto jare – 70 ha,
- mieszanki zbożowe ozime – 580 ha,
- mieszanki zbożowe jare – 1 084 ha,
- pozostałe zboża – 5 ha,
- kukurydza – 85 ha.

W hodowli dominuje trzoda chlewna i bydło mleczne.

### **6.3. Leśna przestrzeń produkcyjna**

Łączna powierzchnia lasów w gminie wynosi 3325,8 ha z czego 53% przypada na lasy znajdujące się w obrębie Wykno.

<b>Wykaz powierzchni lasów w ramach poszczególnych obrębów</b>	
<b>Obręb</b>	<b>Powierzchnia (ha)</b>
Ujazd	144,8
Młynek-Władysławów	40,5
Przesiadłów	4,3
Buków	73,4
Wólka Krzykowska	79,8
Skrzynki	7,6
Bielina	501,6
Olszowa	96,9
Lipianki	201,9
Wykno	1771,7
Zaosie	84,7
Łączkowice	60,8
Tobiasze-Ojrzanów	8,9
Sangrodz	1,3
Stasiolas	20,8

Maksymów	26,0
Bronisławów	25,8
PGR Niewiadów - Mącznik	17,5
Ciosny i Józefów	34,4
Łominy	38,5
Józefin	12,5
Niewiadów Szymanów	72,3
<b>SUMA</b>	<b>3325,8</b>

*Źródło. Informacje uzyskane z UG Ujazd*

W obecnie występujących tu zbiorowiskach leśnych można wyróżnić: siedliska Boru świeżego (Bśw) z drzewostanem sosnowym z pojedynczą brzozą i świerkiem, siedliska Boru mieszanego świeżego (BMśw) z drzewostanem sosnowym, jodłowym modrzewiowym i dębowym oraz siedlisko Boru wilgotnego (Bw) z drzewostanem świerkowym i brzożowym. W lasach państwowych, które stanowią 82,6% ogólnej powierzchni lasów, przeważają drzewostany III i IV klas wieku, natomiast w prywatnych najwięcej powierzchni zajmują drzewostany I i II klas wieku. Najcenniejsze fragmenty drzewostanów objęte są ochroną.

## **7. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **7.1. Układ komunikacyjny**

#### **7.1.a. Komunikacja kołowa**

Gmina Ujazd charakteryzuje się korzystnym układem powiązań zewnętrznych, przez jej teren przebiegają bowiem dwie drogi wojewódzkie:

- nr 713 relacji Łódź - Andrespol - Ujazd - Tomaszów Maz. - Januszewice;
- nr 715 relacji Brzeziny - Koluszki - Ujazd;

oraz pięć dróg powiatowych:

- nr 1913E relacji Bełchatów - Bogdanów - Wola Krzysztoporska - Siomki - Milejów - Przyglów - Koło - Wolbórz – Ujazd,
- nr 4303E relacji Tomaszów Maz. - Ujazd - Popielawy - Łaznów - Kozice - granica pow. piotrkowskiego,
- nr 4319E relacji Rokiciny - Janków – Ujazd,
- nr 4320 relacji Skrzynki – Tobiasze,
- nr 4324 relacji Będków -Ujazd – Lubochnia.

Strategiczną rolę w powiązaniach dalekosiężnych odgrywa również droga krajowa nr 8 relacji Warszawa - Piotrków Trybunalski – Wrocław, przebiegająca w niedalekim



sąsiedztwie południowej granicy gminy, która łączy się z tutejszym układem poprzez drogę wojewódzką nr 713.

Na sieć powiązań wewnętrznych składają się drogi gminne, które łączą poszczególne miejscowości, stanowiąc jednocześnie połączenie z drogami powiatowymi umożliwiając dojazd do sąsiednich gmin i większych miast w regionie:

- nr 116053E relacji (Budziszewice) - gr. gm. Budziszewice – st. kol. Wykno – gr. gm. Rokiciny (Eminów),
- nr 116305E relacji (Janków) – gr. gm. Rokiciny – Młynek – Ujazd (ul. 11 Listopada) – do bazy Gminnej Spółdzielni,
- nr 116401E relacji (Pudło) – gr. gm. Tomaszów Mazowiecki – Sangrozd,
- nr 116403E relacji (Łagiewniki) – gr. gm. Tomaszów – Wólka Krzykowska – Olszowa,
- nr 116451E relacji Wykno – Zaosie – gr. gm. Lubochnia (Tarnowska Wola),
- nr 116452E relacji Niewiadów – Osiedle Niewiadów – Ujazd (od dr. gm. nr 116305E),
- nr 116453E relacji Ciosny – Buków,
- nr 116454E relacji Niewiadów – Łominy – Stasiolas,
- nr 116455E relacji Wykno – Szymanów – Niewiadów,
- nr 116456E relacji Kol. Olszowa – Helenów – Olszowa,
- nr 116457E relacji Ujazd (ul. Antolin) – do ul. Tomaszowskiej (dr. woj. nr 713),
- nr 116458E relacji Tobiasze – gr. gm. Tomaszów Mazowiecki (Kolonія Cekanów).

Większość dróg gminnych charakteryzuje się zadowalającym stanem technicznym (posiadają nawierzchnię twardą, lecz często nieulepszoną). Część z nich jednak wymaga przebudowy bądź modernizacji, szczególnie w zakresie szerokości jezdni i rodzaju nawierzchni.

Ponadto na obszarze gminy występuje szereg dróg wewnętrznych przeważnie o nawierzchniach gruntowych i zmiennej szerokości pasa drogowego pełniących drugorzędną rolę w układzie komunikacyjnym gminy.

#### **7.1.b. Szlaki turystyczne**

Przez teren gminy przebiegają następujące szlaki turystyczne:

- szlak romański (samochodowy) – przebiega on niemal przez cały kraj, obejmując swym zasięgiem najważniejsze miejsca i zabytki związane z czasami monarchii

piastowskiej. Jest on podzielony na odcinki regionalne, na których tworzone są trasy samochodowe, trasy rowerowe i piesze. W ramach województwa łódzkiego w postaci trasy samochodowej przebiega on nie tylko przez miejscowości związane z zabytkami romańskimi, w tym: Tum, Inowódz, Żarnów, Sulejów-Podklasztorze, Strońsko, Ruda k/Wielunia, Krzyworzeka, ale również pozwala odkryć magię innych miast regionu, do których zaliczyć można również miejscowość Ujazd. Na terenie gminy biegnie on wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 715 (od północnej granicy po miejscowość Ujazd), by następnie skręcić w kierunku południowo – wschodnim wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 713, która prowadzi go dalej poza granice gminy,

- szlak grunwaldzki (rowerowy) – powstał on dla upamiętnienia przemarszu króla Władysława Jagiełły wraz z wojskami polskimi pod Grunwald, przez teren województwa łódzkiego. Liczy on 137 km i rozpoczyna się w Sulejowie w zespole klasztornym opactwa cystersów. Dalej prowadzi do Wolborza, gdzie obecnie możemy zobaczyć zespół parkowo-pałacowy biskupów kujawskich, kolegiatę pw. św. Mikołaja, kamieniczki w rynku z XIX w., cmentarz żydowski oraz relikty zamku biskupiego z XIV w. Z Wolborza droga powiatową nr 1913 E kieruje się do miejscowości Ujazd, którego wizytówkę stanowi kościół św. Wojciecha z XVII w., z rokokowymi ołtarzami oraz kaplicą Ostrowskich. Znajduje się tu również pałac Ostrowskich z 1812 r., a wokół niego park z cennym starodrzewem. Kolejną miejscowością na trasie jest Lubochnia, do której szlak prowadzony za pomocą drogi powiatowej nr 4324E, z zabytkowym kościołem pw. Wniebowzięcia NMP z XIX/XX w., a następnie Wysokienice oraz Samice. Szlak kończy się Bolimowie, w którym do zabytków należą m.in. murowany, późnorennesansowy kościół Świętej Trójcy oraz kościół św. Anny z 1635 r., również późnorennesansowy. Od XIX w. znany jest w okolicy jako ośrodek garncarski. Dziś istnieje tu już tylko jeden warsztat garncarski,
- Łódzka Magistrala Rowerowa Wschód – Zachód (Poznań – Łódź – Warszawa) - prowadząca przez szczególnie atrakcyjne obszary województwa łódzkiego jest częścią transeuropejskiej trasy rowerowej Eurovelo mającej w przyszłości połączyć Niemcy, Polskę i Ukrainę. Przebiega ona przez następujące miejscowości: Łódź, Górka Pabianicka, Wola Żytowska, Żytowice, Wilamów, Szadek, Prusinowice, Rożdżały, Pierzchnia Góra, Włyń, Warta, Skalmierz. Na obszarze gminy Ujazd biegnie wzdłuż drogi powiatowej nr 4324 E.

### **7.1.c.      Komunikacja kolejowa**

Uzupełnieniem komunikacji i transportu drogowego jest linia kolejowa relacji Łódź - Koluszki - Tomaszów Mazowiecki - Opoczno – Skarżysko Kamienna lub Tomaszów Mazowiecki - Radom - Lublin z dwoma stacjami i jednym przystankiem zlokalizowanym na terenie gminy. Pierwsza stacja usytuowana jest w miejscowości Skrzynki, przy drodze powiatowej nr 4324E w odległości około 3 km od Ujazdu, a druga w miejscowości Wykno. Przystanek kolejowy w Zaosiu położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 715. Linia ta łączy usytuowane w sąsiednich gminach dwa duże węzły kolejowe Koluszki i Tomaszów Mazowiecki.

### **7.1.d.      Komunikacja zbiorowa**

Połączenia zewnętrzne są obsługiwane przez sieć linii autobusowych PKS, która łączy przedmiotowy obszar z najważniejszymi ośrodkami powiatu i województwa.

## **7.2.    Infrastruktura techniczna**

### **7.2.a.      Zaopatrzenie w wodę**

Zaopatrzenie mieszkańców gminy w wodę odbywa się ze studni głębinowych oraz płytkich studni kopanych. Na terenie gminy Ujazd znajduje się 6 ujęć zaopatrujących w wodę podmioty produkcyjne i usługowe oraz 3 ujęcia komunalne wykorzystywane dla potrzeb grupowego zaopatrzenia w wodę:

- studnia i hydrofornia w miejscowości Ujazd – o wydajności 901 m<sup>3</sup>/d,
- studnia i hydrofornia Tobiasze – o wydajności 1260 m<sup>3</sup>/d,
- studnia i hydrofornia Osiedle Niewiadów – o wydajności 833 m<sup>3</sup>/d,

Ujęcie wody Ujazd - działa w oparciu o pozwolenie wodnoprawne nr ZRO.6223-41/02 z dnia 27.11.2002 r. Wydajność - 901 m<sup>3</sup>/d, natomiast wydajność rzeczywista średnia kształtuje się na poziomie 390 m<sup>3</sup>/h. Ujęty poziom wodonośny (górnio jurajski) odznacza się wyjątkowo dużą wodonośnością, a jego wody mają charakter artezyjski i są odizolowane od powierzchni terenu nieprzepuszczalnymi łami. Ujęcie składa się z jednej studni wykonanej w 1956 roku. Ponieważ pobierana woda podziemna charakteryzuje się bardzo dużą zawartością żelaza oraz podwyższoną zawartością manganu, jest ona uzdatniana w ciągu technologicznym. Ujęcie wody obsługuje następujące miejscowości: Ujazd, Ciosny, Aleksandrów,

Łączkowice, Wykno, Młynek, Józefin, Konstancin, Bronisławów, Niewiadów wieś, Lipianki, Szymanów, Niewiadów PGR, Marszew, Buków, Łominy, Stasiolas, Olszowa, Helenów.

Ujęcie wody Tobiasze - działa w oparciu o pozwolenie wodnoprawne nr ZRO.6223-42/02 z dnia 17.12.2002 r. Pobór wody odbywa się z utworów jury górnej. Wydajność tego ujęcia wynosi 1260 m<sup>3</sup>/d. Ujęcie to składa się z jednej studni o głębokości 80 m wykonanej w marcu 1993 roku. Średni dobowy pobór wody w miesiącach letnich wynosi 183 m<sup>3</sup>, dla bilansu perspektywicznego wnioskowany pobór wynosi Q= 1260,0 m<sup>3</sup>/d. Woda jest uzdatniana w ciągu technologicznym. Eksploatacja studni z wydajnością 72,0 m<sup>3</sup>/h nie oddziałuje na sąsiednie otwory, ponieważ znajdują się one poza zasięgiem obliczonego teoretycznie leja depresji. Ujęcie wody obsługuje ludność z następujących miejscowości: Tobiasze, Skrzyńki, Ojrzanów, Przesiadłów, Sangrozd, Dębniak, Wólka Krzykowska, Bielina, Tekłów, Wygoda.

Ujęcie wody Osiedle Niewiadów - działa w oparciu o pozwolenie wodnoprawne nr ROŚ II 6223-22/00 z dnia 19.04.2000 r. i składa się z trzech studni (awaryjnej, nieczynnej-nieeksploatowanej oraz studni zasadniczej). Warstwę wodonośną stanowią utwory węglanowe wykształcone w postaci wapieni marglistych, a jej miąższość wynosi ponad 40m (utworów górnej jury nie przewiercono). Wydajność tego ujęcia wody wynosi 833 m<sup>3</sup>/d, natomiast wydajność rzeczywista średnia wynosi 210 m<sup>3</sup>/h. Ujęcie to obsługuje teren Osiedla Niewiadów. Sieć wodociągowa zasilająca obszar gminy jest dobrze rozwinięta i w 2010 r. obejmowała swoim zasięgiem 96,3% budynków. Jedną z ostatnich inwestycji w tym zakresie była budowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami w miejscowości Sangrozd (przed jej zrealizowaniem stopień zwodociągowania gminy wynosił 94,79%). Łączna długość sieci wynosi ok. 100 km. Przez teren gminy przebiegają tranzytowe rurociągi wody, zaopatrujące w wodę mieszkańców Łodzi w ramach wodociągu Tomaszów – Łódź z rzeki Pilicy.

### **7.2.b. Kanalizacja sanitarna**

Na terenie gminy działają dwie oczyszczalnie ścieków:

- mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych w Ujeździe obsługuje mieszkańców miejscowości: Ujazd, Osiedle Niewiadów, Niewiadów PGR, Józefin, Konstancin i Mącznik. Pracuje ona w oparciu o pozwolenie

wodnoprawne na odprowadzanie oczyszczonych ścieków w ilości  $Q_{\max}=500$  m<sup>3</sup>/d do rzeki Piasecznicy.

- oczyszczalnia ścieków przy Zakładach Sprzętu Precyzyjnego "Niewiadów" SA, poza wyżej wymienionym przedsiębiorstwem obsługuje również m.in. osiedle Ujazd – Przylesie i firmę Eurogas Polska Sp. z o.o. Jej przepustowość wynosi 1500 m<sup>3</sup>/d przy czym na dobę doprowadzonych jest jedynie około 227 m<sup>3</sup> ścieków, które po oczyszczeniu trafiają one za pośrednictwem rowu melioracyjnego do rzeki Piasecznicy.

Stopień skanalizowania gminy w 2010 r. wynosił 27,61% istniejących budynków, a z instalacji tej korzystało 40,5% ogółu mieszkańców. Do najnowszych inwestycji w tym zakresie zaliczyć należy budowę sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Józefin, Konstancin i Mącznik.

Ścieki bytowo gospodarcze z pozostałych budynków indywidualnych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Gmina Ujazd wybudowała do końca 2011 r. 93 przydomowe oczyszczalnie ścieków.

### **7.2.c. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną odbywa się ze stacji elektroenergetycznych zlokalizowanych w Tomaszowie Mazowieckim: GPZ Tomaszów 2, GPZ Rolland oraz znajdującego się w gminie Rokiciny GPZ Łaznów. W 2010 r. został również wybudowany RPZ PKP Niewiadów, który uruchomiono w celu zaspokojenia potrzeb energetycznych nowo powstałej huty szkła Euroglas Polska Sp. z o.o., która jest największym i najbardziej energochłonnym przedsiębiorstwem nie tylko na terenie gminy, ale i w całym powiecie tomaszowskim. Wyżej wymienione punkty zasilania połączone są między sobą liniami elektroenergetycznymi 110 kV, z których przez teren gminy przebiegają:

- linia 110 kV relacji Tomaszów 2 – Niewiadów,
- linia 110 kV relacji Niewiadów – Łaznów.

Z wspomnianych powyżej stacji (GPZ-ów) w kierunku gminy wyprowadzonych jest 5 napowietrznych magistralnych linii 15 kV i są to:

- linia Tomaszów 2 - Zaborów z GPZ-u Tomaszów 2,
- linia Tomaszów 2 - Niewiadów z GPZ-u Tomaszów 2,
- linia Rolland - Regny z GPZ-u Rolland w Tomaszowie,

- linia Łaznów - Łaznów z GPZ-u Łaznów w Łaznowskiej Woli,
- linia Łaznów - Łaznowska Wola z GPZ-u Łaznów w Łaznowskiej Woli.

Trzy pierwsze to sieci dominujące, a dwie ostatnie zasilają tylko kilkanaście mniejszych stacji położonych w części zachodniej i północno-zachodniej gminy. Omówione wyżej sieci bezpośrednio lub poprzez odgałęzienia, stacje transformatorowe 15/0,4 kV i sieć niskiego napięcia dostarczają energię elektryczną do poszczególnych odbiorców, przy czym część zakładów przemysłowych zasilana jest bezpośrednio średnim napięciem.

Istniejący system dystrybucyjny energii zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby gminy w tym zakresie, przy założeniu umiarkowanego tempa jej wzrostu. Wszystkie wymienione powyżej GPZ-y posiadają bowiem pewne rezerwy mocy do zagospodarowania oraz wolne pola do wyprowadzenia nowych linii.

#### **7.2.d. Zaopatrzenie w gaz**

Przez wschodnią gminy część z południa na północ przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia relacji Piotrków Trybunalski- Tomaszów Mazowiecki - Mory oraz Tomaszów Mazowiecki - Koluszki. Z drugiego z nich wyprowadzone są odgałęzienia do stacji redukcyjno-pomiarowych pierwszego i drugiego stopnia, które są usytuowane na Osiedlu Niewiadów oraz w północnej części Ujazdu (po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 715). Obecnie do zgazyfikowanych miejscowości: należą: Ujazd, Osiedle Niewiadów i częściowo Przesiadłów (firma Eurobox Polska Sp. z o.o.) oraz huta szkła Euroglas Polska Sp. z o.o. Dwie pierwsze miejscowości zasilane są zarówno średnim, jak i niskim ciśnieniem.

Stan eksploatowanej na terenie gminy infrastruktury gazowej jest dobry i prorozwojowy, ze względu na dobre warunki lokalizacyjne regionu, co sprzyja dalszej jego gazyfikacji.

Pozostali mieszkańcy gminy zaopatrzą się w gaz propan-butan w butlach u lokalnych dystrybutorów.

#### **7.2.e. Zaopatrzenie w ciepło**

Dominującą rolę w systemie ciepłowniczym gminy odgrywa Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Niewiadowie, który w ramach statutowej działalności świadczy usługi w zakresie wytwarzania, przesyłu i dystrybucji ciepła.

Pozostała część mieszkańców i przedsiębiorstw wykorzystuje lokalne źródła

ciepła eksploatowane wyłącznie na własne potrzeby lub piecowy (paleniskowy) system ogrzewania mieszkań. Obok węgla w różnych postaciach wykorzystuje się tu wszystkie tradycyjne nośniki ciepła dostępne na tutejszym rynku. W urzędach, instytucjach i jednostkach użytku publicznego dominującym paliwem jest gaz ziemny, a uzupełniającymi pozostałe nośniki energii. Ciekawą inicjatywą było również zainstalowanie w GZOZ Ujazd baterii słonecznych (solarów) do produkcji ciepłej wody użytkowej.

#### **7.2.f. Gospodarka odpadami**

Odpady komunalne (*czyli odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych pochodzących od innych wytwórców, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych*) wytwarzane w ramach poszczególnych gospodarstw domowych oraz instytucji odbierane są przez wyspecjalizowane firmy oraz transportowane na składowisko Zakładu Zagospodarowania Odpadów sp. z o.o. w Lubochni (gmina Lubochnia).

Aktualnie funkcjonujący system gospodarki odpadami komunalnymi obejmuje następujące rodzaje odpadów:

- odpady zmieszane – kierowane na składowisko w miejscowości Lubochnia Górki,
- odpady gromadzone selektywnie o charakterze surowców wtórnych – przewożone do bazy w Tomaszowie Mazowieckim, gdzie następuje ich sortowanie na poszczególne rodzaje, a następnie przekazanie do poszczególnych recyklerów,
- odpady ulegające biodegradacji – przekazywane są do przedsiębiorstwa produkcyjno – usługowego „Energoutech Kawęczyn” Sp. z o.o. zajmującego się przetwarzaniem tego rodzaju odpadów,
- odpady niebezpieczne - powstające w gospodarstwach domowych kierowane są obecnie ze strumieniem odpadów komunalnych na składowisko odpadów w Lubochni Górki,
- osady ściekowe – pochodzące z komór fermentacyjnych oraz innych instalacji służących oczyszczaniu ścieków, są wywożone na składowisko odpadów komunalnych w Lubochni Górki.

Ponadto dwa razy do roku prowadzona jest zbiórka odpadów wielkogabarytowych.

Poza odpadami komunalnymi na przedmiotowym obszarze powstają odpady przemysłowe, których głównymi wytwórcami są: Zakłady Sprzętu Precyzyjnego „Niewiadów” S.A. oraz Eurobox Polska sp. z o.o..

Na terenie gminy znajduje się nieczynne składowisko odpadów komunalnych w Teklowie o powierzchni 3,26 ha, na którym zgromadzono 17 833 m<sup>3</sup> odpadów, co stanowi 80% jego pojemności. Czasza składowiska jest uszczelniona, a podczas modernizacji w 1991 r. wykonano również drenaż wód opadowych. Zgodnie z przeglądem ekologicznym wykonanym w 1998 r. mogły być tam składowane wyłącznie odpady przemysłowe i komunalne, nieszkodliwe i nietoksyczne. Składowisko to zostało zrehabilitowane zgodnie z „*Projektem zamknięcia i rekultywacji składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne dla gminy Ujazd w miejscowości Tekłów, województwo łódzkie*”

#### **7.2.g. Telekomunikacja**

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć telefoniczną. W miejscowości Ujazd na terenie zakładu Kreisel oraz na terenie ZSP Niewiadów znajdują się stacje bazowe telefonii komórkowej.

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

Potrzeby gminy obrazują między innymi wnioski mieszkańców do niniejszego studium. Wynika z nich, iż lokalna społeczność w głównej mierze zainteresowana jest przeznaczeniem nowych terenów na zabudowę mieszkaniową i usługowo-produkcyjną.

Poza tym do potrzeb gminy należy zaliczyć:

- uporządkowanie istniejącej struktury przestrzennej, w tym wytyczenie nowych terenów inwestycyjnych w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań, sytuacji społeczno-ekonomicznej i potrzeb mieszkańców, poprzez opracowanie dla poszczególnych miejscowości planów zagospodarowania przestrzennego,
- rozwój systemu kanalizacji sanitarnej oraz realizację przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscach, gdzie budowa zbiorczych systemów będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona,
- przebudowę i modernizację dróg (w tym przede wszystkim dróg gminnych i powiatowych),
- podniesienie atrakcyjności gminy w zakresie turystyki i wypoczynku,



- modernizację infrastruktury edukacyjnej w tym np.: przebudowę i rozbudowę Domu Kultury w Osiedlu Niewiadów, termomodernizację i przebudowę Szkoły Podstawowej w Osiedlu Niewiadów, budowę świetlicy wiejskiej w Zaosiu,
- wyłączenie spod zabudowy terenów otwartych o najwyższych walorach środowiska przyrodniczego.

Za możliwości rozwoju gminy należy uznać:

- dogodne położenie komunikacyjne w sąsiedztwie większych ośrodków miejskich województwa łódzkiego, w tym: Tomaszowa Mazowieckiego (12 km), Piotrkowa Trybunalskiego (35 km) oraz Łodzi (40 km),
- dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi: drogi wojewódzkie, powiatowe oraz drogi gminne,
- przebieg projektowanej w południowej części gminy drogi ekspresowej nr S-74 relacji Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Kielce, z dwoma węzłami znajdującymi się na jej terenie,
- odpowiednie kształtowanie atrakcyjności gminy dla potencjalnych inwestorów poprzez tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju nowych branż usług i przemysłu,
- działalność podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- dynamiczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych,
- wysoki poziom aktywności zawodowej ludności,
- znaczne zasoby siły roboczej,
- dobre zaopatrzenie gminy w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym: wodę, energię elektryczną, gaz,
- korzystne walory środowiska nie powodujące ograniczeń w działalności gospodarczej,
- wysoka lesistość gminy, dająca możliwości rozwoju funkcji letniskowo-rekreacyjnych,
- dobre warunki dla rozwoju sieci osadniczej.

## **9. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Na obszarze gminy Ujazd planuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowę drogi ekspresowej nr S-74 relacji Łódź – Tomaszów Mazowiecki –

Kielce,

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 713 na odcinku Andrespol – Ujazd
- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 715 na odcinku Brzeziny – Koluszki – Niewiadów,
- modernizację linii kolejowej nr 25 na odcinku Gałkówek-Opoczno wraz z dobudową łącznicy Słomianka – Opoczno Południe,
- wyznacza się potencjalne miejsce składowania CO<sub>2</sub> w podziemnych strukturach geologicznych zlokalizowanych na terenie sołectwa Buków.

### **III Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego**

#### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

##### **1.1. Struktura przestrzenna i kierunki zagospodarowania**

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Wprowadzane zmiany muszą mieć na celu zwiększanie konkurencyjności obszaru gminy w regionie, co przekłada się na szeroko rozumiany rozwój społeczno-gospodarczy i podnosi jakość życia jego mieszkańców. Z tego powodu należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie czytelnie wyodrębnionych stref zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej oraz terenów rekreacji i turystyki.

Podstawą osiągnięcia celów polityki przestrzennej i określenia kierunków rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenia i powiązań zewnętrznych gminy, dotychczasowego zainwestowania i zagospodarowania gminy. Uwzględnienie wytycznych zawartych w dostępnych opracowaniach oraz bilans potrzeb i możliwości rozwoju gminy pozwala określić funkcję poszczególnych jednostek i obszarów oraz założenia polityki przestrzennej.

Określone kierunki zagospodarowania stanowią uaktualnienie, kontynuację i rozwinięcie wytycznych zawartych zarówno we wcześniejszej edycji studium, jak również w opracowaniach dotyczących przedmiotowego terenu. Zakłada się maksymalne wykorzystanie istniejących walorów gospodarczych (nie zapominając o wartościach przyrodniczo-kulturowych) przyjmując, za główny kierunek, dalszą stymulację, rozwój i podniesienie rangi gminy w strukturze powiatu.

Założenia polityki przestrzennej gminy Ujazd:

- rozwój przestrzenny i funkcjonalny układu osadniczego zgodnie z przeznaczeniem terenów określonym na załączniku graficznym,
- rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej (w tym: rozbudowa

- oczyszczalni ścieków wraz z siecią kanalizacji sanitarnej),
- wykorzystanie źródeł odnawialnych przy wytwarzaniu energii (wspieranie inwestycji proekologicznych), w tym realizacja farmy wiatrowej i bioelektrowni,
- tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości lokalnej,
- wzrost zainteresowania społeczeństwa pozalokalnego nabywaniem działek rekreacyjnych w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo, planowanych do zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego,
- rozwój intensywnego rolnictwa na obszarach o korzystnych warunkach naturalnych, wprowadzenie nowych technologii w produkcji roślinnej i zwierzęcej (rolnictwo ekologiczne, specjalistyczne),
- inwestycje podkreślające indywidualność i promujące gminę, świadczące o gospodarce opierającej się na zasadach zrównoważonego rozwoju.

Równoległe z postępowaniem urbanizacji zakłada się podjęcie działań mających na celu zniwelowanie oddziaływania oraz poprawę stanu środowiska przyrodniczego poprzez:

- redukcję emisji zanieczyszczeń,
- stopniową rekultywację terenów zdegradowanych oraz poszerzenie powierzchni kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów nieużytkowanych rolniczo,
- wyłączenie z zabudowy terenów otwartych o najwyższych walorach środowiska przyrodniczego, które tworzą strefę systemu ekologicznego gminy i pozostawienie ich w dotychczasowym zagospodarowaniu.

## **1.2. Przeznaczenie terenów**

Zagospodarowując każdy z poniżej określonych terenów należy dążyć do uzupełnienia istniejącej struktury, poprzez wypełnianie luk w pasmach zabudowy, porządkowania przestrzeni oraz tworzenia lokalnych wnętrz urbanistycznych, przy czym nowa zabudowa powinna stanowić uzupełnienie istniejącej struktury i nawiązywać do jej charakteru.

Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową,

gazem oraz telekomunikacją,

- lokalizację nowych, nie wyznaczonych w studium ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwery i place zabaw),
- budowę, rozbudowę i przebudowę budynków inwentarskich w istniejących siedliskach rolniczych zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny zabudowy zagrodowej,
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów zabudowy wielorodzinnej zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny zabudowy wielorodzinnej.

<b>Charakterystyka przeznaczenia terenów w ramach poszczególnych jednostek</b>	
<b>Przeznaczenie terenu</b>	<b>Wytyczne i zalecenia</b>
<p>Tereny zabudowy zagrodowej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej,</li> <li>• w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>• budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej, inwentarskiej) powinny tworzyć jednolity zespół, spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> <li>• możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego, z ograniczeniem uciążliwości do granic własności terenu,</li> <li>• zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li> <li>• możliwość lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno – rekreacyjnymi (agroturystyką),</li> </ul>
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,</li> <li>• w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>• budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li> </ul>
<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej,</li> <li>• w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li> <li>• dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li> <li>• dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych,</li> </ul>

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	<ul style="list-style-type: none"><li>• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i rzemieślniczej niezależnie od występowania funkcji mieszkaniowej,</li><li>• w przypadku realizacji obiektu usługowego zaleca się realizację miejsc postojowych w ilości przewidzianej dla zabudowy usługowej,</li><li>• dopuszcza się lokalizacje placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li><li>• zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li><li>• budynki o różnych funkcjach (mieszkaniowej, gospodarczej) powinny tworzyć jednolity zespół spójny z zabudową terenów sąsiednich,</li></ul>
Tereny zabudowy usługowej	<ul style="list-style-type: none"><li>• lokalizacja obiektów usługowych i rzemieślniczych oraz związanej z nimi infrastruktury i zagospodarowania,</li><li>• tereny należy wyposażyć w odpowiednio wkomponowaną zieleni urządzoną oraz małą architekturę,</li><li>• obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li><li>• dopuszcza się lokalizacje placów zabaw, boisk, trybun, terenowych urządzeń sportowych oraz wszelkiej związanej z nimi infrastruktury,</li><li>• dopuszcza się lokalizacje szkół, przedszkoli, żłobków, itp. oraz współdziałających z nimi jednostek: internatów, świetlic, bibliotek, itp.,</li><li>• dopuszcza się lokalizacje obiektów kultu religijnego (kościół, kaplic, sal parafialnych itp.) oraz towarzyszących im obiektów mieszkaniowych i gospodarczych,</li><li>• zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li><li>• zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości,</li><li>• dopuszcza się lokalizację zespołów garażowych,</li><li>• maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li><li>• nakaz dostosowania obiektów dla potrzeb osób niepełnosprawnych,</li></ul>
Tereny rekreacji indywidualnej	<ul style="list-style-type: none"><li>• zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z pobytem sezonowym, rekreacją i wypoczynkiem,</li><li>• maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li></ul>

<p>Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zakładów przemysłowych, rzemieślniczych, usługowych, składów, baz budowlanych, baz sprzętu technicznego, baz transportowych oraz parków technologicznych,</li> <li>• lokalizacja zabudowy i obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,</li> <li>• możliwość lokalizacji zakładów przetwórstwa rolnego i spożywczego,</li> <li>• możliwość lokalizacji obiektów związanych z usługami turystyczno – rekreacyjnymi (agroturystyką) w ramach zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,</li> <li>• dopuszcza się z obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego – stacja paliw, parkingi oraz obiekty związane z doraźną obsługą pojazdów,</li> <li>• dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dla prowadzącego działalność na danym terenie,</li> <li>• zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> </ul>
<p>Tereny zabudowy produkcyjnej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja zakładów przemysłowych, rzemieślniczych, magazynów, składów, baz budowlanych, baz sprzętu technicznego, baz transportowych oraz parków technologicznych,</li> <li>• <b>dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy produkcyjnej,</b></li> <li>• dopuszcza się z obiekty związane z obsługą ruchu samochodowego – stacja paliw, parkingi oraz obiekty związane z doraźną obsługą pojazdów,</li> <li>• zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• obowiązek realizacji miejsc postojowych w liczbie odpowiadającej charakterowi prowadzonej działalności lub zagwarantowanie możliwości korzystania z parkingów ogólnodostępnych,</li> </ul>
<p>Tereny infrastruktury technicznej</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalizacja urządzeń i obiektów służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz, dotyczących telekomunikacji, gospodarki ściekowej i unieszkodliwiania odpadów oraz innej infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu,</li> </ul>

Tereny zieleni urządzonej	<ul style="list-style-type: none"><li>• lokalizacja parków, skwerów, placów zabaw itp.,</li><li>• dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów na cele mieszkaniowe i usługowe oraz uzupełnienie istniejących zespołów o nową zabudowę przy zachowaniu właściwych relacji przestrzennych,</li><li>• lokalizacja obiektów małej architektury (rzeźb, ławek, koszy, itp.), oświetlenia oraz terenowych urządzeń sportowych jako elementów integralnego wyposażenia terenu,</li><li>• zaleca się ochronę, konserwację oraz maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu,</li></ul>
Tereny cmentarzy	<ul style="list-style-type: none"><li>• zakłada się utrzymanie obecnego zagospodarowania wraz z możliwością realizacji obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu (kaplica, dom pogrzebowy, kwiaciarnia itp.) oraz jej obsługą (parking);</li></ul>
Tereny leśne	<ul style="list-style-type: none"><li>• podstawowe przeznaczenie terenów stanowią lasy wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami służącymi prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej,</li><li>• w ramach funkcji terenu zakłada się wszelkie działania mające na celu utrzymanie kompleksów leśnych jako ważnego elementu ekosystemu, z możliwością jego powiększenia,</li><li>• dopuszcza się na terenach leśnych tworzenie polan śródleśnych, niewielkich zbiorników wodnych, rowów i zbiorników melioracyjnych,</li><li>• poza działaniami prowadzonymi w ramach gospodarki leśnej zakłada się wykorzystanie terenów leśnych, jako bazy rekreacyjnej służącej aktywnemu wypoczynkowi,</li><li>• propagowanie polityki ekologicznej, świadomego i racjonalnego korzystania z zasobów naturalnych oraz wdrażanie struktur służących ochronie i umiejętnemu kształtowaniu środowiska stanowi element polityki, której celem ma być utrzymanie i powiększenie terenów wolnych od zabudowy, w tym terenów leśnych, składających się na system ekologiczny gminy,</li><li>• popularyzacja miejsc o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, przez realizację ścieżek dydaktycznych, szlaków turystycznych, infrastruktury obsługującej ruch podróżnych oraz obiekty małej architektury, w tym: altany ekologiczne itp.;</li></ul>



Tereny przeznaczone do zalesienia	<ul style="list-style-type: none"><li>• określone przeznaczenie terenu jest kierunkiem polityki (stopniowe zalesienie gruntów prowadzące do powiększenia terenów leśnych oraz rozbudowy systemu ekologicznego), nie wyklucza obecnej formy użytkowania (grunty orne, łąki, itp.) do czasu docelowego zagospodarowania,</li><li>• do czasu zalesienia, obowiązuje użytkowanie gruntów zgodne z obecnym sposobem ich wykorzystywania,</li><li>• zachowanie istniejących siedlisk zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w ramach terenu z możliwością ich modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy,</li><li>• dopuszcza się zalesianie, nie wyznaczonych do tego celu na rysunku studium, terenów rolnych (klas IV-VI), na których zakończono użytkowanie rolnicze,</li></ul>
Tereny rolne	<ul style="list-style-type: none"><li>• podstawowym przeznaczeniem terenu są uprawy rolne,</li><li>• utrzymanie obecnego zagospodarowania w postaci łąk i pastwisk jako naturalnych terenów zielonych oraz lokalnych korytarzy ekologicznych,</li><li>• ochrona dolin rzecznych oraz ostoi fauny i flory przez tworzenie miejscowych zadrzewień, w jak największym stopniu utrzymywanie naturalnych skupisk roślinności wysokiej oraz jak najmniejszej urbanizacji,</li><li>• ogranicza się do minimum przeznaczenie gleb chronionych na cele nierolnicze,</li><li>• dopuszcza się lokalizację rozproszonej zabudowy zagrodowej oraz adaptację istniejących siedlisk z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków,</li><li>• dopuszcza się zalesianie, nie wyznaczonych do tego celu na rysunku studium, terenów rolnych (klas IV-VI), na których zakończono użytkowanie rolnicze,</li><li>• zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę zbiorników małej retencji,</li><li>• dopuszcza się miejscowe udostępnianie dla funkcji turystycznej,</li></ul>
Tereny wód powierzchniowych	<ul style="list-style-type: none"><li>• jako główne zagospodarowanie i podstawowe przeznaczenie terenów uznaje się rzeki, cieki, rowy, istniejące i projektowane zbiorniki wodne,</li><li>• jako kierunek w zakresie zagospodarowania określa się zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę obiektów małej retencji,</li><li>• zachowanie istniejącej sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód,</li><li>• zapewnienie możliwości dojazdu do terenów wód powierzchniowych,</li><li>• zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód.</li></ul>

### 1.3. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

Parametry i wskaźniki urbanistyczne - w odniesieniu do działki budowlanej				
Przeznaczenie terenu	Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej (m <sup>2</sup> )	Maksymalna powierzchnia zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Maksymalna wysokość budynków
Tereny zabudowy zagrodowej  Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1000	60	20	budynki mieszkalne: 12,0 m  budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe: 14,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	800	60	20	budynki mieszkalne: 12,0 m  budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	2000	40	30	budynki mieszkalne: 15,0 m  budynki gospodarcze i garażowe: 5,0 m
Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	600	60	20	budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: 12,0 m  budynki gospodarcze i garażowe: 6,0 m
Tereny zabudowy usługowej	600	70	15	budynki usługowe: 12,0 m  budynki gospodarcze, magazynowe i garażowe: 6,0 m

Tereny rekreacji indywidualnej	600	40	40	budynki rekreacji indywidualnej: 8,0 m  budynki gospodarcze i garażowe: 6 m
Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	1000	70	5	15 m
Tereny zabudowy produkcyjnej	2000	80	5	30 m

Powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości wyjściowe. Dopuszcza się ich zmianę, w szczególności w odniesieniu do terenów istniejącej zabudowy, gdzie uwarunkowania przestrzenne uniemożliwiałyby zagospodarowanie zgodne z przyjętymi w powyższej tabeli wartościami.

Pozostałe, nie wymienione w powyższej tabeli tereny, ze względu na ich specyfikę należy traktować odrębnie, a parametry i wskaźniki sprecyzować indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

Określona w powyższej tabeli maksymalna wysokość budynków nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, masztów, silosów, kościołów, zadaszeń nad trybunami, boiskami i terenowymi urządzeniami sportowymi oraz innych obiektów wynikających z technologii produkcji.

Część terenów gminy znajduje się w granicach obszaru podejścia lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki, w związku z tym ich zagospodarowanie oraz znajdujące się na nich obiekty budowlane powinny spełniać wymogi określone przez przepisy dotyczące otoczenia lotniska. Ponadto w przypadku obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t., zachodzi konieczność zgłoszenia planowanej inwestycji do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w celu uzgodnienia lokalizacji oraz ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

#### **1.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy**

Tereny wymagające wyłączenia spod zabudowy obejmują kilka kategorii, wiążących się z uciążliwością obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

potrzebą utrzymania rezerw terenowych dla inwestycji infrastrukturalnych, koniecznością zachowania zasobów środowiska i wymogów ładu przestrzennego, brakiem przydatności gruntów dla zabudowy.

Wyżej wymienione tereny to:

- strefy ochronne cmentarzy – odległości co najmniej 150m dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź przechowujących artykuły żywności oraz od studzien, źródeł, strumieni, służących do czerpania wody pitnej lub dla potrzeb gospodarczych; odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że teren w odległości 50-150m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- strefy oddziaływania obiektów infrastruktury technicznej,
- strefy ochronne urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – od projektowanej farmy wiatrowej,
- strefy ochronne ujęć wody,
- tereny pomników przyrody i użytków ekologicznych,
- tereny leśne (z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej),
- tereny wód śródlądowych i projektowanych zbiorników wodnych,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- tereny dolin rzecznych, korytarze i ciągi ekologiczne.

Wyłączenie spod zabudowy w/w terenów oznacza braku możliwości realizacji nowych obiektów kubaturowych, jednocześnie uwzględniając i zachowując istniejące siedliska i zlokalizowaną w nich zabudowę. Dopuszcza się również realizację niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zakładając jak najmniejszą ingerencję w środowisko przyrodnicze i krajobraz.

### **1.5. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy Ujazd do terenów zamkniętych zaliczono:

- na obszarze obrębu Przesiadłów – działka nr ewid. 476/2,
- na obszarze obrębu Skrzyńki – działka nr ewid. 252/3,
- na obszarze obrębu Wykno – działki nr ewid. 202, 368,
- na obszarze obrębu Zaosie – działka nr ewid. 167.

Przedmiotowe działki zagospodarowane są w ramach terenów kolejowych

związanych z lokalizacją linii kolejowej. Ze względu na obecne zainwestowanie oraz charakter użytkowania części obiektów dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej.

### **1.6. Wytyczne dotyczące zasad określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustaleń studium w zakresie kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania i przeznaczenia terenów**

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów należy traktować jako wielkości wyjściowe. Przy sporządzaniu planów miejscowych, każdorazowo należy przeanalizować uwarunkowania przestrzenne danego terenu w odpowiednim stopniu uszczegółowienia oraz dostosować podane wielkości do zamierzeń przyjętych założeń urbanistycznych i kompozycyjnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając istniejące uwarunkowania, w szczególności istniejącą zabudowę oraz projektowane, nie określone na rysunku, ze względu na skalę opracowania oraz nie istniejące w chwili obecnej, lecz dopuszczone zapisami studium pozostałe struktury przestrzenne (np. infrastrukturę techniczną).

Ponadto zagospodarowując każde z określonych przeznaczeń należy dążyć do uzupełnienia istniejącej struktury, poprzez wypełnianie luk w pasmach zabudowy, porządkowania przestrzeni oraz tworzenia lokalnych wnętrz urbanistycznych, przy czym nowa zabudowa powinna stanowić uzupełnienie istniejącej struktury i nawiązywać do jej charakteru. Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną i ciepło, gospodarką ściekową, gazem oraz telekomunikacją,
- lokalizację nowych, nie wyznaczonych w studium ciągów komunikacyjnych, parkingów oraz lokalnych przestrzeni zieleni urządzonej i rekreacji (skwery i place zabaw),
- budowę, rozbudowę i przebudowę budynków inwentarskich w istniejących siedliskach rolniczych zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż

tereny zabudowy zagrodowej,

- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących obiektów zabudowy wielorodzinnej zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny zabudowy wielorodzinnej.

## **2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

Przepisy o ochronie środowiska określają wytyczne odnośnie zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Z tego powodu należy dążyć do eliminowania i ograniczenia zagrożeń oraz podejmowania działań, które będą temu zapobiegać. Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych powinno uwzględniać racjonalne wykorzystanie przestrzeni, co wiąże się z lokalizowaniem funkcji i odpowiednim sposobem zagospodarowania terenu zgodnym z jego predyspozycjami przyrodniczymi (walorami i wrażliwością na degradację). W związku z czym, rozwój układów zabudowy powinien maksymalnie wykorzystywać już istniejące zainwestowanie (w szczególności sieć drogową i systemy infrastruktury technicznej) i zagospodarowanie terenów.

Ochrona środowiska wyrażona poprzez rozwiązania planistyczne, które należy uwzględnić przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ma na celu poprawę warunków życia ludzi poprzez poprawę jakości środowiska oraz proekologiczny rozwój przestrzenny oparty o minimalizację konfliktów wywołanych w skutek postępującej urbanizacji. Cele te powinny być realizowane w szczególności poprzez ochronę niżej określonych elementów środowiska.

### **2.1. Powierzchnia ziemi**

Tereny uformowane w procesach pozyskiwania kruszywa naturalnego stanowią główne formy deformacji powierzchni ziemi. Tereny eksploatacji, związane z wyznaczonymi terenami górniczymi, zlokalizowane są w miejscowościach: Stasiolas, Zaosie, Olszowa.

Ponadto na terenie gminy występują złoża obecnie nie eksploatowane oraz tereny potencjalnych złóż surowców naturalnych dlatego procentowy udział powierzchni

terenów przekształconych na skutek wydobycia kopalin może się powiększyć.

W celu zminimalizowania szkód, po zakończeniu eksploatacji należy zrehabilitować przedmiotowe tereny w sposób zapewniający ład przestrzenny, który na nowo wpisze zdegradowaną powierzchnię w krajobraz gminy.

## **2.2. Wody powierzchniowe i podziemne**

Niezwykle ważne jest odpowiednie gospodarowanie istniejącymi zasobami wodnymi. W celu ich ochrony ustala się następujące zasady:

- rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- na obszarach przewidzianych do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe,
- oczyszczanie ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jest dopuszczalne jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych ogranicza się do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (szczególnie w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych),
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów, uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne, w tym wznoszenia budowli wodnych, przegradzania dolin rzecznych (nie służących gospodarce wodnej), wylesień oraz wycinania zadrzewień i

zakrzewień w rejonie dolin rzecznych (nie dotyczy okresowych przecinek oraz usuwania drzew zagrażających bezpieczeństwu),

- na terenach zurbanizowanych stosować nowe technologie, wpływające na czystość i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki technologiczne,
- zakaz przekształcania studni na zbiorniki przeznaczone do magazynowania nieczystości ciekłych,
- zakaz lokalizacji składowisk odpadów na terenach łąk, pastwisk, w dolinach rzecznych.

Ustala się następujące zasady ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych:

- w przypadku przeznaczenia gruntów zdrenowanych na cele inne niż rolnicze, konieczna będzie przebudowa sieci melioracyjnej w sposób zapewniający właściwe odwodnienie terenów przyległych,
- obowiązek przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu drenarskiego, w przypadku zmiany użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, po wcześniejszym uzgodnieniu z organem właściwym w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnych,
- obowiązek wystąpienia do organu właściwego w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

### **2.3. System ekologiczny i walory krajobrazowe**

System ekologiczny gminy będący składową systemu wojewódzkiego i krajowego ma za zadanie ochronę istniejących walorów przyrodniczych, zapewnienie równowagi biocenotycznej. Zawiera on takie charakterystyczne elementy przestrzenne jak:

- korytarz ekologiczny – czyli struktura charakteryzująca się pasmowym przebiegiem, która łączy się z terenami do nich przylegającymi tworząc sieć o znaczeniu ponadlokalnym. Stanowi ona schronienie dla wielu gatunków roślin i zwierząt, zapewniając im odpowiednie warunki do przemieszczania się. Umożliwia migrację organizmów oraz ich wzajemne kontakty np. przez doliny rzeczne, lasy. Na obszarze gminy zaliczyć do niego można korytarz ekologiczny



zlokalizowany w północno wschodniej części gminy. Obejmuje on swoim zasięgiem zwarte kompleksy leśne, które ciągną się od gminy Koluszki, przez Ujazd, Lubochnię, Tomaszów Mazowiecki, aż po Inowłódz i lasy Spalskie,

- ciągi ekologiczne – które stanowią istotne powiązania o znaczeniu lokalnym, złożone z dolin mniejszych cieków. Włączenie ich w system ekologiczny zapewni im ochronę hydrologiczną. Na terenie gminy znajduje się kilkanaście ciągów ekologicznych, z czego do najważniejszych zaliczyć należy ciągi rzeki Piasecznicy i Czarnej Bieliny, które za pośrednictwem rzeki Wolborki uchodzą do Pilicy, stanowiącej część regionalnego korytarza ekologicznego.

W celu ochrony systemu ekologicznego i walorów krajobrazowych należy:

- zdecydowanie ograniczyć możliwość lokalizacji nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi,
- objąć ochroną przyrodniczą struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system ponadlokalnych, ciągów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów,
- naturalne tereny zielone znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w razie zaistnienia takiej potrzeby, zagospodarowywać na tereny: sportu, rekreacji, wypoczynku, które będą charakteryzować się dużą powierzchnią biologicznie czynną i będą w niewielkim sposób zniekształcać tereny przyrodnicze przez co utrzymają ciągłość systemu ekologicznego,
- zachować naturalne ukształtowanie dolin z systemem zadrzewień i zakrzewień,
- ograniczyć rozpraszanie i lokalizowanie zabudowy na terenach otwartych,
- stosować zieleń izolacyjną dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska i negatywnie wpływających na krajobraz gminy.

#### **2.4. Zasoby surowców naturalnych**

Podstawę bazy surowcowej na terenie gminy stanowią udokumentowane złoża kopalin pospolitych, przy czym tylko część z nich jest aktualnie eksploatowanych. Ponadto na rysunku studium określono granice potencjalnych złóż surowców naturalnych wymagających udokumentowania, które po uzyskaniu niezbędnych koncesji będą mogły podlegać eksploatacji powierzchniowej.

Zasady i warunki ochrony w związku z wykonywaniem prac geologicznych i

wydobywaniem kopalin muszą uwzględniać zapisy prawa geologicznego i górniczego. Warunki zagospodarowania złoża, sposób i wielkość wydobycia, granice obszaru i terenu górniczego oraz kierunki rekultywacji powinny być zgodne z wydanymi koncesjami górnictwami.

Na terenie gminy Ujazd nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **2.5. Powietrze atmosferyczne**

W celu poprawy jakości powietrza, należy zmniejszyć emisję zanieczyszczeń poprzez następujące działania:

- minimalizację emisji u źródła jego powstawania, poprzez zastosowanie nowoczesnych technologii,
- eksploatację złóż ograniczającą niezorganizowane pylenie,
- utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej w dobrym stanie technicznym,
- stosowanie urządzeń ochronnych oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych,
- ograniczenie zanieczyszczeń powstałych w tzw. „niskiej emisji”, czyli emisji pyłów i szkodliwych gazów pochodzącej z domowych pieców grzewczych, w których spalanie węgla odbywa się w nieefektywny sposób, poprzez:
  - ograniczenie stosowania wysokoemisyjnych paliw na rzecz paliw gazowych, olejowych i źródeł odnawialnych,
  - stosowanie energooszczędnych materiałów budowlanych,
  - wykonywanie termomodernizacji budynków,
- edukację ekologiczną społeczeństwa w zakresie potrzeb i możliwości ochrony powietrza, w tym oszczędności energii i stosowania odnawialnych źródeł energii,
- tworzenie preferencji dla lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych, wykorzystujących przyjazne środowisku technologie wytwarzania,
- preferencje dla szerszego wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż tras komunikacyjnych,
- preferencje dla stosowania technologii eliminujących szkodliwe emisje.

## **2.6. Hałas**

Na terenie gminy ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

- na terenach chronionych akustycznie (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) obowiązuje zakaz przekraczania norm hałasu,
- w przypadku natężonego hałasu wywołanego ruchem komunikacyjnym należy przewidzieć realizację ekranów akustycznych,
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej powinna uwzględniać strefy ochronny akustycznej związane z obiektami infrastruktury technicznej, w tym np.: lokalizację projektowanej farmy wiatrowej oraz bioelektrowni.

## **2.7. Promieniowanie elektroenergetyczne**

Do głównych działań jakie należy podjąć w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie gminy Ujazd należy zakaz lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach ochronnych wyznaczonych wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 15kV. Minimalna szerokość stref wynosi:

- 36 m dla linii 110 kV (po 18 m na każdą stronę od osi linii),
- 15 m dla linii 15 kV (po 7,5 m w obie strony od osi linii).

## **2.8. Obszary ochrony przyrody**

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów i obiektów objętych formami ochrony należy brać pod uwagę zakazy określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz akty prawne, dotyczące ochrony wymienionych poniżej form ochrony przyrody.

### **2.8.a. Koluszkowsko-Lubochniański Obszar Chronionego Krajobrazu**

Projektowany obszar chronionego krajobrazu stanowi element systemu obszarów chronionych województwa łódzkiego uwzględniony w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”. Granica obejmuje zasięgiem północno – wschodnią uwzględniając obszary o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych charakteryzujące się dużym bogactwem i różnorodnością siedlisk oraz zbiorowisk roślinnych.

### **2.8.b. Pomniki przyrody**

Na terenie gminy Ujazd za pomniki przyrody uznano lipę drobnolistną oraz

aleję składającą się z 130 kasztanowców i 36 jesionów wyniosłych odznaczających się sędziwym wiekiem, wielkością, niezwykłymi kształtami lub innymi cechami.

Wszelkie zakazy oraz wytyczne dotyczące ich ochrony zawarte w aktach je powołujących w tym:

- zarządzeniu Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody,
- rozporządzeniu Nr 5/98 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 3 lipca 1998 r. w sprawie zmiany rozporządzenia dotyczącego uznania za pomniki przyrody, oraz przepisach dotyczących ochrony przyrody muszą znaleźć odniesienie w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2.8.c. Użytki ekologiczne**

Z uwagi na ochronę pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk, w tym: śródleśnych bagien, na terenie gminy Ujazd utworzono 5 użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 10,83 ha. Wszelkie zakazy oraz wytyczne dotyczące ochrony zawarte w akcie je powołujących oraz przepisach dotyczących ochrony przyrody muszą znaleźć odniesienie w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, obszary leśne, rozległe użytki zielone oraz pola czy doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, a uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów o kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia, od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być wyznaczony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd.

### **3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

#### **3.1.a. Tereny rolne**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ograniczenie do minimum przeznaczania gleb chronionych na cele nierolnicze,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej,
- poprawianie wartości użytkowej gleb oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- rozwój rolnictwa ekologicznego, szczególnie na gruntach najwyższych klas,
- zmianę struktury agrarnej (zwiększenie średniej wielkości gospodarstw),
- zakaz parcelacji terenów rolnych na małe działki (w zamyśle budowlane),
- dopuszcza się lokalizację rozproszoną zabudowę zagrodową oraz adaptację istniejących siedlisk z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków,
- przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych i bezpośrednio do gleby,
- zachowanie istniejącej sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem organu właściwego w sprawie ochrony urządzeń melioracji wodnych.

#### **3.1.b. Tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych i zadrzewień:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych ciągów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na

funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy,

- utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków, rozwijanie istniejących i tworzenie nowych pasów zarośli i zadrzewień wzdłuż rowów, drobnych cieków i dróg polnych – pełnione przez nie funkcje wodochronne i wiatrochronne są szczególnie istotne z uwagi na przesuszenie gruntów na większości obszaru gminy,
- dla części dolin znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, w razie zaistnienia takiej potrzeby, zaleca się ich przekształcenie w tereny zieleni niskiej, urządzonej ogólnodostępnej z przeznaczeniem dla potrzeb rekreacji,
- dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy, tj. rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i budowę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,
- dopuszcza się, w razie zaistnienia takiej potrzeby, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zapewnienie możliwości dojazdu do wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych,
- rozwój komunikacji i niezbędnej infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- zakaz składowania odpadów,
- zakaz wypalania użytków zielonych,
- obszary dolin rzecznych, cieków i obniżeń powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny otwarte, umożliwiające przewietrzenie terenu,
- tereny te mogą być wykorzystywane dla funkcji rekreacyjnej, przy zachowaniu następujących zasad:
  - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach,
  - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony

do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,

- dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku.

### **3.2. Leśna przestrzeń produkcyjna**

#### **3.2.a. Tereny leśne**

Tereny leśne bez względu na formę własności, pełnią funkcje ochronne i turystyczno-wypoczynkowe. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych (lasów państwowych i prywatnych):

- ochronę i utrzymanie istniejących ekosystemów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem ostoi gniazdowania i bytowania ptactwa (łącznie z zachowaniem drzew dziuplastych),
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie polan śródleśnych i niewielkich zbiorników wodnych, cieków melioracyjnych,
- dopuszcza się przeprowadzenie, w razie braku innych możliwości, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek),
- w odniesieniu do dróg i szlaków stosuje się odpowiednio przepisy, jak dla dróg dojazdowych i pożarowo-leśnych,
- zachowanie w stanie naturalnym i ochrona użytków ekologicznych, tj. bagien, trzęsawisk itp.,
- ochronę gleb leśnych,
- ograniczenia stosowania środków chemicznych,
- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych, przy zachowaniu następujących zasad:
  - ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, uzgodnionych z właściwym Nadleśnictwem,
  - ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych przez właściwe Nadleśnictwo i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych,
  - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku,

- rozwój urzędzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urzędzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych oraz zobowiązania właścicieli do zachowania odpowiedniej równowagi w ekosystemach, kształtowania ich równowagi i naturalnej odporności. Realizacja powyższych zasad ma na celu wyrównanie i ujednoczenie stanu systemów lasów prywatnych do lepszych jakościowo lasów państwowych.

### **3.2.b. Tereny przeznaczone do zalesienia**

Znaczne powierzchnie terenu gminy przewidziane do zalesienia stanowią uzupełnienie istniejących zwartych kompleksów leśnych oraz wzbogacając istniejący system ekologiczny. Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia:

- dopuszcza się, w razie braku innych możliwości, lokalizację obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek),
- dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy, tj. rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i budowę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- do czasu zalesienia, użytkowanie gruntów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenu,
- promocję programu zalesiania i zadrzewiania obejmującego sukcesywne zwiększanie powierzchni zalesianych lub zadrzewianych na terenach o małej przydatności rolniczej i nie użytkowanych rolniczo,
- ze względu na ochronny status lasów należy uwzględniać głównie ich przyrodnicze funkcje z ograniczeniem wykorzystania gospodarczego,
- opracowanie projektowe i prowadzenie działalności związanej z zalesieniami terenów wymaga opinii właściwego Nadleśnictwa i służby nadzoru nad melioracjami.

Wyżej wymienione działania wpłyną na poprawę retencji, zmniejszenie izolacji ekosystemów leśnych, zwiększenie walorów krajobrazu oraz poprawienie naturalnych warunków do lęgów oraz bytowania drobnej zwierzyny i ptactwa.



## **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

### **4.1. Cele i przedmiot ochrony**

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazują wszystkim obywatelom ochronę dóbr kultury oraz zobowiązują samorząd terytorialny do stworzenia prawnych, organizacyjnych i finansowych warunków, które je zapewnią. Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz inne zabytki nieruchome znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, dla których na etapie planu miejscowego należy ustalić właściwy sposób ochrony.

Obiekty o szczególnych walorach kulturowych i historycznych podlegające ochronie:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu głównie:

- zachowanie tożsamości historyczno-kulturowej,
- zachowanie istniejących walorów historycznych,
- zachowanie śladów osadnictwa wiejskiego jako świadków historii przestrzennej i kultury materialnej tego terenu,
- eliminację elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków,
- zachowanie układów przestrzennych historycznych miejscowości,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury, a rozwojem przestrzennym.

Na terenie gminy Ujazd nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

### **4.2. Obszary ochrony**

Studium określa podstawowe zasady ochrony oraz proponuje wprowadzenie

stref ochrony konserwatorskiej obejmujących tereny charakteryzujące się wysokimi wartościami kulturowymi i krajobrazowymi. Granice stref przedstawiono na planszy „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna”. Zasięgi stref mają charakter wstępny i wymagają uszczegółowienia na etapie opracowywania planów miejscowych poszczególnych terenów.

#### **4.2.a. Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej**

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej A obejmuje zespół kościoła parafialnego w Ujeździe oraz zespół pałacowo-parkowy w Ujeździe jako obszary najcenniejszych zabytków i zespołów zabytkowych wraz z najbliższym otoczeniem.

W strefie tej obowiązuje zachowanie historycznych obiektów wraz ze wszystkimi elementami tj. formą, wystrojem elewacji, detalami architektonicznymi itp. Obowiązuje priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych. Wszelkie naruszenia stanu istniejącego (w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy oraz towarzyszących jej elementów środowiska przyrodniczego) wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W granicach strefy obowiązuje:

- zachowanie i konserwacja zabudowy zabytkowej,
- zachowanie komponowanych układów terenowych i zaprojektowanej zieleni,
- zachowanie historycznego układu rozplanowania,
- ochrona historycznie ukształtowanych granic,
- usunięcie dysharmonizujących nawarstwień (po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy (z wyjątkiem obiektów na które zostanie uzyskane zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
- zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej, która mogłaby powodować zmiany w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu (z wyjątkiem działalności, na którą zostanie uzyskane zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),
- przed podjęciem wszelkich prac ziemnych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **4.2.b. Strefa B – historycznych układów przestrzennych**

Strefa ochrony konserwatorskiej B obejmuje historyczny układ przestrzenny

Ujazdu uwzględniający zabudowę zlokalizowaną przy dwóch rynkach oraz przy historycznych drogach wylotowych. Wyznaczony obszar obejmuje historyczne zagospodarowanie, uzupełnione przez nową zabudowę. Celem ochrony jest utrzymanie elementów przedstawiających wysokie wartości kulturowe, a w szczególności:

- zasadniczego układu ulic i placów,
- istniejącej zabudowy o wartości historycznej,
- kompozycji układów zieleni.

Realizacja określonych celów nastąpi poprzez ustalenia w zakresie:

- kompozycji urbanistycznej,
- intensywności zabudowy,
- form zabudowy, w tym wysokości budynków, rodzajów dachów i ich proporcji.

Wszelkie działania należy podejmować z uwzględnieniem z istniejących już struktur przestrzennych i zatwierdzonych decyzji planistycznych.

#### **4.2.c. Strefa „W” – stanowiska archeologiczne**

Na terenie stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne wymagają pozwolenia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **4.2.d. Strefa „OW” – obserwacji i ochrony archeologicznej**

Na terenach objętych strefą konieczna jest opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotycząca zakresu oraz formy niezbędnej ochrony zabytków archeologicznych.

### **4.3. Wytyczne i zasady ochrony**

Ustala się zasady zapewniające ochronę i opiekę nad zabytkami występującymi terenie gminy Ujazd:

- obiekty o walorach historycznych będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, zwłaszcza obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków oraz występujące w ramach historycznych układów, należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur:
  - adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych,

- proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- uzgodnienia lub opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymagają wszelkie działania, które dotyczą zmiany gabarytów i zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej),
  - ewentualną konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi – w sytuacji, gdy nie jest możliwe opanowanie zagrożenia dla bezpieczeństwa) należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi możliwości i zasady wyłączenia z tejże ewidencji zabytków,
  - w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Ujazd.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Istotnym czynnikiem rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona fundament dla wszelkiej działalności gospodarczej oraz wyznacznik warunków życia i pracy ludności. Infrastruktura zawsze warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może nawet go stymulować. Niewystarczające wyposażenie infrastrukturalne wpływa niekorzystnie na:

- zainteresowanie potencjalnych inwestorów zarówno w dziedzinie przemysłu, jak i usług,
- powstawanie inicjatyw lokalnych, dotyczących tzw. małej przedsiębiorczości,
- możliwości wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych,
- produkcję rolną, jej jakość i wykorzystanie surowców rolniczych oraz zasobów pracy na wsi.

### **5.1. Układ komunikacyjny**

#### **5.1.a. Układ drogowy**

Gmina Ujazd posiada dobrze rozwinięty układ komunikacyjny, na który składają się drogi wojewódzkie, powiatowe uzupełnione przez sieć dróg gminnych

oraz wewnętrznych. Zagęszczenie ciągów komunikacyjnych zapewnia dobrą dostępność do terenów zurbanizowanych, co zwiększa atrakcyjność gospodarczą gminy. W celu dalszego rozwoju zakłada się rozbudowę dotychczasowej siatki układu drogowego o drogę ekspresową S-74 – relacji Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Kielce, z dwoma węzłami znajdującymi się na jej terenie (węzeł Sangrozd i Ujazd). Ponadto w ramach istniejącego układu, w celu poprawy płynności ruchu i zwiększenia bezpieczeństwa, przewiduje się:

- przebudowę i modernizację dróg powiatowych i gminnych do wymaganych parametrów,
- budowę sieci dróg dojazdowych wewnątrz nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej,
- przebudowę skrzyżowań w celu zwiększenia poziomu bezpieczeństwa,
- budowę ścieżek rowerowych.

Klasy techniczne dróg publicznych określono na rysunku studium. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, sieć drogowa powinna zostać sparametryzowana. Wytyczne studium w tym zakresie dotyczą w szczególności szerokości pasa drogowego uzależnionego od klasy drogi:

- drogi ekspresowe – min. 30 m,
- drogi główne – min. 25 m,
- drogi zbiorcze - min. 20 m,
- drogi lokalne - min. 12-15 m,
- drogi dojazdowe - min. 10-12 m.

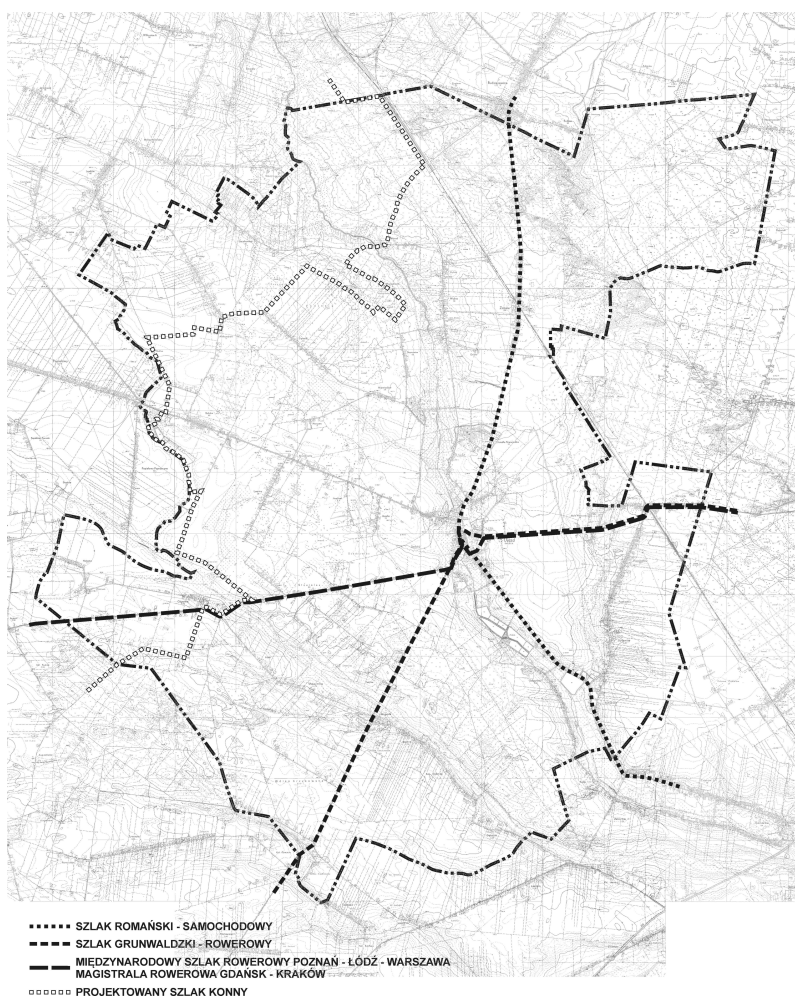
Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

Uzupełnienie sieci dróg publicznych stanowi struktura dróg wewnętrznych przeważnie o nawierzchniach gruntowych i zmiennej szerokości pasa drogowego pełniących drugorzędną rolę w układzie komunikacyjnym gminy.

#### **5.1.b. Szlaki turystyczne**

Poza wymienionymi i opisanymi w punkcie 7.1.c. istniejącymi szlakami turystycznymi (samochodowym-romańskim, rowerowym-grunwaldzkim i łódzką

magistralą rowerową wschód-zachód) na terenie gminy planuje się realizację szlaku konnego. Ma on stanowić przedłużenie wytyczonego i wdrażanego od 2008 na terenie województwa szlaku konnego, tak by objął on swoim zasięgiem wszystkie gminy tworzące Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania „BUD-UJ RAZEM” tj.: Będków, Budziszewice, Czarnocin, Grabica, Moszczenica, Tuszyn, Ujazd. Szlak uwzględnia na swej trasie istniejące na tym terenie stadniny konne, a jego przebieg ma podkreślać dziedzictwo przyrodnicze, kulturowe i historyczne regionu. Przez obszar gminy szlak przebiega głównie wzdłuż położonych w północnej części duktów leśnych oraz dróg polnych przebiegających przez tereny sołectw: Wykno, Lipianki, Ciosny, Buków, Stasiolas, Olszowa.



### **5.1.c.      Komunikacja kolejowa**

Studium utrzymuje przebieg linii kolejowej relacji Łódź - Koluszki - Tomaszów Mazowiecki - Opoczno – Skarżysko Kamienna lub Tomaszów Mazowiecki - Radom – Lublin, uwzględniając modernizację linii kolejowej nr 25 na odcinku Gałkówek-Opoczno wraz z dobudową łącznicy Słomianka-Opoczno Południe.

#### **5.1.d. Komunikacja zbiorowa**

Zakłada się rozwój systemu przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych PKS, która łączy przedmiotowy obszar z najważniejszymi ośrodkami powiatu oraz województwa.

#### **5.1.e. Parkowanie**

Parking to *nieobudowane i niewydzielone przegrodami miejsca postoju samochodów lub innych środków komunikacji*, które pełnią bardzo ważną funkcję w procesie prawidłowego kształtowania przestrzeni zurbanizowanych. Wskaźniki parkowania dla poszczególnych jednostek są zróżnicowane i zależą od rodzaju jego przeznaczenia np.: dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć co najmniej jedno miejsce postojowe na mieszkanie, podczas gdy dla terenów usługowych odpowiednia liczba miejsc postojowych powinna być kształtowana na podstawie wskaźników zapotrzebowania uzależnionego od typu obiektu usługowego. Miejsca te powinny zaspakajać potrzeby parkowania samochodów pracowników i użytkowników oraz uwzględniać dobową rotację samochodów.

<b>Wskaźniki parkowania</b>		
<b>Rodzaj obiektu</b>	<b>Podstawa odniesienia</b>	<b>Minimalna liczba miejsc parkingowych</b>
Biura i urzędy	10 zatrudnionych	3
Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	5
Gastronomia	20 miejsc konsumpcyjnych	5
Usługi kultury i centra konferencyjne	10 miejsc	3
Hotele	10 miejsc hotelowych	4
Ochrona zdrowia	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	3
Placówki oświatowe	10 zatrudnionych	4
Obiekty sportowe	20 miejsc/użytkowników	4
Zakłady produkcyjne, składy, magazyny	10 zatrudnionych	3

Realizowanie w/w miejsc postojowych w ramach poszczególnych rodzajów przedsięwzięć powinno odbywać się na wyznaczonych działkach tychże obiektów. W przypadku obiektów wielofunkcyjnych, wymagana jest sumaryczna liczba miejsc dla równoczesnego użytkowania.

Dopuszcza się odstępstwa od wymagań dotyczących ilości miejsc postojowych, w przypadku gdy:

- inwestycja dotyczy przebudowy lub modernizacji zabudowy istniejącej, a warunki

- przestrzenne terenu nie pozwalają na realizację określonych wymagań,
- inwestycja wiąże się z realizacją lub funkcjonowaniem ogólnodostępnego parkingu, a przewidywana do zajęcia ilość miejsc postojowych, określona zgodnie z wytycznymi studium, utrudni w znaczący sposób jego użytkowanie,
  - inwestor, który nie może spełnić określonych wyżej wymogów na własnej działce oraz działce sąsiedniej uzyska zgodę Urzędu Gminy na wykorzystywanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia ulic lub na innych terenach gminnych.

## **5.2. Infrastruktura techniczna**

### **5.2.a. Zaopatrzenie w wodę**

Wszystkie miejscowości gminy Ujazd są zwodociągowane, a wydajność eksploatowanych ujęć jest wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb gminy. Wraz z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę konieczne jest podjęcie działań zmierzających do jak najszybszej rozbudowy sieci wodociągowej, zwiększania jej niezawodności, obniżania awaryjności i strat ilości wody oraz zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych, określonej w przepisach dotyczących zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Kolejne inwestycje wodociągowe na terenie gminy zakładają modernizację i wymianę wyeksploatowanej sieci.

Przez teren gminy przebiegają tranzytowe rurociągi wody, zaopatrujące w wodę mieszkańców Łodzi w ramach wodociągu Tomaszów – Łódź z rzeki Pilicy. Wzdłuż rurociągów tranzytowych obowiązuje pas ochronny wynoszący 8 m od skrajnej krawędzi każdego rurociągu, który powinien być wolny od wszelkiej zabudowy, trwałych naniesień oraz nasadzeń drzew. Możliwe jest jego zagospodarowanie poprzez nasadzenie trawy oraz roślinności niskiej.

### **5.2.b. Kanalizacja sanitarna**

Rozwój przestrzenny gminy w najbliższych latach pociągnie za sobą zwiększone zapotrzebowanie na wodę, a tym samym proporcjonalny będzie wzrost wytwarzanych ścieków. W związku z tym konieczny jest harmonijny rozwój sieci kanalizacji sanitarnej dostosowany do zachodzących zmian. Najważniejszymi inwestycjami z zakresu gospodarki ściekami będzie rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków oraz rozbudowa istniejącej już sieci kanalizacji sanitarnej.

Zakłada się, że do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej



ścieki odprowadzane będą do systemów kanalizacji indywidualnej w tym: szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Po skanalizowaniu terenów powinno nastąpić podłączenie wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej i likwidacja szamb.

W miejscach gdzie budowa zbiorczych systemów będzie technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona zakłada się, że odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do przydomowych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

#### **5.2.c. Kanalizacja deszczowa**

W związku z brakiem na terenie gminy zorganizowanego systemu kanalizacji deszczowej zakłada się, iż podczas budowy kanalizacji sanitarnej zostanie zaprojektowana i wykonana kanalizacja deszczowa ze szczególnym uwzględnieniem obszarów zwartej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz terenów produkcyjno-usługowych.

#### **5.2.d. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Istniejący system zasilania w energię elektryczną gminy Ujazd charakteryzuje się znacznymi rezerwami mocy pozwalającymi na wzrost ilości dostarczanej odbiorcom energii i mocy elektrycznej. Pewna część stacji średniego napięcia wykorzystana jest w niepełnym zakresie (rezerwa mocy) – odnosi się to zarówno do stacji abonenckich, jak i zakładu energetycznego. Rozbudowa elementów układu energetycznego (budowa sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub rozbudowa istniejących sieci) powinna następować równocześnie z przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę.

Największymi planowanymi w studium inwestycjami elektroenergetycznymi będzie: lokalizacja farmy wiatrowej w południowej części gminy oraz realizacja bioelektrowni – źródła wytwórczego energii elektrycznej i ciepłej (powstającego w oparciu o biogaz odzyskiwany z organicznego materiału roślinnego i odpadowego oraz produkcji nawozu organicznego). Wskazane przedsięwzięcia pociągną za sobą wzbogacenie systemu energetycznego oraz spowoduje wzrost udziału czystej energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych. Dla planowanych źródeł odnawialnych zakłada się rozbudowę sieci, której zakres będzie odpowiadał planowanej mocy przyłączeniowej ww. źródeł.

Na terenach, których walory estetyczne powinny być podkreślone, sieć rozdzielczą wykonywać należy w wersji kablowej. Należy także podejmować działania zmierzające do systematycznej modernizacji i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej, mającej na celu zaspokojenie potrzeb, ujawniających się wraz z sukcesywnym rozwojem przestrzennym gminy i jej aktywizacją gospodarczą.

W ramach prowadzonych prac związanych z przebudową i rozbudową sieci drogowej oraz infrastruktury technicznej na terenie gminy należy dążyć do kablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i napowietrznych linii oświetlenia ulicznego.

Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych określono strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości:

- 36 m (po 18 m w obie strony od osi linii) dla linii 110kV,
- 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla linii 15kV,

w stosunku do których wszelkie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zostaną określone po uprzednim uzgodnieniu danej inwestycji z właścicielem linii.

#### **5.2.e. Zaopatrzenie w gaz**

Gmina Ujazd posiada bezpośrednio zaopatrzenie w gaz sieciowy, a w jej granicach znajdują się dwie stacje redukcyjno-pomiarowe 1-go stopnia. Obecnie do zgazyfikowanych miejscowości należą: Ujazd, Osiedle Niewiadów i częściowo Przesiadłów (firma Eurobox Polska Sp. z o.o. ) oraz firma Euroglas Polska Sp. z o.o. Stan eksploatowanej na terenie gminy infrastruktury gazowej zarówno na poziomie średniego, jak i niskiego ciśnienia jest dobry i prorozwojowy. Dobre warunki lokalizacyjne regionu stanowią dogodną pozycję wyjściową do dalszego jego zgazyfikowania, co podniesie standard życia mieszkańców, ograniczy niską emisję oraz zwiększy atrakcyjność terenów inwestycyjnych gminy. Pozostali mieszkańcy wykorzystują dla potrzeb indywidualnych gaz bezprzewodowy propan-butan dostarczany z butli bądź zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u odbiorców.

Zakładany rozwój systemu przesyłowego poza rozbudową sieci niskiego i średniego ciśnienia uwzględnia lokalizację gazociągu wysokiego ciśnienia mającego służyć zaopatrzeniu firmy Euroglas Polska.

### **5.2.f. Zaopatrzenie w ciepło**

Obecnie i w najbliższej przyszłości na terenie gminy Ujazd nie planuje się budowy scentralizowanego systemu produkcji, przesyłu i dystrybucji ciepła. Zaopatrzenie w ten nośnik energii, tak jak dotychczas, realizowane będzie we własnym zakresie przez wszystkie działające tu podmioty. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i ewentualną rozbudowę funkcjonujących scentralizowanych systemów ogrzewania. Sposób ogrzewania zabudowy jednorodzinnej opierający się na wykorzystaniu indywidualnych źródeł ciepła zasilanych tradycyjnymi nośnikami energii powinien być systematycznie modernizowany, a istniejące kotłownie węglowe należy stopniowo wymieniać na zasilane paliwem ekologicznym.

Nowym przedsięwzięciem, którego realizację planuje się na terenie gminy jest bioelektrownia, będąca poza źródłem energii elektrycznej, również źródłem ciepła. Uzyskiwana energia cieplna w całości wykorzystywana będzie w technologii przedsięwzięcia (produkcja biogazu i nawozów), dlatego nie będzie ona miała większego wpływu na zaopatrzenie w to źródło, podmiotów zlokalizowanych na terenie gminy.

### **5.2.g. Gospodarka odpadami**

Najważniejszym zadaniem strategicznym gminy w zakresie gospodarki odpadami jest ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania. Służyć temu ma szereg przedsięwzięć, w tym:

- zapobieganie powstawaniu odpadów realizowane poprzez:
  - stosowanie czystych technologii produkcji,
  - selektywną zbiórkę odpadów i powtórne wykorzystanie;
- program działań edukacyjnych, którego celem będzie stworzenie kontaktu ze społeczeństwem i przekazanie mu obrazu potrzeb, zachowań i celów, jakim jest reorganizacja i wdrożenie nowoczesnej gospodarki odpadami;
- rozbudowa istniejącego systemu gospodarki odpadami.

Gospodarka odpadami realizowana jest w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami dla gminy Ujazd, który proponuje wdrożenie systemu gospodarki odpadami oparty o selektywną zbiórkę odpadów, w tym:

- rozwój selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- wdrażanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w

tym metod termicznego przekształcania odpadów,

- odzysk i unieszkodliwianie odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i niebezpiecznych wytwarzanych w grupie odpadów komunalnych,
- utworzenie ponadgminnych struktur gospodarki odpadami komunalnymi, dla realizacji wspólnych przedsięwzięć (we współpracy z powiatem).

Objęcie wszystkich mieszkańców gminy zbiórką odpadów pomoże wyeliminować niekontrolowane wprowadzanie odpadów komunalnych do środowiska, czyli zapobiegnie powstawaniu tzw. „dzikich wysypisk”, dlatego też należy podjąć restrykcyjne działania polegające na karaniu osób i podmiotów gospodarczych składujących swoje odpady w miejscach innych niż wyznaczone do tego celu.

#### **5.2.h. Telekomunikacja**

Przewiduje się rozwój sieci teleinformatycznych, w tym budowę sieci światłowodowych i objęcie nowo wyznaczonych terenów zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się na rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu oraz bezpłatnych ogólnodostępnych kawiarenek internetowych.

Wszelkie zakazy i ograniczenia określone w niniejszym studium nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.

### **6. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, osuwania się mas ziemnych**

#### **6.1. Zagrożenie powodzią**

Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią pokazano na rysunku studium. Wyznaczone zostały one dla rzeki Piasecznicy i Czarnej Bieliny. Sposób zagospodarowania wskazanych obszarów musi uwzględniać przepisy Prawa Wodnego, a w szczególności obowiązujące zakazy.

#### **6.2. Osuwanie się mas ziemnych**

Na terenie gminy Ujazd nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## **7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

### **7.1. Obszary wymagające przekształceń**

Na terenie gminy nie wyróżnia się obszarów wymagających przekształceń.

### **7.2. Obszary wymagające rehabilitacji**

Na terenie gminy nie wyróżnia się obszarów wymagających rehabilitacji.

### **7.3. Obszary wymagające rekultywacji**

Na terenie gminy Ujazd do obszarów wymagających rekultywacji zalicza się tereny eksploatacji powierzchniowej. Po zakończeniu wydobywania wskazane tereny powinny one zostać zrekultywowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym za najwłaściwszy uznaje się kierunek leśny bądź wodny.

## **8. Polityka planistyczna**

### **8.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie gminy Ujazd obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący około 0,6 km<sup>2</sup>, co stanowi niespełna 1% ogólnej powierzchni gminy (powierzchnia gminy wynosi około 96,69 km<sup>2</sup>). Brak również opracowań będących w trakcie realizacji, a głównym instrumentem określania lokalizacji zabudowy jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, dlatego głównym założeniem polityki przestrzennej gminy jest objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego jej obszaru w granicach administracyjnych. Ze względu na fakt, iż jednoczesne podjęcie procedury planistycznej dla wszystkich terenów stanowiłoby znaczne obciążenie budżetu, zakłada się sukcesywne sporządzanie opracowań, w pierwszej kolejności uwzględniając tereny:

- dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- o strategicznym znaczeniu dla rozwoju gminy,

- zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wymagających uzupełnienia i uporządkowania istniejącego zainwestowania, ochrony wartości kulturowych oraz realizacji lokalnych celów publicznych,
- obszarów wymagających wprowadzenia nowych cech przestrzennych, uściślenia obsługi komunikacyjnej, ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania przestrzennego. Są to głównie zgrupowania budownictwa jednorodzinnego oraz obszary związane z aktywizacją gospodarczą gminy, które ze względu na swoje usytuowanie, połączenia komunikacyjne i tendencje rozwojowe będą miały decydujące znaczenie dla przyszłego kształtu i charakteru struktur przestrzennych,
- wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

## **8.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na obszarze gminy nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości trybem określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami i nie przewiduje się wyznaczenia takich obszarów w planach miejscowych.

## **8.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

Na terenie gminy Ujazd nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **8.4. Obszary przestrzeni publicznej**

Przestrzeń publiczna to obszar mający szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Wspólnie użytkowana i kształtowana przestrzeń przez lokalną społeczność jest podstawą jej istnienia, integracji oraz rozwoju sąsiadujących z nią terenów.

Wyznaczone na terenie gminy obszary przestrzeni publicznej obejmują dwa

placze zlokalizowane w miejscowości Ujazd.

Ustawowe „obciążanie” obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu ochronę przed przypadkowym i niewłaściwym zagospodarowaniem. Powiązanie funkcjonalne tych terenów z otoczeniem wymaga wprowadzenia ogólnodostępnej i odpowiednio wkomponowanych elementów „małej architektury”, zachęcającej mieszkańców do czynnego korzystania z jej zasobów.

### **8.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego**

Planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- budowa, przebudowa i modernizacja dróg, w tym przede wszystkim gminnych i konieczne w tym zakresie ich ukształtowanie w nowych liniach rozgraniczających, stosownie do zakładanej kategorii,
- rozbudowa infrastruktury technicznej na nowo projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej,
- rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności systemu kanalizacji sanitarnej,
- budowa i modernizacja infrastruktury społecznej (w tym: budowa budynku OSP wraz ze świetlicą ogólnodostępną w Ujeździe, przebudowa Gminnego Ośrodka Kultury na Osiedlu Niewiadów, budowa budynku świetlicy wiejskiej w Zaosiu).

Planowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi ekspresowej nr S-74 relacji Łódź – Tomaszów Mazowiecki – Kielce,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 713 na odcinku Andrespol – Ujazd,
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 715 na odcinku Brzeziny – Koluszki – Niewiadów,
- modernizacja linii kolejowej nr 25 na odcinku Gałkówek-Opoczno wraz z dobudową łącznicy Słomianka – Opoczno Południe,
- potencjalne miejsce składowania CO<sub>2</sub> w podziemnych strukturach geologicznych zlokalizowanych na terenie sołectwa Buków.

## **9. Kierunki zabezpieczenia wymogów obronności i ochrony cywilnej**

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:

- realizowanie zadań związanych z zapewnieniem ochrony i dostaw wody, produktów żywnościowych oraz płodów rolnych na terenie gminy uwzględniających sytuacje szczególne,
- zapewnienie ochrony sanitarnej w strefach ujęć wody pitnej,
- uzbrojenie istniejącej sieć wodociągowej w hydranty naziemne lub odpowiednie zbiorniki wodne z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacji szczególnej i dla celów przeciwpożarowych,
- zapewnienie stosownej strefy ochronnej wzdłuż linii elektromagnetycznych 110 kV,
- uwzględnienie w podpiwniczeniach nowej zabudowy użyteczności publicznej lub zakładach pracy pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia,
- utrzymanie w gotowości do użycia specjalistycznego sprzętu, materiałów i środków technicznych w razie zaistnienia potencjalnego ryzyka,
- współpracowanie komórek organizacyjnych Urzędu Gminy ze służbami, inspekcjami, strażami, instytucjami oraz organizatorami w celu zapewnienia bezpieczeństwa imprez masowych.



## **IV Podsumowanie**

### **1. Polityka funkcjonalno-przestrzenna**

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości realizacji przedsięwzięć planistycznych, idei i zamierzeń rozwoju oraz ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

W trakcie opracowywania przedmiotowego dokumentu kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczne realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczeństwu stopniowe osiągnięcie poprawy jakości życia, poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno-przestrzennego standardu środowiska człowieka, kształtowanie środowiska przestrzennego kreującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne,
- cele kulturowe osiągnięte przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją, poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne oraz poprzez tworzenie nowych istotnych wartości kulturowych,
- cele ekologiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska

przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej,

- cele ekonomiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych, podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru gminy i określono politykę funkcjonalno-przestrzenną. Plansza „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna”, przedstawia lokalizację poszczególnych obszarów i struktur przestrzennych. Dokładne przypisanie i określenie funkcji danego obszaru nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wymaganą w tych opracowaniach precyzją i stopniem uszczegółowienia. Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.

## **2. Objaśnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji studium**

Różnice pomiędzy opracowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd, a poprzednią edycją tego dokumentu (przyjętego Uchwałą Nr XXV/254/05 Rady Gminy Ujazd z dnia 28 kwietnia 2005 r.) wynikają przede wszystkim z konieczności uaktualnienia zawartych danych oraz zakresu problematyki, jaka powinna zostać uwzględniona w w/w opracowaniu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.).

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

- aktualizację danych dotyczących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych oraz infrastrukturalnych,
- wyznaczenie nowych oraz weryfikacja istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, rekreacji indywidualnej oraz pod działalność gospodarczą,
- wyznaczenie nowych terenów, na których mają powstać urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

### **3. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego**

W oparciu o uwarunkowania obejmujące zakres przestrzenno-historyczny, z uwzględnieniem cech: szczególnych miejsca i jego tożsamości, przyrodniczo-ekologicznych, komunikacyjnych (układ lokalny i sieć powiązań zewnętrznych), infrastruktury technicznej, infrastruktury społeczno-gospodarczej, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Określa ona cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej. Za zasadę przyjmuje się ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących walorów i zjawisk. Jako wartości rozwojowe wprowadza się: stopniowe przekształcanie rozproszonej zabudowy, różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz uaktywnienie gospodarcze wyznaczonych terenów usługowych i przemysłowych. Realizacja zadań powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza władzą samorządu gminy.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ujazd” wskazuje na wzrost aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodniczo-kulturowe i wskazuje możliwość polepszenia warunków życia jej mieszkańców oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze powiatu.

### **4. Interpretacja zapisów i ustaleń studium**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających lub towarzyszących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem nie pozostawania w sprzeczności z formami określonymi w studium. Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleń publiczną, stwarzającą warunki do wypoczynku i rekreacji, a jednocześnie stanowiącą o estetyce danego terenu. Poza drogami wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej, możliwa jest realizacja nowych dróg gminnych, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

## **5. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu studium**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy Ujazd. Mimo, że nie ma ono rangi prawa miejscowego, to jednak stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenia podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych,

- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych, związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- zbiorów informacji stwarzających warunki dla promocji przestrzennych walorów gminy w celu lokowania działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Podczas kolejnych etapów realizowania opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i branżowe oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ustalono następujące:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,
- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do przeanalizowania ich pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy jednoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym walorów środowiska. W obecnej edycji studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy one nadmiernej degradacji.

Realizacja ustaleń studium, wynikająca z przeprowadzonych analiz opiera się przede wszystkim na:

- stymulowaniu rozwoju gminy,
- inspirowaniu i realizowaniu programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców,

- tworzeniu infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnieniu współdziałania samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim odnośnie prowadzonych analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, zagadnień jego rozwoju, styków pomiędzy gminą a gminami sąsiednimi,
- analizie i kontrolowaniu stopnia wykorzystania gruntów.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy mogą być kontynuowane, pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywizację mniej znaczących dotychczas funkcji, do takiego stopnia, aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy Ujazd.