

KIERUNKI ROZWOJU

2.1.KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA SRODOWISKA PRZYRODNICZEGO GMINY.

System ekologiczny gminy będący składową systemu wojewódzkiego i krajowego ma za zadanie ochronę istniejących walorów przyrodniczych oraz zapewnienie równowagi biocenotycznej.

Zawiera on następujące elementy przestrzenne :

- korytarze ekologiczne o znaczeniu powiązań regionalnych (dolina rzeki Warty) wraz z przyległymi użytkami zielonymi
- ciągi ekologiczne - powiązania o znaczeniu lokalnym, to przede wszystkim osie mniejszych dolin rzek i cieków wodnych. Włączenie tych choćby najmniejszych cieków w system ekologiczny zapewni ich ochronę hydrologiczną

W celu uaktywnienia biologicznego w/w systemu oraz dopełnienia go strukturami przyrodniczo czynnymi proponuje się dolesienia w obrębie gleb marginalnych, zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne, szczególnie na terenach o spadkach $> 5^\circ$, a więc narażonych na spływy powierzchniowe. W studium wskazuje się jedynie strefy tych zadrzewień, szczegółowy projekt winien być opracowany w skalach szczegółowszych z uwzględnieniem własności i typoklimatu (rynny spływu zimnego powietrza, zastoiska zanieczyszczonego powietrza etc.).

W studium założono następujące funkcje zadrzewień :

- dla ochrony terenów rolnych przed erozją gleb
- dla ochrony obszarów źródliskowych
- dla rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych
- w celu stworzenia systemu zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- w celu ochrony dolin rzek przed pływami powierzchniowymi
- w celu ekranowania terenów szczególnie uciążliwych dla otoczenia.

Reasumując wnioski z opracowanego „ Studium ...” należy podkreślić, że w polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska na terenie gminy Ładzice za szczególnie ważne uznano następujące kierunki działań realizacyjnych :

- a) ochrona istniejących walorów i zasobów przyrodniczych i wszystkich obiektów prawnie chronionych
- b) ochrona zwartych kompleksów gleb o najwyższej bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego przed zmianą użytkowania na nierolnicze
- c) podniesienie stopnia lesistości do ca 30% i zagospodarowanie gleb marginalnych
- d) przekształcenia przestrzenne i funkcjonalne zmierzające do poprawy warunków sanitarno - zdrowotnych
- e) realizacja nowych zamierzeń inwestycyjnych, zmian i przekształceń obecnego układu przestrzennego z udziałem urządzeń i instalacji technicznych w celu wyeliminowania bądź ograniczenia zagrożeń dla środowiska;
- f) respektowanie w rozwoju przestrzennym gminy Ładzice koncepcji kształtowania systemu ekologicznego uwzględniając Koncepcję Krajowej Sieci Ekologicznej (EKONET – Polska), którego systematyczne tworzenie zapewni korzystne warunki dla zrównoważonego rozwoju całej gminy Ładzice i całego region
- g) ochrona wód powierzchniowych
- h) ochrona zbiorników wód podziemnych przed skażeniami zgodnie z obowiązującym prawem wodnym
- i) inwentaryzacja i likwidacja istniejących źródeł zanieczyszczeń
- j) budowa sieci kanalizacyjnych z nowoczesnymi, wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków

Z punktu widzenia ochrony i kształtowania środowiska wyróżniono na terenie gminy następujące rodzaje obszarów :

- I. Obszary wykluczone dla urbanizacji - obszary prawnie chronione oraz wykluczone do zabudowy z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze. Do obszarów tych

zaliczono: lasy, wszystkie tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, użytki ekologiczne, parki zabytkowe i podworskie, tarasy zalewowe rzek, tereny występowania złóż surowców i źródeł.

II. Obszary rekonstruowane i przekształcane przestrzennie i funkcjonalnie w celu przywrócenia walorów przyrodniczych i poprawy warunków życia mieszkańców. Do obszarów tych zaliczamy dolinę rzeki Warty. Działania w tym zakresie polegać winny głównie na rygorystycznym zakazie lokalizowania nowej zabudowy, ograniczeniu zanieczyszczeń terenów poprzez stosowanie różnego typu zabezpieczeń środowiskowych. W stosunkowo mało zdegradowanym obszarze dolinnym należy utrzymać łąkowe formy użytkowania gruntów oraz zachowywać naturalne ukształtowania doliny z systemami zadrzewień i zakrzewień. Otwarte i uwolnione od wszelkiej zabudowy doliny rzek pełnić będą znaczące funkcje w przewietrzaniu obszaru gminy oraz poprawę funkcjonowania jako istotne ogniwo systemu ekologicznego powiatu, województwa i kraju.

III. Diagnoza stanu warunków sanitarnych i istniejących zagrożeń pozwoliła określić obszary o relatywnie największych zagrożeniach, co stanowi podstawę wyznaczenia terenów z wadliwymi lokalizacjami (kolizje) określonych elementów zagospodarowania, w tym szczególnie obszarów zamieszkiwania ludności. Są to tereny wzdłuż trasy szybkiego ruchu oraz tereny zabudowy mieszkaniowej w dolinach rzek z nieuregulowaną gospodarką kanalizacyjną. Drogę tę należy możliwie szybko ekranować przy pomocy zieleni izolacyjnej, a istniejącą zabudowę w dolinach rzek skanalizować.

IV. Obszary przekształcane przy użyciu instalacji technicznych w celu ograniczenia zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych. Do obszarów wskazanych do szczególnych działań w zakresie ograniczenia wszelkiego rodzaju zagrożeń przy niezbędnym użyciu urządzeń i instalacji technicznych zaliczono: strefę ograniczenia emisji do atmosfery z lokalnych kotłowni, strefę wskazaną do

realizacji w jak najszybszym okresie kanalizacji sanitarnej (występowanie wód gruntowych bez izolacji), „ dzikie ” wysypiska odpadów, etc.

V. W celu wyeliminowania konfliktów środowiskowo - przestrzennych istotny problem stanowią także: obiekty użytku publicznego zlokalizowane w strefach szczególnie uciążliwych akustycznie i zagrożonych aerosanitarnie. Zaliczono do nich tereny wzdłuż trasy szybkiego ruchu Warszawa - Katowice. Konieczne jest tu stosowanie ekranów z zieleni i poprawa komfortu blisko położonych budynków poprzez stosowanie zabezpieczeń technicznych (prawidłowa wentylacja i jonizacja powietrza, dźwiękoszczelne drzwi i okna, etc.).

VI. Wśród zaplanowanych inwestycji na terenie gminy Ładzice, które będą wpływać na warunki środowiska i życia mieszkańców należy zaliczyć :

- aktywizację terenów przedsiębiorczości gospodarczej
- sukcesywną budowę oczyszczalni ścieków celem skanalizowania gminy
- budowę sieci kanalizacyjnej
- poprawę bezpieczeństwa w rejonie drogi DK 1 poprzez budowę węzła bezkolizyjnego, celem bezpiecznego skomunikowania Ładzic z Radomskiem (jako ośrodkiem powiatowym)
- ochronę rodzimego krajobrazu gminy

Mając na względzie ochronę rodzimego krajobrazu na terenie gminy, a w szczególności na obszarze nadwarciańskim należy stosować następujące zasady gospodarki zasobami przyrodniczym :

- przy planowaniu inwestycji wyeliminować zajmowanie terenów zieleni wysokiej tj. drzewostanów leśnych i zadrzewień zbudowanych z gatunków rodzimych i introdukowanych, oraz wszelkiego rodzaju swobodnych kęp drzew i krzewów (w tym zieleni śródpolnej) oraz alei. Zieleń ta oprócz innych walorów stanowi cenny element krajobrazowy i jednocześnie stwarza naturalne warunki lęgów oraz bytowania dla zwierzyny drobnej i ptactwa,

- w trakcie planowania budowli technicznych różnego przeznaczenia należy ochroną objąć wszystkie rodzaje zieleni przyrodnej i przydrożnej. Wszelkie inwestycje winny być tak zaprojektowane i zrealizowane, aby nie powodowały degradacji środowiska przyrodniczego, nie kontrastowały z otoczeniem, a doprowadzały do wzbogacania krajobrazu,
- roboty wodno - melioracyjne winny być tak planowane i prowadzone, by nie naruszały w sposób trwały rzeźby terenu, jak również nie powodowały niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, śródłukowych i przydrożnych,
- ochroną objąć śródleśne naturalne zbiorniki wodne stanowiące zbiorniki wody pitnej dla dzikiej zwierzyny,
- w terenach przeznaczonych pod rozbudowę zaplecza rekreacyjnego i turystycznego zachować w stanie nienaruszonym istniejące obszary bagienne i podmokłe oraz torfowiska,
- na terenie gminy znajdują się ważne dla zachowania lokalnej różnorodności biologicznej tereny wilgotnych łąk, torfowisk i lasów bagiennych, związanych z dolinami rzek, a także mniejszych cieków. Ze względu na podstawową rolę jaką pełnią w/w tereny dla utrzymania różnorodności siedliskowej i gatunkowej zwierzyny i ptactwa wskazane byłyby naturalne formy ekstensywnej gospodarki człowieka,
- wokół terenów lotniskowych postuluje się ustanowienie stref ciszy, w których obowiązywać będzie zakaz wszelkich nagłośnień i urządzania polowań, co zwiększy komfort wypoczynku i umożliwi bliższy kontakt z przyrodą,
- w budownictwie należy kultywować tradycyjne formy o cechach regionalnych, harmonizujących z cechami naturalnymi krajobrazu.

2.2. KIERUNKI ROZWOJU W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO GMINY.

- I. Udokumentowanie, zachowanie i właściwe wykorzystywanie dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta stanowi istotny element rozwoju społeczeństwa i rozbudzania poczucia narodowej tożsamości. Koniecznym jest taka gospodarka przestrzeni i zasobami materialnymi, aby potrzeby w zakresie współczesnego rozwoju gminy nie kolidowały z ochroną walorów kulturowych.
- II. Wszelkie prace budowlane dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków winny być prowadzone zgodnie z wymogami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, po uzyskaniu stosownej decyzji o prowadzeniu prac i w wypadku wydania przez Konserwatora takiego wymogu, pod wymaganym nadzorem (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).

Ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków. Ochronie podlegają również obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków (wykaz w załączeniu). Ochrona dotyczy określonych domów mieszkalnych drewnianych i murowanych, budynków użyteczności publicznej i gospodarczych, budynków przemysłu, obiektów sakralnych oraz zespołów komponowanej zieleni, cmentarzy i stanowisk archeologicznych.
- III. Obszary wykluczone dla lokalizacji nowej zabudowy to tereny, które znalazły się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „ A ”.
- IV. W „ Studium” uznaje się, że układy rozplanowania gminy Ładzice w miejscowościach : Jedlno Pierwsze, Ładzice, Radziechowice Pierwsze Stobiecko Szlacheckie, Wola Jedlińska podlegają ochronie, której zasięg należy wyznaczyć na etapie planu miejscowego. W ich granicach ochronie winny podlegać: układ przestrzenny ulic i placów, skala zabudowy, podziały

parcelacyjne, obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, wody i zespoły zieleni.

V. Dla miejscowości z historycznymi układami przestrzennymi (Jedlno, Wola Jedlińska, Radziechowice Pierwsze i Radziechowice Drugie) o zachowanym historycznym rozplanowaniu, zabudowie i walorach naturalnych obowiązuje :

- zachowanie i konserwacja zabudowy zabytkowej oraz posiadającej walory kulturowe
- zachowanie układu ulic, dróg i placów
- zachowanie istniejących historycznych podziałów własnościowych
- zachowanie elementów naturalnych (rzeźba terenu, zieleń, układ wodny)
- dostosowanie nowej zabudowy do skali, formy i materiałów do zabudowy tradycyjnej
- zalecane opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

VI. Szczególnym nadzorem objęte powinny być obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. Ze względu na stan techniczny ww. obiektów, znaczne ich przekształcenia, dokonywane zmiany użytkowania, jako kierunki działań przyjmuje się :

- niezbędność wykonania dokumentacji obiektów i terenów pod kątem oceny aktualnej wartości ich cech historyczno-kulturowych,
- rozważenie warunków adaptacji obiektów na cele funkcji gminnych (głównie : administracji, kultury etc.),
- rozważenie innych form, a także zakresu dalszego użytkowania obiektów kubaturowych.

VII. Na etapie „ Studium ...” uznano za słuszne opracowanie wytycznych konserwatorskich rozstrzygających takie problemy jak : obszary ochrony konserwatorskiej bezpośredniej, pośredniej, widokowej i archeologicznej koniecznych jako uwarunkowania do opracowania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego uszczegóławiających strefy ochrony konserwatorskiej.

VIII. Na styku ochrony wartości kulturowych i współczesnych potrzeb zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice nie występują większe konflikty. Należy jednak zapobiec realizacji nowych inwestycji konkurujących z sąsiedztwem zabytkowych obiektów jak zespoły podworskie i kościoły.

IX. Na etapie „ Studium ...” uznano za konieczne opracowanie dokumentacji dotyczących rewaloryzacji zespołów dworsko - parkowych w Jedlnie i Stobiecku Szlacheckim.

X. Należy prowadzić stały nadzór nad stanem i sposobem zagospodarowania zabytkowych obiektów, w sytuacji gdy wartości te są narażone na niebezpieczeństwo należy informować służby konserwatorskie.

2.3. KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

Zrównoważony rozwój gminy Ładzice uzależniony jest od rozwoju :

- terenów przedsiębiorczości gospodarczej w pobliżu drogi krajowej DK 1 oraz m-ści Stobiecko Szlacheckie
- nowoczesnej infrastruktury technicznej
- nowoczesnej infrastruktury społecznej
- gospodarki rolnej, a w szczególności rolnictwa biodynamicznego
- agroturystyki i szeroko pojętej rekreacji w sąsiedztwie zbiornika wodnego w m-ści Zakrzówek Szlachecki i rzeki Warty w m-ści Jankowice
- właściwego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego i kulturowego w celu zachowania tego dziedzictwa dla przyszłych pokoleń i zachowania równowagi przyrodniczej gminy, powiatu, województwa i kraju

2.3.1. Obszary rozwoju funkcjonalno – przestrzennego.

Kierunki rozwoju przestrzennego gminy wynikają jednoznacznie z interdyscyplinarnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych gminy, oraz funkcji jaką pełni gmina Ładzice :

- administracyjno-usługowej
- rolniczej i leśnej
- obsługi produkcji żywności
- obsługi produkcji przemysłowej
- w części południowo-wschodniej - rekreacyjnej

Podstawą rozwoju gminy będzie wielofunkcyjny rozwój rolnictwa, rozwój przedsiębiorczości, działalności inwestycyjnej, usług i nieuciążliwej produkcji oraz turystyki i agroturystyki.

Celem głównym gminy jest :

„ Dążenie do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju i podniesienie konkurencyjności gminy Ładzice z poszanowaniem wartości przyrodniczych i kulturowych ”.

Studium przyjmuje zasadę ciągłości planistycznej i kontynuowania kierunków rozwoju wartości przyjętych w dotychczas opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przez :

- utrzymanie struktury przestrzennej układu sieci osadniczej, która spełnia i odpowiada dotychczasowym funkcjom i adaptacji terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, zagrodowego i letniskowego, wyznaczonych w aktualnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

- wyznaczenie nowych terenów przedsiębiorczości gospodarczej celem stworzenia możliwości rozwoju inwestycji w terenie gminy. Dla terenów tych nakłada się obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Struktura osadnicza gminy odpowiada jej funkcjom. Wieś Ładzice pełni rolę wsi gminnej grupującej wszystkie najważniejsze usługi. Pozostałe miejscowości to wsie elementarne. Studium przyjmuje zasadę poprawy warunków życia mieszkańców przez realizację zadań określonych w strategii gminy Ładzice, poprawę funkcjonowania komunikacji i realizację pełnego wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej.

Obszary zabudowy mieszkaniowej.

Pod mieszkalnictwo na terenie gminy Ładzice w studium wskazano tereny przeznaczone na ten cel w dotychczasowym (nieobowiązującym od 2004 r.) planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z zaleceniami Władz Gminy i Rady Gminy w miejscach wnioskowanych przez mieszkańców powiększono tereny te o ile nie wystąpiły obiekty chronione bądź warunki uniemożliwiające lokalizowanie zabudowy (lasy, doliny rzek, gleby chronione), również wzięto pod uwagę zalecenia jednostek wnoszących uwagi i uzgadniających „ Studium ... ”.

Ustala się następujące zasady w zakresie zabudowy mieszkaniowej :

- Utrzymanie miejsc zainwestowania w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej z uzupełnieniem enklaw w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy.
- Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa winna być realizowana zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- Należy dążyć do lokalizacji siedlisk zabudowy zagrodowej tak, by nie następowało zbyt duże rozdrobnienie gruntów, nadmierne rozbudowanie systemu dróg lokalnych i konieczność nadmiernej rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

- Zabudowa letniskowa możliwa do realizacji tylko w terenach przewidzianych na ten cel w „ Studium ... ” (zalecane opracowanie planów miejscowych z pełnym programem infrastruktury technicznej).

Obszary przestrzeni produkcyjnej i usługowej.

Działalność usługowa związana głównie z obsługą drogi DK 1 (motel, stacje paliw, restauracja) oraz z obsługą handlową o branży podstawowej obsługująca mieszkańców gminy w poszczególnych miejscowościach.

Tereny przedsiębiorczości gospodarczej i produkcyjnej istniejące i projektowane zlokalizowane są w Stobiecku Szlacheckim oraz przy trasie szybkiego ruchu (strona zachodnia).

Ponadto przewiduje się prowadzenie działalności gospodarczej związana z obsługą produkcji rolnej (przetwórstwo, skup, sprzedaż hurtowa) w miarę potrzeb inwestorskich pod warunkiem zamykania ewentualnej uciążliwości w granicach własnej działki.

Ustala się następujące zasady w zakresie obszarów produkcyjno – usługowych :

- Przygotowanie ofert i promowanie terenów przedsiębiorczości gospodarczej „ TPG ” dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu bezpieczeństwa i ochrony terenów mieszkaniowych.
- Lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych jest możliwa na terenach, których podstawową funkcją jest mieszkalnictwo o ile będą one nieuciążliwe dla środowiska i życia mieszkańców.
- W sytuacji, gdy właściciel działki zamierza przeznaczyć ją pod inwestycję stanowiącą jakąkolwiek uciążliwość, musi ona zmieścić się w granicach jego działki.
- Należy dążyć do lokalizowania terenów uciążliwych tworząc kompleksy terenowe i przewidywać rezerwy terenu dla właściwej ich izolacji.

- Dla terenów produkcyjno - usługowych należy przewidywać odpowiednią rezerwę terenu dla komunikacji w tym parkingów oraz stref zieleni izolacyjnej.
- Lokalizacja w/w działalności jest możliwa o ile teren zostanie wyposażony w pełny program infrastruktury technicznej.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Duże kompleksy z udziałem gleb najwyższej bonitacji (gleby chronione) przedstawiono jako obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie należy w ich obrębie projektować zabudowy (z wyjątkiem zabudowy zagrodowej i obiektów bezpośrednio związanych z produkcją rolną) bądź terenów przemysłowych w celu pozostawienia spójności tych przestrzeni i ochrony ich potencjału dla rozwoju rolnictwa w oparciu o duże i stabilne gospodarstwa rolne.

Studium przyjmuje zasadę utrzymania i rozwoju funkcji rolniczej przez :

- Ochronę rolniczych przestrzeni produkcyjnych.
- Utrzymanie i rozwój zabudowy o funkcji rolniczej w pasmach istniejącej zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem uzupełnień istniejących enklaw.
- Meliorację terenów okresowo zalewanych bądź wykupienie ich i przeznaczenie pod trwałe użytki ekologiczne (w miejscach zasadnych z punktu widzenia tworzenia systemu ekologicznego gminy).
- Wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych, szczególnie na terenach o dobrych klasach bonitacji gleb.
- Zagospodarowanie nieużytków, gleb marginalnych i o słabych klasach (V i VI) poprzez zalesienia i zadrzewienia.
- Inwestowanie, modernizację obiektów i urządzeń gospodarki rolnej.

Obszary rekreacji, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe.

Rekreacja i turystyka pełnią funkcję uzupełniającą w rozwoju gminy Ładzice. Oprócz turystyki tranzytowej i agroturystyki na terenie gminy wskazano obszary dla

lokalizowania terenów budownictwa letniskowego. Przyjęto je zgodnie z sugestiami Władz Gminy i wnioskami złożonymi do „ Studium ... ”. Są to obszary w sąsiedztwie zbiorników wodnych (rzeka Warta i zbiornik w m-ści Zakrzówek Szlachecki) i kompleksów leśnych o stosunkowo najlepszych warunkach klimatycznych i nie zniszczonym krajobrazie (w rejonie miejscowości: Jankowice, Zakrzówek Szlachecki i Brodowe).

Dla turystów przewidziano budowę ścieżki rowerowej łączącej najciekawsze miejsca na terenie gminy (zabytki architektury i parki podworskie) oraz łączące ciekawe punkty widokowe przy rzece Warcie (Zakrzówek Szlachecki i Jankowice).

Obszary przestrzeni publicznej.

Obszar o szczególnym dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy ich życia i sprzyjających kontaktom społecznym ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne są zdefiniowane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako obszar przestrzeni publicznej.

W gminie Ładzice przewiduje się obszar przestrzeni publicznej w Stobiecku Szlacheckim (szkoła i zespół parkowy), w Woli Jedlińskiej (park) i w Jedlnie Pierwszym (park).

Na terenach tych proponuje się organizowanie :

- imprez rodzinnych
- imprez sportowo - rekreacyjnych
- utworzenie ekspozycji oraz wystaw okazów roślinnych
- terenów wystawienniczych osiągnięć mieszkańców gminy
- imprez kulturalnych

Obszary wyłączone spod zabudowy

Spod zabudowy wyłączono tereny w obrębie dolin rzek, zbiorników i cieków wodnych (tereny łąk i pastwisk), kompleksy lasów (zabudowa w sąsiedztwie lasów zgodnie z przepisami szczególnymi), strefy ochronne wzdłuż ciągów infrastruktury

technicznej, tereny przyległe do istniejących bądź projektowanych ciągów sieci rozdzielczej, uzbrojenia wod. - kan., linii elektroenergetycznych i naftociągu oraz tereny o wysokich walorach przyrodniczych i kulturowych.

Obszary o wysokich walorach przyrodniczych, prawnie chronione i wskazane do objęcia ochroną.

Obszary o wybitnych wartościach przyrodniczych to tereny położone w dolinie Warty (postuluje się w południowej części gminy Obszar Chronionego Krajobrazu Pajeczkańsko – Gidelski) i kompleksy zieleni parkowej i cmentarnej. Ochronie podlegają również obiekty kulturowe, których nagromadzenie na terenie gminy pretenduje do wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu kulturowego w celu ochrony unikalnych obiektów i naturalnego, niezniszczonego krajobrazu.

Dolesienia.

Na dolesienia przewidziano gleby marginalne położone w sąsiedztwie kompleksów leśnych dolin cieków, tak by utworzyć w przyszłości spójny ciąg ekologiczny. Na podstawie map geologiczno - gospodarczych wyznaczono również tereny niekorzystne dla lokalizacji budownictwa o najslabszych glebach, dla których zalesienie będzie najwłaściwszą formą zagospodarowania.

W latach od 1997 r. przy dofinansowaniu skarbu państwa objęto dolesieniem ok. 60 ha gruntów rolnych, a od roku 2003 po podjęciu uchwały Rady Gminy dolesieniem objęto obszar w dziewięciu miejscowościach gminy (76 działek), a w ostatnim okresie dokonano dolesień na terenie w Stobiecka Szlacheckiego.

Projektowany obszar dolesień przewidziano w południowej i północnej części gminy. Zgodnie z art. 13 ust. 2 Obwieszczenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 15 marca 2005 r. do zalesienia mogą być przeznaczone :

- nieużytki
- grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej
- grunty nieużytkowane rolniczo

- inne grunty nadające się do zalesienia (tj. grunty położone przy źródłiskach rzek, na wododziałach, na brzegach rzek i innych zbiorników wodnych, na terenach wyeksploatowanych piasku, żwiru, torfu i gliny)

Zgodnie z art. 13 ust. 3 grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 marca 2006 r. określono szczegółowe warunki i tryb udzielania pomocy finansowej na zalesianie gruntów rolnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich.

2.3.2. Główne kierunki rozwoju gospodarczego.

Na podstawie przeprowadzonej analizy uwarunkowań społecznych, gospodarczych i przestrzennych gminy, zebranych wniosków do zmiany „ Studium ” oraz przeprowadzonych rozmów z Władzami i pracownikami Gminy oraz Radnymi w oparciu o " Strategię rozwoju gminy Ładzice " określone zostały kierunki rozwoju gminy Ładzice, uzupełnione w przedmiotowej zmianie „ Studium ”.

Są to :

1. Wyznaczenie nowych obszarów pod tzw. tereny przedsiębiorczości gospodarczej.

Wykorzystanie terenów wzdłuż trasy szybkiego ruchu Warszawa - Katowice jako strefy usługowo-produkcyjnej w celu stworzenia nowych miejsc pracy, walki z bezrobociem i poprawy poziomu życia na terenie gminy.

2. Rozwój gospodarczy.

Promowanie rozwoju nowych form gospodarki rolnej, przetwórczej i stworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki i rekreacji. Wymogiem chwili stało się znalezienie nowych kierunków gospodarki rolnej i hodowlanej z możliwością rozwinięcia przetwórstwa. Rolnictwo na terenie gminy jest bowiem w chwili obecnej oparte jest na małych gospodarstwach ze słabą specjalizacją. Nowe warunki polityczne wymuszają tworzenie gospodarstw specjalistycznych o dużym areale, dającym zatrudnienie całej rodzinie.

Istnienie na terenie gminy małych kompleksów gleb dobrych klas bonitacyjnych (III – IV) predestynuje ją do rozwoju gospodarki hodowlanej i przetwórczej. Społeczność gminy wskazuje zainteresowanie świadczeniem usług agroturystycznych co sprzyja i czyni bardziej celowym rozwój rolnictwa ekologicznego. Oferta zdrowej żywności w gospodarstwach agroturystycznych wzbogaciłaby oferowane usługi dla gości z dużych miast (głównie ze Śląska).

3. Rozwój przestrzenny.

Wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy z pełnym programem nowoczesnej infrastruktury technicznej.

Korzystne położenie terenów atrakcyjnych turystycznie i dobra dostępność komunikacyjna powodują, iż obszar gminy leży w strefie zainteresowania rekreacją. Wybudowanie drugiego zbiornika retencyjnego, na dość rozbudowanym, naturalnym układzie wodnym podniosłoby walory gminy w tym zakresie. Rozwój turystyki zorientowanej na rodziny z małymi dziećmi, w oparciu o pobyty w gospodarstwach produkujących tzw. zdrową żywność ma swój odpowiednik w promowaniu nowych form rolnictwa. Budowa tak modnych ostatnio ścieżek rowerowych, ekologicznych szlaków poznawczych, miejsc zbieractwa, aeroterapii oraz bardziej kosztownych do zorganizowania ośrodków sportów hippicznych, może stać się prawdziwym magnesem dla turystyki krajowej. Nie można zapominać o walorze gminy jakim jest istnienie zabytków architektury, które nie tylko decydują o wyjątkowości krajobrazu gminy, ale także dają podstawy do rozwoju turystyki.

Aby wykorzystać nową szansę rozwoju gminy, konieczne jest przygotowanie nowych terenów budownictwa letniskowego z bogatym programem rekreacyjnym. Wskazanim byłoby opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego "UTL". Tereny te muszą być docelowo wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną umożliwiającą stworzenie warunków życia dla mieszkańców i świadczenie usług dla gości na wymaganym poziomie oraz zabezpieczającą na przyszłość ochronę walorów przyrodniczych gminy. Nie wolno zapominać iż teren najbardziej preferowany do rozwoju funkcji

rekreacyjnych leży na obszarach predestynowanych do prawnej ochrony przyrody (postulowany OCHK „ Pajęczańsko – Gidelski ”).

Tereny działalności gospodarczej i usługowej.

Utworzenie obszarów przedsiębiorczości gospodarczej jest celem większości gmin posiadających dogodne połączenia komunikacyjne. Wykorzystanie potencjału jaki niosą tereny położone w pobliżu szybkich tras w celu stworzenia możliwości dla realizacji otwartych programów przedsiębiorczości odbywa się m.in. przez wskazanie obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W gminie Ładzice również istotną rolę odgrywa potrzeba rozwoju już istniejących firm produkcyjnych w Stobiecku Szlacheckim oraz tworzenie terenów przemysłowych w części wschodniej miejscowości Stobiecko Szlacheckie w sąsiedztwie terenów o takiej samej funkcji na obszarze miasta Radomska.

Jest to istotny program dla tworzenia nowych miejsc pracy z jednoczesnym określeniem warunków inwestowania.

Na terenach tych zaleca się :

- by wysokość zabudowy nie przekraczała 2 kondygnacji naziemnych,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie zieleni w sąsiedztwie terenów zabytkowych było zgodne z zaleceniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.4. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA TERENIE GMINY.

Kierunki rozwoju gospodarki wodno – ściekowej.

Gmina Ładzice została prawie całkowicie zwodociągowana (98 %), zatem można powiedzieć, iż problem zaopatrzenia w wodę w gminie nie istnieje.

Kanalizacja sanitarna.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie kanalizacji gminy przewiduje się :

- opracowanie sukcesywne projektów technicznych systemu kanalizacji na terenie gminy (koncepcję opracował " Miastoprojekt " w Częstochowie), dotychczas zrealizowano kanalizację sanitarną w m-ściach Ładzice i Radziechowice Drugie
- sukcesywne opracowanie projektu technicznego dla oczyszczalni ścieków obsługujących m-ści Stobiecko Szlacheckie, Wierzbica, Józefów
- poszerzenie terenu obsługi poprzez budowę kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejącą oczyszczalnię ścieków w Radziechowicach Drugich
- tam gdzie nie ma możliwości szybkiego wdrożenia kanalizacji gminnej budowę indywidualnych oczyszczalni przydomowych

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami.

Odpady z terenu gminy obecnie wywożone są przez przedsiębiorstwa świadczące usługi komunalne na wysypisko w Jadwinówce koło Radomska.

W studium zakłada się, że gmina w dalszym ciągu korzystać będzie z wysypiska miasta Radomska w miejscowości Jadwinówka na terenie gminy Radomsko.

Zaleca się opracowanie systemu technologii proekologicznej i opracowania programu gospodarki odpadami.

W niniejszym opracowaniu proponuje się, aby na całym terenie gminy objętym systemem gromadzenia odpadów komunalnych, wprowadzić selektywną zbiórkę i odzysk surowców wtórnych.

Odpady szkodliwe dla środowiska winny być skierowane do zakładów neutralizacji i detoksykacji w porozumieniu z inspektorem sanitarnym.

Odrębnie zaś należy zorganizować zbiórkę odpadów gumowych i metalowych, które po segregacji i sortowaniu winny trafić: metalowe do hut, gumowe do zakładów produkcji gumy. Odpady nadające się do kompostowania winny być poddane naturalnemu procesowi kompostowania z zastosowaniem preparatów mikrobiologicznych w celu przyspieszenia procesu rozpadu związków organicznych.

Kierunki rozwoju elektroenergetyki.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie elektroenergetyki gminy przewiduje się modernizację istniejącej sieci energetycznej w/g „ Studium energetycznego ” opracowanego przez Zakład Energetyczny.

Planowany rozwój gminy wymagać będzie :

- budowy nowych odcinków linii 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4kV, linii rozdzielczych niskiego napięcia oraz przyłączy,
- przebudowy niektórych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia oraz stopniowej wymiany linii napowietrznych na kablowe,
- modernizacji sieci w celu zmniejszenia jej awaryjności.

Kierunki rozwoju gazownictwa.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie gazownictwa gminy przewiduje się :

- opracowanie koncepcji gazyfikacji gminy,
- budowę gazociągu wraz ze stacją redukcyjną,
- przestrzeganie perspektywicznego programu wykorzystania gazu ziemnego jako podstawowego paliwa energetycznego dla przemysłu i indywidualnych gospodarstw domowych.

Kierunki rozwoju ciepłownictwa.

Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o lokalne kotłownie proekologiczne tj. na paliwa płynne: gaz i olej opalowy. Przyszłościowo gaz ziemny z gminnej sieci gazowej bądź alternatywnie energia elektryczna - pod warunkiem uzyskania przydziału od właściwej jednostki.

Kierunki rozwoju telekomunikacji.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie telekomunikacji gminy przewiduje się przyłączenie mieszkańców gminy oczekujących na telefon do sieci telekomunikacyjnej.

W tym celu przewiduje się rozbudowę sieci o nowoczesne linie przesyłowe, wymiana istniejącej sieci na światłowodową i urządzenia telefonii cyfrowej. W planach rozwoju telekomunikacji planowana jest wymiana istniejącej centrali na cyfrową o większej pojemności. Obecny wskaźnik telefonizacji określa się na 9,5 NN/100 MK. Przewiduje się docelowo poziom 35 NN/100 MK.

Biorąc pod uwagę rozwój telefonii komórkowej nie jest wyczuwalna potrzeba korzystania z telefonów stacjonarnych.

Kierunki rozwoju komunikacji.

Generalnie „ Studium ... ” dla całości gminy postuluje modernizację dróg, wprowadzania właściwych parametrów (zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 3 marca 1999 r. Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.) i ulepszenie ich nawierzchni.

Dla obsługi turystów zakłada się realizację ścieżek rowerowych w/g rysunku „ Studium ... ”.

Jako najważniejsze zadania w dziedzinie komunikacji gminy przewiduje się :

- modernizację drogi krajowej DK 1 i poprawę bezpieczeństwa na przejściach dla pieszych i przejazdu przez trasę w kierunku Radomska
- poprawę stanu dróg powiatowych
- utwardzenie dróg gminnych i stopniowa ich modernizacja
- eliminacja ruchu tranzytowego w miejscowości Ładzice przez budowę odcinka drogi po stronie północnej Ładzic (drogi Nr 42) powiązanego bezkolizyjnie z przyszłościową autostradą A 1
- opracowanie szczegółowej koncepcji układu ścieżek rowerowych dla rekreacji i turystyki.

Droga krajowa DK 1 planowana jest jako odcinek autostrady A 1 (relacji Cieszyn – Gdańsk) , co wymagać to będzie jej modernizacji oraz realizacji wszelkich związanych z autostradą zabezpieczeń i bezkolizyjnego włączenia z kierunku gminy Ładzice i m. Radomska.

Droga krajowa Nr 42 klasy G (główna) o parametrach zalecanych - 25,0 m w związku z brakiem możliwości uzyskania właściwych parametrów określonych w/w Rozporządzeniu w sprawie jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Dla obwodnicy Ładzic w miejscowości Ładzice należy przyjąć szerokość w liniach rozgraniczających - 30,00 m.

Drogi powiatowe docelowo winny osiągnąć parametry dróg klasy „ Z ”, zakładać szerokość jezdni 5,5-6,0 m, a na terenach zabudowy mieszkaniowej nawet 7,0 m.

Dla dróg gminnych przewiduje się klasę „ L ” (szerokość jezdni 5,0 - 5,5 m, na terenach zabudowy 5,0 - 6,0 m), zaś pozostałych dróg klasę „ D ” (szerokość jezdni 4,5 - 5,0 m, a na terenach zabudowanych 5,0 - 5,5 m).

Parametry dróg krajowych, powiatowych i gminnych w liniach rozgraniczających w planach miejscowych należy stosować zgodnie z w/w Rozporządzeniem w uzgodnieniu z Zarządcami dróg.

Infrastruktura techniczna przebiegająca wzdłuż dróg poza terenami zabudowanymi winna być lokalizowana poza pasem drogowym, nowa infrastruktura nie może być prowadzona w pasie istniejących jezdni bądź ich poszerzeń.

W przypadku konieczności realizacji infrastruktury w pasie drogowym wszystkie zamierzenia ingerencji w tereny drogowe należy uzgodnić z Zarządcą drogi.