

**POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

### 3.1. PODSTAWY PRAWNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY.

Podstawę prawną polityki przestrzennej jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nakazuje :

- I. Prowadzenie zasad polityki zagospodarowania przestrzennego w zgodzie z obowiązującymi ustawami i przepisami szczególnymi.
- II. Kompleksowa realizacja rozwoju gospodarczego i gospodarki przestrzennej na zasadach zrównoważonego rozwoju.
- III. Realizacja celów ponadlokalnych i polityki rozwoju zgodnej z wytyczonymi kierunkami w opracowanej strategii gminy i określonymi w studium.
- IV. Prowadzenie polityki przestrzennej gminy w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ogólne zasady polityki przestrzennej gminy oprócz przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulowane są obiektywnymi uwarunkowaniami oraz przepisami prawa rzeczowego. W odniesieniu do występujących na obszarze gminy głównych zadań wyodrębnić należy m.in. :

- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW.

Szczególnym uwarunkowaniem określającym kierunki i politykę zagospodarowania przestrzennego gminy jest stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego. Regulującym te zagadnienia przepisem jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2003 r. Nr.162, poz. 1568 ). Zasady polityki przestrzennej dotyczących obszarów i obiektów chronionych na terenie gminy Ładzice zostały zapisane w uwarunkowaniach i głównych kierunkach polityki przestrzennej w zakresie ochrony i kształtowania środowiska. Ustalenia studium podkreślają ich rangę.

Obowiązkiem ustawowym organów sporządzających m.p.z.p. jest ich uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY.

Przepisem takim jest ustawa z dnia 16 listopada 1991 roku o ochronie przyrody ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079, z późn. zm. ). Rygorom bezwzględnej ochrony podlegają wszystkie obiekty i obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody.

Do najważniejszych zaliczyć należy postulowany Obszar Chronionego Krajobrazu, pomniki przyrody oraz parki podworski i starodrzewia. Polityka przestrzenna gminy w tym zakresie winna zmierzać do zachowania, wzbogacenia i rozwoju elementów układu funkcjonalno przestrzennego sprzyjających ochronie przyrody.

- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O LASACH.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach ( Dz.U. Nr 101, poz. 444, z 1992 roku Nr 21, poz. 85, Nr 54, poz. 254, z 1994 roku Nr 1, poz. 3, Nr 127, poz. 627, z 1995 roku Nr 147, poz. 713, z 1996 roku Nr 91, poz. 409 oraz 1997 roku Nr 54, poz. 349 i Nr 121, poz. 770 i Nr 160, poz. 1079 z późn. zmianami ) występujące na obszarze gminy lasy, w części południowej gminy mają status lasów ochronnych i położone są w granicach ESOCH ( Ekologiczny System Obszarów Chronionych ), którego fragmentem jest postulowany Pajęczańsko - Gidelski Obszar Chronionego Krajobrazu, lasy te uważane są za szczególnie chronione. Pozbawienie charakteru lasu ochronnego zarządzić może jedynie Minister Ochrony Środowiska. Może to nastąpić jeżeli tereny te przestaną spełniać warunki określone w art. 15 w/w ustawy ze względów gospodarczych, kulturowych i ekologicznych. W interesie gminy Ładzice jest utrzymanie statusu lasów ochronnych położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu i w miarę możliwości powiększenie lesistości obszarów

położonych w gminie. Zgodnie z regulacjami ustawy o lasach należy dążyć do wyznaczenia granic polnoleśnych i prowadzić zalesiania gleb marginalnych i obszarów enklaw i półenklaw leśnych.

W niniejszym opracowaniu wyznaczono obszary dolesień w oparciu o istniejące kompleksy leśne i obszary biologicznie czynne, lecz posiadające małą przydatność dla funkcji rolniczych. Istotnym kierunkiem polityki zagospodarowania przestrzennego gminy winno być zalesianie nieużytków i ochrona zieleni śródpolnej.

- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.

Ze względu na występujące w gminie Ładzice dobre gleby III a – IV b zakłada się preferencje dla funkcji rolniczej. Określono tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarze której należy wprowadzić zakaz realizacji wszelkiej zabudowy nie związanej z utrzymaniem podstawowych funkcji. W rejonach dolin preferowane jest rolnictwo ekologiczne. W ramach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uzyskać stosowne zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do przepisów z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolniczych i leśnych ( Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, Dz. U. z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079, Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Dz. U. z 2000 r. Nr 12 poz 136 i Nr 120 poz 1268 z późn. zmianami ).

- OBSZARY ZALEWOWE.

Ze względu na występowanie w południowej części gminy Ładzice w sąsiedztwie rzeki Warty nieobwałowanych obszarów pozostających w strefie przepływu wód 1%, uznanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi wymagane, nie podejmowanie rozwiązań przestrzennych ograniczających przepływ wód powodziowych stosownie do przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami ).

Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu budowa nieobwałowanych stref przepływu wód powodziowych może być dopuszczona i uzgodniona tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wykluczających inne alternatywne rozwiązanie pod warunkiem jednoczesnego zapewnienia zabezpieczenia obiektów przed powodzią i uwzględnienie kosztów ich wykonania oraz wykazanie, że projektowane rozwiązania przestrzenne nie będą utrudniały przepływu wód powodziowych.

- OBSZARY SIECI DROGOWYCH.

Stosownie do ustawy o drogach publicznych sieć drogowa na obszarze gminy winna zostać sparametryzowana na etapie wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ( m.p.z.p. ) Na etapie „ Studium ....” założono podstawowe kierunki i politykę przestrzenną w tym zakresie. Wykonując m.p.z.p. należy uwzględniać rozporządzenie Ministra transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie ( Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zmianami ) uwzględniając także lokalne uwarunkowania jak np. zainwestowanie obszarów, topografię terenu, stan techniczny istniejącej sieci drogowej, obciążenia ruchu.

- OBSZARY ZWIĄZANE Z WYMOGAMI SŁUŻBY CYWILNEJ.

Rezerwowanie obszarów na podstawie realizacji celów obrony cywilnej dokonuje się na etapie m.p.z.p. w oparciu o obowiązujące uregulowania prawne ( Dz. U. Nr 4, poz. 16 z 1992 roku, Dz. U. Nr 85, poz. 397 z 1993 roku, Dz. U. Nr 93, poz. 429 z 1993 roku ).

W „ Studium ... ” gminy Ładzice uwzględnia się uwarunkowania wynikające z zarządzenia Nr 1 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 20.04.1988 roku w sprawie uwzględnienia aspektów obronnych w planowaniu przestrzennym, w stopniu odpowiadającym warunkom i potrzebom miejscowości gminy oraz szczegółowości opracowania.

Zgodnie z załącznikiem do zarządzenia nr 2195 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.09.1995 roku w sprawie "zasad zapewnienia funkcjonowania urządzeń publicznych zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych" ustala się konieczność uwzględnienia w planach miejscowych :

- potrzeb i możliwości w zakresie awaryjnego zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych obszarów i całej gminy, na okres dostaw minimalnych
- uzbrojenia istniejących sieci wodociągowej w hydranty naziemne lub zbiorniki wodne
- zapewnienia łączności kablowej dla celów ppoż. i do wykorzystania w sytuacji kryzysowej
- wyłączenia spod zabudowy obszarów dolinnych, podmokłych, przyległych do cieków wodnych oraz obszarów zalesionych i stref ochronnych
- zapewnienia zieleni izolacyjnej przy głównych ciągach komunikacyjnych i obiektach szczególnie uciążliwych dla otoczenia
- zabezpieczenie terenów udokumentowanych złóż.

### **3.2. POLITYKA ROZWOJU GMINY.**

Wyrazem dążenia w studium do osiągnięcia wyznaczonych ponad lokalnych celów publicznych i celów lokalnych jest przyjęcie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze. Przyjęta uchwałą Rady Gminy polityka przestrzenna, będzie podstawą do podejmowania kolejnych prac w tym zakresie na terenie gminy.

Są to :

- rozwój budownictwa mieszkaniowego w oparciu o nowoczesne systemy infrastruktury technicznej na terenach preferowanych do przyjęcia funkcji mieszkaniowej,
- rozwój gospodarczy w oparciu o tereny o dobrej dostępności komunikacyjnej w oparciu o nowoczesne systemy infrastruktury technicznej,

- rozwój i kształtowanie ośrodka gminnego przy zachowaniu ograniczeń stawianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z uwagi na układ przestrzenny objęty ochroną „ B ”,
- właściwa gospodarka przestrzenna w obrębie doliny rzeki Warty,
- ochrona obszarów wodonośnych,
- ochrona ujęć wody,
- zwiększenie lesistości gminy poprzez dolesienia w obrębie gleb marginalnych,
- ochrona obiektów i terenów zabytkowych,
- ochrona pomników przyrody,
- ochrona udokumentowanych złóż surowców,
- poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej m.in. poprzez planowane zadrzewienia śródpolne i przydrożne,
- tworzenie systemu ekologicznego województwa,
- wyznaczenie stref ochronnych dla obiektów uciążliwych i ich zagospodarowanie w celu właściwej izolacji,
- wyznaczenie ścieżek rowerowych,
- zadania ponad lokalne wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków.

### **3.3. OBSZARY PREFEROWANE DO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Studium postuluje sukcesywne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla :

- terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego ( Ładzice Stobiecko Szlacheckie )
- wybranych kierunków rozwoju terenów działalności gospodarczej ( Ładzice, Stobiecko Szlacheckie i Wierzbica ),
- tereny w sąsiedztwie obiektów zabytkowych i pod opieką konserwatorską w miejscowościach : Jedlno, Ładzice, Radziechowice Pierwsze, Radziechowice Drugie, Stobiecko Szlacheckie i Wola Jedlińska z uwagi na konieczność ustalenia szczegółowych obszarów ochrony konserwatorskiej i ustaleń dotyczącej możliwości i zasad lokalizowania nowej zabudowy

- terenów lotniskowych i rekreacyjnych na obszarze gminy ( Jankowice, Zakrzówek Szlachecki i Brodowe )
- miejscowości Ładzice jako ośrodka gminnego
- Obszary przestrzeni publicznej.

### **3.4. ZADANIA PONADLOKALNE DLA GMINY ŁADZICE.**

Zadania ponadlokalne wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice wynikają :

- z dokumentów planistycznych wyższego rzędu m.in. studium zagospodarowania województwa łódzkiego,
- powiązań funkcjonalno - przestrzennych gminy w układzie powiatu radomszczańskiego i województwa łódzkiego,
- powiązań komunikacyjnych krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- przepisów szczególnych w tym :
  - ustawy o ochronie i środowiska
  - ustawy o ochronie przyrody
  - ustawy o lasach
  - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
  - ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych
  - ustawy o ochronie dóbr kultury.

### **3.5. WYTYCZNE DO OPRACOWAŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

Ustala się następującą problematykę, która winna być podjęta przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy :

- wprowadzić właściwe parametry projektowanej autostrady północ - południe w/g decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji wydanej przez Wojewodę Łódzkiego z dnia 10 października 2002 r.,



- zweryfikować potrzeby zabudowy przy drogach krajowych i powiatowych przebiegających przez teren gminy,
- droga krajowa Nr 42 klasy G / główna / o zalecanej min szerokości w liniach rozgraniczających - 25,0 m ( zgodnie z wymogami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zawartych w piśmie GDDKiA OŁ.TO-vk-400R4-01/05 z dnia 27 maja 2005 r.
- ustalić większą – normatywną odległość linii zabudowy od krawędzi drogi krajowej w miejscowościach : Ładzice, Wola Jedlińska, Jedlnio Pierwsze i Jedlno Drugie,
- przewidzieć tereny stanowisk parkingowych w rejonie miejscowości : Wola Jedlińska / wzdłuż drogi krajowej Nr 42 /,
- dokonać weryfikacji terenów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych,
- zapewnić szczególną ochronę dla rzeki Warty,
- należy uwzględnić tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi pozostawiając wolne od zainwestowania, a w przypadku indywidualnych szczególnych potrzeb lokalizacji zabudowy na terenach nieobwałowanych stref przepływu wód powodziowych zabudowa może być dopuszczona po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Poznaniu z warunkami zabezpieczenia obiektu przed powodzią oraz wykazania, że realizowane obiekty nie będą utrudniały przepływu wód powodziowych  
Zagospodarowanie w/w terenów należy prowadzić w oparciu o przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – dział V „ Ochrona przed powodzią i suszą ”.
- ustalić potrzeby energetyczne i przewidzieć ewentualne miejsca lokalizacji stacji transformatorowych,
- określić strefy bezpieczeństwa wzdłuż ropociągu naftowego oraz linii energetycznych 400 kV i 220 kV,

- ustalić dla poszczególnych sołectw pobory wody, odprowadzenia ścieków bytowych i gospodarczych oraz przewidzieć awaryjne zabezpieczenie wody pitnej dla mieszkańców,
- wprowadzić strefy ochrony archeologicznej z wymogiem badań ratowniczych i nadzoru archeologicznego,
- uwzględnić zamierzenia rozwoju małej retencji wodnej wraz z zastosowaniem proekologicznej metody retencjonowania wody
- uwzględnić ochronę istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz zachować istniejącą sieć rowów odbioru wód powierzchniowych.

Poza w/w ustaleniami należy uwzględnić wprowadzenie zadań ponadlokalnych i wniosków jednostek wojewódzkich i powiatowych.

### **3.6. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZEŃ W OPRACOWANEJ ZMIENIE STUDIM GMINY ŁADZICE.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice jest opracowaniem strategicznym dla rozwoju przestrzennego gminy i określa politykę przestrzenną mimo, że nie jest przepisem gminnym.

Studium ma być z założenia aktem elastycznym ale stwarzającym nieprzekraczalne ramy dla planowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne ze Studium Gminy.

W związku z powyższym koniecznością dla gminy Ładzice stało się opracowanie zmian w posiadanym „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ładzice ” zatwierdzone w roku 2001.

Studium pełni trzy podstawowe funkcje :

1) jest aktem polityki przestrzennej gminy i stąd wynika jego funkcja polegająca na określeniu założeń polityki rozwoju przestrzennego gminy, w tym również lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego

2) funkcja koordynacji ustaleń planów miejscowych

3) pełni również funkcję promocyjną, poprzez wskazanie obszarów atrakcyjnych inwestycyjnie lub turystycznie i rekreacyjnie

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wynikają bezpośrednio z warunków lokalnych w Gminie.

W opracowanym dokumencie dla gminy Ładzice zawarto :

- materiały wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących potrzeb, uwarunkowań oraz problematyki związanej z jej rozwojem
- kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz zasady polityki funkcjonalno – przestrzennej i zasady ochrony interesu publicznego
- podstawy do koordynacji sporządzania mpzp i wydawania decyzji o warunkach zabudowy
- informacje o promocji walorów i możliwościach inwestycyjnych Gminy

W trakcie prac nad podjętym opracowaniem Studium gminy Ładzice dokonano :

- analizy istniejących opracowań planistycznych, aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych projektów branżowych
- analizy złożonych wniosków, która umożliwiła określenie potrzeb i aspiracji mieszkańców, władz gminnych i grup interesu oraz pozwoliła ustalić problemy funkcjonowania Gminy jej zasady oraz zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni
- rozpoznano zasoby gminy tj. środowiska przyrodniczego, kulturowego, infrastruktury technicznej i społecznej oraz potencjał demograficzny, ekonomiczny i gospodarczy oraz zatrudnienie

Zaproponowane kierunki rozwoju uwzględniają predyspozycje i możliwości Gminy z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Wyznaczone tereny rozwojowe wraz z terenami adaptowanymi zabezpieczają potrzeby Gminy w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej znacznie przewyższając obecne potrzeby, tak więc określają możliwości w zakresie rozwoju na znaczny czasokres.

W studium określono również wytyczne wobec gruntów rolnych i leśnych by nie uległy nadmiernej degradacji.

Podsumowując, należy stwierdzić, że ustalenia „ Studium ... ” pozwalają na kontynuację i rozwój tradycyjnych, dotychczasowych funkcji gminy oraz określają nowe, zwiększające atrakcyjność pod względem rekreacyjnym, turystycznym i gospodarczym.

### **3.7. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.**

Na terenach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, i letniskową :

- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z lokalnych uwarunkowań dopuszcza się zmniejszenie tych wielkości nie więcej niż 20%,
- minimalna powierzchnia działki pod zabudowę letniskową – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>, w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z lokalnych uwarunkowań dopuszcza się zmniejszenie tych wielkości nie więcej niż 10%,
- maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,3,
- dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu 30° do 45°, nawiązujące do istniejących w sąsiedztwie,
- maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m od poziomu terenu do głównej kalenicy,
- wymóg wyznaczenia na terenie działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na rodzinę,
- zabudowa na poszczególnych działkach budowlanych powinna stanowić harmonijny zespół tworzący architektoniczną całość,
- skala zabudowy powinna nawiązać do istniejących w okolicy i nie może nad nimi dominować wielkością, z wyjątkami uzasadnionymi szczególnym położeniem.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą możliwość realizacji zabudowy kilkurodzinnej, szeregowej, bliźniaczej oraz wielorodzinnej średniowysokiej.

Na nowych działkach budowlanych wydzielonych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową-rzemieślniczą:

- zachowania powierzchni każdej wydzielonej działki co najmniej 2000 m<sup>2</sup> - jeżeli wiąże się to z lokalizacją dodatkowych budynków warsztatowych bądź usługowych,
- dopuszcza się podział na mniejsze działki jeżeli nie występuje potrzeba lokalizacji innych budynków (warsztaty, usługi),
- maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,5
- wymóg wyznaczenia na terenie działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na rodzinę, a dla handlu, innych usług lub rzemiosła w ilości wymaganej dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, wykluczającej potrzebę parkowania pojazdów na terenie przyległych dróg publicznych,
- zabudowa na jednej działce budowlanej powinna stanowić harmonijny zespół i współgrać architektonicznie,

#### Tereny wyłączone z zabudowy:

- położone na obszarach zagrożonych powodzią – tereny zalewowe,
- dla terenów posiadających obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z uzgodnieniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu wprowadza się obowiązek skorygowania granic obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.
- grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolne i nieleśne poza obszarami wyznaczonymi do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz dla których zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem zabudowy związanej z produkcją odpowiednio rolną lub leśną,
- obszary dolesień.

Obszar przestrzeni publicznej.

Utworzenie miejsc sprzyjających nawiązaniu kontaktów społecznych, integracji mieszkańców Gminy oraz możliwości spotkań w czasie dni rocznicowych państwowych, organizacji imprez regionalnych i innych przewiduje się następujące miejsca : Stobiecko Szlacheckie (szkoła i zespół parkowy), Jedlino Pierwsze (park), Wola Jedlińska (park).

Przy opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwe utworzenie nowych miejsc spełniających rolę przestrzeni publicznej.

Uwarunkowania dla obszarów położonych wzdłuż dróg krajowych:

- dyrekcja dróg krajowych i autostrad zastrzega, ze względów bezpieczeństwa ruchu i ograniczonej dostępności do dróg krajowych, niedopuszczenie sytuowania nowych zjazdów bezpośrednio z drogi krajowej do terenów przyległych, jak również zmiany charakteru istniejących indywidualnych zjazdów na publiczne,
- docelowo układ dróg powiatowych i gminnych będzie stanowił system bezpośredniej obsługi terenów zabudowanych w obszarze gminy z dostępem do dróg krajowych i wojewódzkich wyłącznie poprzez skrzyżowania.

### **Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

1. Na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.  
Nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
3. Obszary przestrzeni publicznej.

Obszarami przestrzeni publicznej są:

- place, skwery, parki, tereny sportu i rekreacji, szkoły wraz z przyległymi boiskami (w studium przyjęto : szkoła w Stobiecku Szlacheckim),
- tereny podworskie wraz z przyległymi parkami i terenami zieleni zabytkowej (w studium przyjęto : Jedlno Pierwsze i Wola Jedlińska),
- tereny kościołów i wspólnot wyznaniowych.

**Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolne i nieleśne**

1. Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna poprzedzić analiza, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozszerzając o obszary zapewniające określenie w tych planach zasad obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.
2. Dla zapewnienia pełnej kontroli i zabezpieczenia interesów gminy dopuszcza się etapowanie dla poszczególnych terenów. Minimalny obszar dla których należy sporządzić plan miejscowy każdorazowo określi Rada Gminy po wnikliwej analizie zasadności jego wykonania.

**Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

1. Należy dążyć do uzupełnienia istniejących zalesień na terenach rolnych w szczególności o niskiej bonitacji gleb.
2. Obszary, dla których planuje się przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne to grunty wyznaczone w studium oraz tereny infrastruktury drogowej.
3. Dla obszarów w studium, dla których nie wyznaczono innego sposobu zagospodarowania niż rolny zakazuje się wyłączenie z produkcji rolnej i leśnej.

## **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych**

1. Przez teren przepływa rzeka Warta wraz z jej dopływami. Tereny bezpośrednio znajdujące się w dolinach rzek narażone są na niebezpieczeństwo powodzi. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi zostały określone na rysunku Studium na podstawie zalewów określonych przez RZGW.
2. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę powodzią, a w szczególności:
  - lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, ścieków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
  - prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
  - sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących elementy zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub osypisk,
  - zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.
3. Dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
  - zwolnić od wyżej określonych zakazów,
  - wskazać sposób upraw i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
  - nakazać usunięcie drzew i krzewów,



- Dla realizacji na terenie aktualnych m.p.z.p. nakazuje się każdorazowe uzgodnienie z dyrektorem RZGW w Poznaniu.
4. Na obszarze gminy nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

#### **Obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.**

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

#### **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.**

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady.

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

W Studium zostały określone obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji (GOPR) mające na celu:

- porządkowania struktury urbanistycznej poprzez zagospodarowanie pustych przestrzeni, dostosowując nowy sposób zagospodarowania do istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
- renowację istniejących budynków,
- renowację i adaptację budynków o znaczeniu historycznym i o istotnych wartościach architektury, z wykorzystaniem ich na cele gospodarcze, społeczne lub kulturowe,
- poprawy funkcjonowania ruchu kołowego, pieszego, rowerowego, jak i jakości przestrzeni publicznych oraz jej walorów estetycznych,
- przebudowa infrastruktury publicznej dla rozwoju funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturowych i sportowych.

Rekultywacji podlegać będą tereny eksploatacji kopalin zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób określony udzielonej koncesji.

### **3.8. PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

Studium... - jako opracowanie o charakterze strategicznym z zakresu planowania przestrzennego obejmuje szereg ustaleń formułujących kierunki i politykę przestrzenną, przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania w obrębie gminy, które należą do własnych zadań samorządowych, zaś podstawę do podejmowania decyzji w tym zakresie stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze Studium... pomimo obszernej problematyki, różnorodności informacji i przyjętych ustaleń, nie wyczerpuje całości zadań, jakie mają do spełnienia władze gminy w zakresie kształtowania i realizacji polityki przestrzennej Studium... jako opracowanie planistyczne lecz o charakterze strategicznym dotyczy przede wszystkim celów, zasad i kierunków przestrzennego zagospodarowania, a nie skonkretyzowanych programów inwestycyjnych. Programy takie winny być opracowane na zlecenie gminy w celu szczegółowego określenia tematów i przygotowania projektów zadań do realizacji.

Za główny cel rozwoju gminy przyjęto podniesienie standardu życia jej mieszkańców, przy zachowaniu równowagi pomiędzy aktywnością gospodarczą, a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Synteza kierunków zagospodarowania przestrzennego

1. Funkcje wiodące gminy Ładzice to:

- administracja i usługi
- rolnictwo i leśnictwo
- obsługa produkcji żywności
- obsługa produkcji przemysłowej

- rekreacja
2. W zakresie zróżnicowania w przestrzeni gminy ustala się jej podział funkcjonalno-przestrzenne, są to:
- strefa kompleksów leśnych (południowo-wschodnia, południowo-zachodnia i północno-zachodnia część gminy)
  - strefa rekreacyjna (w sąsiedztwie rzeki Warty i istniejącego zbiornika Zakrzówek Szlachecki tj. strefa postulowanego OCHK Pajęczańsko Gidelskiego)

Do realizacji celu głównego przyjęto następujące kierunki działania:

- rozwój usług z zakresu obsługi ludności
- wielofunkcyjny rozwój rolnictwa
- rozwój przedsiębiorczości i działalności inwestycyjnej
- rozwój mieszkalnictwa i infrastruktury technicznej
- rozwój rekreacji i turystyki
- ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego

### **3.9. WSKAZANIA DO ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

- prowadzenie zasad polityki zagospodarowania przestrzennego w zgodzie z aktualnie obowiązującymi ustawami i przepisami szczególnymi
- kompleksowa realizacja rozwoju gospodarczego i gospodarki przestrzennej na zasadach zrównoważonego rozwoju
- realizacja celów ponadlokalnych i polityki rozwoju zgodnie z wytyczonymi kierunkami w opracowanej strategii rozwoju gminy, i określonymi w „Studium...”
- prowadzenie polityki przestrzennej gminy w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do najpilniejszych tematów studium ustala opracowanie m.p.z.p. dla :

- terenów dla wybranych kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego,
- wybranych kierunków rozwoju Terenów Aktywizacji Gospodarczej,
- terenów nadwarciańskich na obszarze gminy,