RADA MIEJSKA
w Głownie

UCHWAŁA NR 64/VIII/99
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE
z dnia 28.04.1999

w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna

Na podstawie art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.Nr 15 z 1999r. poz. 139,) w wykonaniu Uchwały Nr 177/XXXIV/96 Rady Miasta Głowna z dnia 19 grudnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna - Rada Miejska w Głownie

uchwala co następuje :

§ 1

Uchwalić „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna", zwane dalej „Studium", obejmujące tekst stanowiący załącznik nr 1 i planszę w skali 1:5000 stanowiącą załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Głowno.
2. Zobowiązuje Zarząd Miasta Głowno do stosowania „Studium" jako podstawy dla dalszych prac planistycznych na obszarze miasta Głowno.

§ 3

Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Głownie ul.Młynarska 15 i wchodzi w życie z dniem jej ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jarosław Kopera

RADCA PRAWNY
Iwona Kołaczyńska-Wyszogrodzka
Id M-1108

ZARZĄD MIASTA GŁOWNO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁOWNA

SKRÓT

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy
listopad 1998 r.

4. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

4.1 Położenie na tle wielkoprzestrzennych jednostek

Według podziału fizycznogeograficznego Polski wykonanego przez J. Kondrackiego, miasto Głowno leży w zasięgu jednostki Wzniesienia Łódzkie, które wchodzą w skład makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie. Obszar ten. na północ i zachód opada on wyraźnie stopniami, ku wschodowi obniża się w stronę doliny Rawki.

4.2 Rzeźba terenu

Obszar miasta charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą. Różnica wysokości wynosi 28m. Najwyżej położony punkt 148m.npm. znajduje się w południowej, granicznej części miasta, natomiast najniżej położony 120m.npm. występuje w dolinie rzeki Mroga w północnej części miasta.. Spadki terenu na większości obszaru nie przekraczają 5%, w przewadze są to spadki do 2%. Większe spadki 5 - 8% (miejscami powyżej) występują w strefie krawędzi , głównie w północnej części terenu.

Głównym elementem rzeźby na terenie miasta są głęboko wcięte i dobrze wykształcone doliny rzek Mrogi i jej dopływów Mrożycy i Brzuśni. Dolina rzeki Mrogi wcięta jest na głębokość od 3 do 10m. Krawędzie ograniczające dolinę charakteryzują się dużymi spadkami - 8% a nawet powyżej, wysokość względna krawędzi dochodzi do 10m. Koryto rzeki w północnej części jest uregulowane, w centralnej i południowej ma charakter naturalny. Na rzece zbudowane są dwa zalewy, jeden w południowej części miasta a drugi w centralnej.

Dolina rzeki Mrożycy o kierunku południkowym, wcięta jest na głębokość 5 - 10m. Od strony wschodniej dolinę ogranicza krawędź o wysokości 5 - 10m ; od strony zachodniej występuje zbocze o zróżnicowanym nachyleniu i dość znacznym przekształceniu w sąsiedztwie terenów zainwestowania. W południowym biegu rzeki powyżej ulicy Sosnowej zbudowany jest zalew. Na południe od zalewu, koryto rzeki ma charakter naturalny, północny odcinek do ujścia do rzeki Mrogi jest uregulowany.

Rzeka Brzuśnia płynąca z południowego wschodu, wykształciła dolinę o wysokości zboczy 2 - 5m. Koryto rzeki jest uregulowane, a w dolnym odcinku zakryte. Rzeka Brzuśnia uchodzi do rzeki Mrogi w centralnej części miasta.

4.3 Grunty

Obszar miasta znajduje się w zasięgu jednostki geologicznej zwanej Antyklinorium Kujawsko - Pomorskim. Podłoże budują tu utwory czwartorzędowe, głównie pleistoceńskie i w mniejszym stopniu holoceńskie..

Występujące tu utwory pleistoceńskie to:

- grunty sypkie, średniozagęszczone akumulacji lodowcowej - piaski w przewadze średnioziarniste, z domieszką lub soczewkami żwirów. Grunty te występują na terenach położonych na zachód od rzeki Mrożycy i dolnego odcinka rzeki Mrogi.
- grunty sypkie, średniozagęszczone akumulacji wodnolodowcowej - piaski w przewadze drobne z lokalnymi przewarstwieniami pyłów i glin pylastych o konsystencji twardoplastycznej na głębokości 8 - 10m.Obszar występowania tych gruntów to teren położony między doliną Brzuśni a doliną Mrożycy.
- grunty spoiste o konsystencji półzwartej i twardoplastycznej lokalnie plastycznej - gliny, gliny piaszczyste, rzadziej piaski gliniaste często przewarstwione gruntami sypkimi zagęszczonymi - piaskami różnoziarnistymi przeważnie nawodnionymi. Grunty te występują na terenach północnych i wschodnich do doliny Brzuśni oraz wyspowo w rejonie kolei między ul. Sosnową i Zachodnią.

Obszary zbudowane z utworów pleistoceńskich posiadają na ogół dobre warunki budowlane; grunty tu występujace nadają się do bezpośredniego posadowienia. Nośność gruntów może ulegać obniżeniu, co uwarunkowane jest wzrostem ich zawodnienia czy zawilgocenia.

Utwory holoceńskie to torfy, mady i piaski akumulacji rzecznej w dolinach rzek Mrogi, Mrożycy i Brzuśni, oraz piaski, piaski gliniaste i namuły deluwialne w zasięgu dolinek bocznych. Grunty te charakteryzują się dużą zmiennością własności fizyczno - mechanicznych i obniżoną nośnością, co decyduje o niekorzystnych warunkach budowlanych.

4.4 Wody

- Wody powierzchniowe

Teren miasta znajduje się w zasięgu zlewni rzeki Mrogi, prawostronnego dopływu Bzury. Południowo wschodnią cześć obszaru odwadnia rzeka Brzuśnia - prawostronny dopływ Mrogi, a południowo zachodnią - rzęka Mrożyca lewostronny dopływ Mrogi. Tereny północne odwadniane są bezpośrednio do rzeki Mrogi. Dolinki boczne uchodzące do wyżej wymienionych rzek, odprowadzają wody okresowo. W zasięgu dolin występują lokalne podmokłości utrzymujące się przez znaczną część roku, jak również okresowe zalewy powodziowe. Brak danych o zasięgu zalewów; z uzyskanych informacji wynika, że zalewy występują w centralnej części miasta w rejonie ujścia Mrożycy do Mrogi i dolinie Brzuśni.

Na rzece Mroga utworzone są dwa zalewy; Zalew Mrożyczka w centralnej części miasta i drugi w górnym biegu rzeki w południowej części miasta. Niewielki zalew jest także na rzece Mrożyca na południe od ulicy Sosnowej.

Czystość wód w rzekach po uruchomieniu oczyszczalni utrzymuje się na poziomie III klasy .

- Wody gruntowe

Wody gruntowe na terenie opracowania występują na zróżnicowanych głebokościach. Położenie oraz występujące tu grunty różnicują teren na dwie strefy o odmiennych warunkach wodnych. W strefie pierwszej znalazły się tereny z gruntami o średniej (piaski) i dobrej przepuszczalności (żwiry) oraz grunty półprzepuszczalne (torfy i namuły). Występują tu wody o zwierciadle swobodnym na głębokości płytszej niż 0,5m. do głębiej niż 10m ppt. Na większości tych terenów poziom wody gruntowej kształtuje się na głębokości większej niż 3m. W zasięgu dolin wody gruntowe występują płytko, płycej niż 1,00m ppt. i charakteryzują się znaczymi wahaniami okresowymi.

W strefie drugiej znalazły się tereny o podłożu zbudowanym z gruntów półprzepuszczalnych (glin) z lokalnymi przewarstwieniami gruntów średnioprzepuszczalnych (piasków). Brak tu jednolitego zwierciadła wód gruntowych. Ich poziom zalegania jest zróżnicowany i wiąże się z przewarstwieniami piasków. Płytszy poziom, to wody przypowierzchniowe, małozasobne i okresowo

zanikające, bezpośrednio uzależnione od opadów atmosferycznych. Wody gruntowe z większych głębokości charakteryzują się znaczną zasobnością i większym ciśnieniem hydrostatycznym. Generalnie na tym terenie poziom wody gruntowej kształtuje się głębiej niż 2,5m ppt. Lokalnie występują płytsze wody i sączenia śródglinowe.

4.5 Klimat

Według E. Romera „Regiony klimatyczne", Głowno leży w obrębie typu klimatów - w krainie „Warszawskiej". Średnia roczna temperatura wynosi 7.3°C . Wilgotność względna (średnia roczna) 80 do 82%. Wartość opadu - średnio w roku - 540mm, najczęściej wiejące wiatry z sektora zachodniego stanowią 40% wszystkich notowań wiatru.

W warunkach klimatu lokalnego występują dość istotne różnice spowodowane wpływem czynników lokalnych jak: rzeźba terenu, poziom wód gruntowych, pokrycie szatą roślinną. Zróżnicowanie warunków termicznych pomiędzy dolinami rzek a terenami wyniesionymi może osiągnąć 4^0 C, wilgotność względna wyższa w dolinach o 4 - 5%, jak również większa jest częstotliwość występowania mgieł w dolinie niż na terenach wyniesionych. Natomiast szata roślinna, w tym przypadku - znaczne powierzchnie leśne, wpływają na zmniejszenie wahań temperatury i prędkości wiatru oraz zwiększenie wilgotności powietrza.

Na terenie miasta niekorzystne odchylenia klimatu lokalnego dla zabudowy mieszkaniowej występują w obrębie dolin. Są to obszary narażone na występowanie chłodnego i wilgotnego powietrza oraz mgieł. Sytuację tę pogarsza niewłaściwe zagospodarowanie w obrębie doliny. Istniejące nasypy szosy, torów kolejowych oraz zabudowa przemysłowa i miejska w zasięgu doliny utrudniają swobodny spływ powietrza. Fakt ten w zasadniczy sposób wpływa na możliwości nawietrzania miasta; doliny bowiem stanowią naturalne rynny spływu powietrza.

4.6 Gleby

Gleby na terenie miasta charakteryzują się bardzo dużym zróżnicowaniem, zarówno pod względem typu gleb jak i przydatności rolniczej. Gleby o dużej i bardzo

dużej przydatności rolniczej występują w północno - wschodniej i wschodniej części miasta, na wschód od ulicy Bielawskiej i północny - wschód od doliny Brzuśni. Największy udział w powierzchni terenu mają tu gleby klasy III a i b oraz mniejszy gleby klasy IV a i b; niewielki udział mają gleby klasy V i II, śladowo występują gleby klasy VI. W przewadze są to gleby bielicowe i pseudobielicowe, w drugiej kolejności gleby brunatne i stosunkowo niewielki udział zaznacza się czarnych ziem właściwych i zdegradowanych.

Pod względem przydatności rolniczej przeważa kompleks 2 - pszenny dobry; znaczny udział w powierzchni ma kompleks 4 - żytni bardzo dobry. Kompleks 5 - żytni dobry i 6 - żytni słaby występują na niewielkich powierzchniach.

Na pozostałym terenie, poza dolinami, występują gleby niskiej jakości, o bardzo małej przydatności dla rolnictwa. Są to gleby klasy V i VI, miejscami klasy IV. Pod względem rolniczej przydatności, gleby te zaliczane są do następujących kompleksów 6 i 7 - żytni słaby i najsłabszy, fragmentarycznie kompleks 5 - żytni dobry. W dolinach rzek występują użytki zielone 2 i 3 kompleksu, średnie i słabe. Większe powierzchnie łąk klasy IV znajdują się w północnym odcinku rzeki Mrogi.

4.7 Roślinność

Na terenie miasta występuje bogata szata roślinna. Decydują o tym duże kompleksy leśne (wychodzące poza granice miasta) na zachodzie i południu miasta oraz zadrzewienia o charakterze leśnym w obrębie zainwestowania.Są to w przewadze lasy sosnowe z domieszką dębu i brzozy, w wieku powyżej 40 lat, z dużym udziałem drzewostanów starszych w wieku 70 - 95 lat. Od strony południowej i zachodniej tereny leśne sąsiadują z centralną dzielnicą miasta. Osiedla z zabudową na działkach leśnych występują w zachodniej i południowej części miasta.

Ważną rolę w systemie przyrodniczym i krajobrazowym spełnia zieleń usytuowana w dolinach rzek. Są to łąki i pastwiska; w północnym odcinku rzeki

Mrogi i południowym Brzuśni wykorzystywane rolniczo, a w zasięgu terenów zainwestowania spełniające rolę zieleni miejskiej. Ponadto w obrębie dolin występują zadrzewienia nadwodne charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczo krajobrazowymi. Szczególnie interesujące zadrzewienia olchowe i olchowo - wierzbowe występują w dolinach Brzuśni i Mrożycy, w ich południowych odcinkach. Pozostała zieleń to obsadzenia uliczne, zieleń cmentarna, ogrodów przydomowych i działkowych oraz znaczne powierzchnie sadów w północno - wschodniej części miasta.

4.8 Walory przyrodniczo - krajobrazowe, tereny prawnie chronione

O walorach przyrodniczo - krajobrazowych obszaru miasta decydują: duże powierzchnie leśne oraz zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zurbanizowanych, bogata rzeźba terenu tj. głęboko wcięte doliny rzek, towarzyszące im strome krawędzie oraz zbocza o różnym nachyleniu, rzeki i zbiorniki wodne, zieleń nadwodna. Te elementy zdecydowały o włączeniu przeważającej części miasta do obszarów chronionego krajobrazu. W zasięgu obszarów chronionych znalazła się zachodnia i południowa część miasta, a granicę wyznacza ulica Bielawska i północne zbocze doliny Brzuśni.

Na terenie miasta w północno - zachodniej jego części znajduje się rezerwat leśny „Zabrzeźnia". Z obiektów chronionych występują dwa pomniki przyrody; jeden na Placu Wolności, drugi w południowej części miasta przy ulicy Łódzkiej.

4.9 Degradacje środowiska

Na terenie miasta zlokalizowanych jest niespełna 30 obiektów uciążliwych; produkcyjno - usługowych, przemysłowo - składowych, bazy transportu i inne. Większość obiektów zlokalizowana jest w południowej części miasta przy ulicy Łódzkiej, Sikorskiego i Kopernika. Są to obiekty duże, mniejsze rozproszone są po całym mieście. Obiekty te są potencjalnym źródłem zagrożeń dla środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, wód i gruntu jak również uciążliwości hałasu. Ponadto lokalizacja tych obiektów jest kolizyjna ze względu na przyrodniczo - klimatyczne funkcje tych terenów. Za najbardziej kolizyjne należy uznać lokalizacje w

dolinie rzeki Mrogi - montownia samochodów i tereny przemysłowo - składowe. Zlokalizowanie obiektów uciążliwych w dolinie rzeki, która pełni funkcje naturalnej rynny, nawietrzającej zurbanizowany obszar miasta, powoduje z jednej strony przenoszenie zanieczyszczeń do centralnych dzielnic miasta (w dół rzeki), z drugiej strony stanowi przeszkodę dla napływu czystego powietrza z górnego odcinka doliny.

Obiekty położone w sąsiedztwie doliny stanowią także zagrożenie zanieczyszczeń spływających do doliny. Poza potencjalnymi zanieczyszczeniami środowiska, obiekty te powodują kolizje z ochroną wartości przyrodniczo - krajobrazowych (dolina i jej sąsiedztwo, tereny leśne).

Zagrożeniem dla funkcji przyrodniczo - klimatycznych w zasięgu dolin oprócz zabudowy przemysłowo - składowej, jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa w centrum miasta. Podkreśla się, że obszar doliny jest terenem o niekorzystnych odchyleniach klimatu lokalnego, dodatkowo zabudowa ta stanowi przegrodę dla swobodnego spływu powietrza.

Z uciążliwości komunikacyjnych należy wymienić kolej i drogę krajową Łódź - Warszawa przechodzącą przez centrum miasta.

Podstawowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

Przyrodniczy układ miasta oparty jest o system dolin rzek Mrowy, Mrożycy, Brzuśni i bezimiennych dopływów bocznych oraz zieleni w postaci dużych obszarów leśnych, zieleni nadwodnej (łąki, pastwiska, zadrzewienia), zieleni miejskiej i ogrodów działkowych.

Doliny rzek pełnią podstawowe funkcje w systemie kształtowania środowiska:

- nawietrzania terenów zurbanizowanych
- ciągów powiązań przyrodniczych

Powyższe funkcje wymagają zachowania terenów otwartych i wyłączenia obszaru dolin z zainwestowania kubaturowego. Zainwestowanie to stanowi przegrodę zarówno dla funkcji nawietrzania jak również dla utrzymania ciągłości powiązań. Dodatkowym argumentem za wyłączeniem zainwestowania kubaturowego z obszaru

dolin, są niekorzystne warunki budowlane oraz niekorzystne warunki klimatyczne i zdrowotne.

Istotnym elementem uwarunkowań jest ochrona wartości i walorów przyrodniczo - krajobrazowych. Reprezentują je :

- powierzchnie leśne
- zieleń nadwodna : łąki, pastwiska, zadrzewienia
- zieleń miejska : parki, obsadzenia uliczne, zadrzewienia ogrodów przydomowych i ogrodów działkowych
- wody powierzchniowe
- skarpa wysoczyzny
- wysokiej wartości gleby (kl. II, III i IV)
- udokumentowane złoże surowców mineralnych
- obszar zasilania ujęcia wody - strefa ochronna ujęcia

Ochrona tych wartości rzutuje na rozwiązania przestrzenne obszaru miasta. Dotyczy to przede wszystkim uwzględnienia walorów i wartości w zagospodarowaniu przestrzennym, nie tylko w aspekcie zachowania powierzchni, ochrony przed degradacją, ale również w aspekcie wytworzenia więzi krajobrazowej z terenami sąsiednimi.

W zasięgu miasta występują obiekty i tereny prawnie chronione

- pomniki przyrody
- rezerwat przyrody
- obszar chronionego krajobrazu

Sposób zagospodarowania tych terenów określają odpowiednie przepisy prawne.

Zagrożenia i degradacje środowiska

Źródłem zagrożeń i degradacji są;

- obiekty produkcyjne i usługowe (zanieczyszczenie powietrza, wód, zagrożenie hałasem)
- drogi (zanieczyszczenie powietrza, hałas)
- kolej (zagrożenie hałasem)
- brak pełnej infrastruktury technicznej miasta, (a w szczególności brak kanalizacji, stare kotłownie i ogrzewanie gospodarstw domowych węglem) powoduje

zanieczyszczenie powietrza, wody i gruntu.

Dodatkowym elementem kolizji jest lokalizacja obiektów przemysłowych w dolinach rzek lub w bezpośrednim sąsiedztwie, zabudowy mieszkaniowej w zasięgu dolin, oraz na terenach zalesionych i terenach gleb o wysokiej przydatności rolniczej. Powyższe problemy wymagają uwzględnienia w rozwoju miasta i jego zagospodarowaniu przestrzennym.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.GENERALNE ZASADY MODELU KIERUNKOWEGO

Model funkcjonalno-przestrzenny kierunkowego rozwoju miasta Głowno w swoich założeniach opiera się o diagnozę stanu istniejącego zagospodarowania, uwarunkowania rozwoju, realizację planu zagospodarowania przestrzennego miasta, trendy rozwojowe i koncepcję kształtowania miasta zaproponowaną w "Studium".
Poprzez właściwe sterowanie rozwojem miasta i konsekwentną realizację przyjętych kierunków działania istnieje szansa stworzenia dogodnych warunków życia mieszkańcom, minimalizowania zagrożeń i zwiększenia atrakcyjności miasta.
W polityce miasta ważne będą długoplanowe cele:
- prawidłowy rozwój funkcji mieszkaniowej,
- przebudowa, rozbudowa i tworzenie atrakcyjnych ośrodków usługowych,
- ochrona i wzbogacenie środowiska przyrodniczego,
- rozwój funkcji wypoczynkowych.

Głównymi działaniami w rozwoju przestrzennym miasta będą:
- objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów, które będą pełniły szczególnie istotną rolę w kształtowaniu rozwoju miasta,
- odziaływanie w kierunku poprawy poziomu warunków mieszkaniowych poprzez:
  * uzupełnianie, modernizację i przekształcenia zabudowy oraz wyznaczenie terenów rozwojowych,
  * rozwój terenów dla funkcji uzupełniających zespołów mieszkaniowych / sieć usług, handlu, zespołów zieleni, sportu i rekreacji /,
- maksymalna ochrona i wzbogacenie walorów środowiska przyrodniczego z dążeniem do ochrony naturalnych systemów wodnych, ochroną ter. leśnych, ochroną i kształtowaniem zieleni miejskiej,ochroną powiązań przyrodniczych i rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wzmacnianie rozwijających się funkcji usługowych, nieuciążliwego drobnego przemysłu, handlu, rzemiosła, składów, hurtowni i in.o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym z ograniczeniem uciążliwości lub szkodliwości dla środowiska do granic działki lub zespołu działek o w/w funkcjach,
- przeznaczenie części terenów otwartych pod funkcje sportowo-rekreacyjne i turystyczne,
- ochrona wartości kulturowych,
- udoskonalenie układu komunikacyjnego,
- udoskonalenie systemów obsługi inżynieryjnej,
- dążenie do wzmacniania powiązań funkcjonalno-przestrzennych z aglomeracją łódzką.

2.GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA

mieszkaniowo-usługowa i przemysłowa, koncentracja funkcji usługowych I -go stopnia oraz II -go stopnia dla obsługi północno-wschodniej części województwa; przewidywane wzmocnienie w/w funkcji w związku z nowym podziałem administracyjnym kraju; funkcja uzupełniająca - rekreacyjna.

3.STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA

Struktura przestrzenna miasta oparta jest na układzie promienistym w stosunku do centrum, z dolinami rzek Mrogi, Mrożycy i Brzuśni wnikającymi w tereny zainwestowane.
Nowym elementem kształtującym układ przestrzenny miasta będzie zaproponowana w niniejszym Studium koncepcja ciągów zielonych /uzupełniających ciągów powiązań przyrodniczych/, łączących tereny mieszkaniowe z otaczającymi terenami otwartymi.Prowadzone są one wzdłuż istniejących ciągów ulicznych jako ścieżki piesze,rowerowe i szpalery zieleni wysokiej i niskiej z poszerzeniami w rejonie istniejących terenów zieleni miejskiej. Na przecięciu ciągów z perspektywicznymi osiami rozwoju prowadzącymi z centrum miasta powstają atrakcyjne w przestrzeni miejskiej rejony, predysponowane do usytuowania ośrodków usługowych /częściowo w oparciu o istniejące zainwestowanie/. Ośrodki te wymagają atrakcyjnego kształtowania architektonicznego i uzupełnienia częściowo istniejącego programu usługowego.
W centrum miasta wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej z zaleceniami kształtowania nowego zainwestowania miejskiego w nawiązaniu do układu historycznego.
Kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej to dzielnica północno-wschodnia oraz część zachodnia. Potencjalnym terenem rozwojowym miasta jest też teren na południu /wieś Osiny/, proponowany do włączenia w granice miasta.
Doliny rzeczne, zwłaszcza rzeki Mrogi z trzema zalewami i kompleksy leśne otaczające miasto tworzą walory przyrodnicze, krajobrazowe i rekreacyjne miasta.

/w załączeniu schemat "Kierunki zagospodarowania przestrzennego"/

3.1. Mieszkalnictwo

W programie mieszkaniowym przewiduje się realizację na nowych terenach, uzupełnienia w oparciu o istniejące zainwestowanie ale przede wszystkim podnoszenie standardu zamieszkiwania.
Przewiduje się głównie rozwój zabudowy jednorodzinnej we wszystkich formach oraz niewielkie uzupełnienie zabudowy typu osiedlowego przy ul.Słowackiego.
Potrzeby komunalne realizowane będą poprzez budowę osiedla w rejonie ul.Kopernika i Czackiego.
Trendy rozwojowe miasta wymuszają powiększenie zasięgu zabudowy w północno-wschodniej części, na dobrych glebach, z powodu braku innych możliwości terenowych.
Na terenach leśnych własności prywatnej w zachodniej części miasta proponuje się docelowo uzupełnienie osiedla na dużych działkach leśnych,częściowo o typie zabudowy letniskowej.
Standard zamieszkiwania oprócz pełnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną podniesie m.in. realizacja koncepcji ciągów zielonych,łączących tereny mieszkaniowe z terenami otwartymi.

3.2. Chłonność terenu

Wg obliczeń chłonności terenów miasta zakłada się optymalny docelowy wzrost ilości mieszkańców z ok.15800 /1996 r./ do ok.21000. Ew.powiększenie granic administracyjnych miasta zwiększy chłonność terenu dodatkowo o ok.1000 osób. W poniższej tabeli podano orientacyjne ilości mieszkańców w podziale na jednostki, przyjęte w planie ogólnym miasta.

jednostka	stan istn.	plan ogólny	studium	uwagi
A	4,000	5,000	5,100	
B	1,800	2,000	2,300	
C	1,000	2,000	1,400	rezygnacja z osiedla zab.wielo-rodzinnej na ter.leśnym przy ul.Kopernika
D	4,800	5,500	5,400	
E	800	1,000	900	
F	1,600	2,000	2,900	powiększenie terenu zab. na ter. rolnych w tym ciągi zab.siedlisk.
G	1,800	2,500	3,000	proj.osiedle komunalne
łącznie	15,800	20,000	21,000	

Do obliczeń chłonności terenów mieszkaniowych przyjeto wskaźniki brutto:
-dla zab.wielorodzinnej -ok.220 os./ha
-dla zab.jednorodzinnej -ok.30 os./ha
-dla zab.jednorodzinnej na działkach leśnych -ok.20 os./ha
-dla zab.siedliskowej i rolniczo-jednorodz. -ok.15-25 os./ha.
Ogółem tereny zabudowy mieszkaniowej brutto obejmują obszar ok.550 ha.

/w załączeniu schemat "Chłonność terenu"/

3.3. Usługi

Miasto Głowno pełni funkcję subregionalnego ośrodka usługowego dla północno-wschodniej części województwa oraz rolę ośrodka gminnego dla gminy Głowno.
Przewiduje się rozwój usług w szczególności z zakresu:
- oświaty i wychowania,
- zdrowia i opieki społecznej,
- kultury,
- handlu, gastronomii i rzemiosła,
- sportu, zieleni i rekreacji.

Przyjmuje się dwustopniową strukturę funkcjonalną usług:
I stopień - usługi dla mieszkańców lokalizowane w utworzonych ośrodkach usługowych i w ramach terenów mieszkaniowych brutto,

II stopień - usługi dla mieszkańców miasta i regionu o wyższym standardzie lokalizowane głównie na obszarze centrum.

3.4. Przemysł i rzemiosło

Adaptuje się tereny i obiekty przemysłu, rzemiosła i drobnej wytwórczości. Podlegać będą one restrukturyzacji bez powiększania terenu. W studium województwa łódzkiego przewiduje się utworzenie strefy rozwoju przedsiębiorczości w rejonie Bratoszewic /rejon skrzyżowania autostrad A1 i A2/.

3.5. Rolnictwo

Analiza stanu istniejącego, uwarunkowań i trendów rozwojowych pozwala na określenie orientacyjnych kierunków działań:
- teren położony w północnej części miasta, odznaczający się wysokimi klasami gleb powinien pozostać w użytkowaniu rolniczym z tendencją do powiększania gospodarstw rolnych,
- obszar ten kwalifikuje się do produkcji żywności metodami ekologicznymi,
- niezbędny jest rozwój w regionie przemysłu rolno-spożywczego i systemu rynku hurtowego,
- przewiduje się, że miasto Głowno nadal pełnić będzie funkcję obsługi rolnictwa również dla gminy Głowno,
- zachowuje się funkcję rolniczą terenów zmeliorowanych.

3.6. Rekreacja

Przewiduje się dalszy rozwój funkcji rekreacyjnej dla potrzeb mieszkańców miasta i regionu wykorzystując walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska naturalnego, poprzez:
- utworzenie bulwaru spacerowego wokół zalewu Mrożyczka,
- rozwój terenów rekreacyjno-sportowych nadwodnych,
- przekształcenie lasu położonego na południe od zalewu na park leśny,
- wykorzystanie rekreacyjne projektowanych zalewów na rzece Mrodze,
- ekstensywne wykorzystanie terenów leśnych / ścieżki spacerowe/.

4. KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Przyjęto następujące zasady kształtowania środowiska przyrodniczego :

- Zachowanie przyrodniczego układu miasta jest warunkiem jego zrównoważonego rozwoju
- W strukturze przestrzennej miasta zostaje ustalony zasięg terenów otwartych, tworzących system przyrodniczy. Elementami tego systemu są doliny rzek Mrowy, Mrożycy i Brzuśni z dopływami oraz zieleń leśna, nadwodna, miejska, ogrodów działkowych.
- Ustala się, że doliny rzek i obszary zieleni tworzą system nawietrzania (doliny - naturalne rynny spływu powietrza) i regeneracji powietrza w mieście (zieleń leśna, nadwodna, miejska)
- Ustala się zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych poprzez doliny, powierzchnie leśne, oraz nowe ciągi wewnątrz struktury miejskiej.
- W zasięgu obszarów tworzących system przyrodniczy
  - wyklucza się wszelkie zainwestowanie kubaturowe oraz powierzchniowe utrudniające swobodny spływ powietrza.
  - ustala się wysoką ochronę powierzchni leśnych, łąkowych oraz zadrzewień nadwodnych, przed zmianą użytkowania, degradacją roślinności, zmianą warunków siedliska.
  - przyjmuje się wysoką ochronę wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem
  - ustala się sukcesywną poprawę czystości wód w rzekach do uzyskania II klasy czystości rzeki Mrogi i zbiornika, oraz III klasy poniżej zbiornika, II klasy dla rzeki Brzuśni i III dla Mrożycy.
  - ustala się zachowanie ciągłości krajobrazowej z terenami leśnymi, poprzez utrzymanie leśnego charakteru osiedli w bezpośrednim sąsiedztwie lasu w zachodniej części miasta
  - ustala się rekonstrukcję parków podworskich
  - przyjmuje się, że zadrzewienia o charakterze leśnym na terenach zainwestowania, zieleń urządzona, obsadzenia uliczne, zadrzewienia śródpolne wzdłuż dróg i cieków stanowią element wspomagający podstawowy układ przyrodniczy.

Zieleń ta chroniona jest przed zniszczeniem i degradacją. Konieczne jest jej uzupełnienie i wprowadzenie nowych nasadzeń w dostosowaniu do warunków siedliska.

Przyjmuje się również, że na obszarze miasta poza wymienionymi powyżej, ochroną objęte są:

-walory krajobrazowe skarpy i zbocza wysoczyzny (zakaz zmiany ukształtowania terenu, ochrona przed erozją poprzez zagospodarowanie zielenią)

-obszar udokumentowanego złoża surowców

- gleby o wysokiej przydatności rolniczej klasy II - III

Wskazuje się na terenie miasta obiekty i tereny prawnie chronione:

- leśny rezerwat przyrody „Zabrzeźnia"
- dwa pomniki przyrody
- obszar chronionego krajobrazu.

Zakłada się sukcesywną eliminację zagrożeń środowiska poprzez rozwój infrastruktury technicznej oraz stosowanie niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej.

Zakłada się likwidację uciążliwości obiektów produkcyjnych i usługowych poprzez modernizację, zmianę technologii lub zmianę profilu produkcji.

Przyjmuje się zachowanie stref uciążliwości dla istniejących i projektowanych tras komunikacyjnych tj. dróg ponad lokalnych i linii kolejowej. W stosunku do istniejącej zabudowy w zasięgu strefy zakłada się ograniczenie uciążliwości poprzez stosowanie zabezpieczeń przeciwakustycznych.

Przyjmuje się zachowanie strefy uciążliwości wokół linii energetycznej 110 KV.

Ustala się zachowanie strefy sanitarnej wokół cmentarzy. Obowiązuje tu zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych podłączonych do sieci miejskiej w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza, oraz lokalizowania ujęć wód i budynków mieszkalnych nie podłączonych do sieci wodociągowej w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza.

(w załączeniu schemat „Środowisko przyrodnicze")

5. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Na podstawie przeprowadzonych analiz problematyki wartości kulturowych miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głowna wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej.

1. Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
   Obejmuje układ urbanistyczny centrum powstały w wyniku XIX wiecznej regulacji średniowiecznego miasta lokacyjnego, związanej z przeprowadzeniem przez miasto drogi Łowicz-Kalisz w 1837 r. Granice strefy wyznaczają: na półn.-wsch. rzeka Brzuśnia,na zach. rzeka Mroga, na południu północny brzeg zalewu i teren kościoła p.w.św.Jakuba Apostoła.
   Ustala się podstawowe działania konserwatorskie zmierzające do możliwie najpełniejszej rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego:
   - zachowanie układu ulic i placów, historycznego przebiegu ulic, ich przekroju, szerokości i dawnych linii zabudowy /zaleca się przywrócenie pierzeji zabudowy w południowym narożniku rynku w rejonie ul.Łowickiej wg mapy z 1874 r."plan posady Głowno", z wkomponowaniem istniejącego pomnika AK/,
   - rewaloryzacja i modernizacja techniczna zabudowy zabytkowej i o lokalnej wartości kulturowej ew. rekonstrukcja fragmentów historycznej architektury,
   - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, zachowania podziałów parcelacyjnych działek i ich uwidocznienia w elewacji oraz nawiązanie form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej /zabudowa zwarta, budynki I-II kondygnacji,dachy kalenicowe, zaleca się pokrycie dachówką lub blachą/,
   - usunięcie elementów dysharmonizujących /zmiana elewacji, nadbudowa dachów płaskich spadzistymi itp./,
   - ochrona dębu - pomnika przyrody i miejsc pamięci narodowej - pomnika AK,
   - dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu poprzez nawiązanie do historycznego programu mieszkaniowo-usługowego, eliminacja funkcji uciążliwych,
   - ograniczenie ruchu kołowego m.in.poprzez nową lokalizację dworca PKS, ograniczenie ruchu tranzytowego,
   - utrzymanie powiązań przestrzennych historycznego centrum z otaczającymi dzielnicami poprzez osie perspektywiczne,
   - objęcie obszaru położonego w strefie A miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. Strefa ochrony krajobrazowej K
   Obejmuje ona teren cmentarza przy kościele p.w.św.Jakuba Apostoła /strefa K1/ i parku podworskiego /strefa K2/.
   Ustala się działania konserwatorskie zmierzające do ochrony i rewaloryzacji walorów krajobrazowych poprzez:
   w strefie K1
   - ochronę i konserwację cennej zieleni i zabytkowych nagrobków,
   - zachowanie układu kompozycyjnego z główną aleją,
   - uporządkowanie terenu od strony zalewu i obsadzenie zielenią,

w strefie K2
- ochronę i konserwację cennej zieleni z alejami parkowymi i stawami,
- ochronę elementów architektonicznych o znaczeniu historycznym,
- eliminację funkcji uciążliwych na obszarze byłego folwarku /spółdzielnia RSP/,
- nawiązanie w nowych inwestycjach skalą i charakterem do zespołu dworsko-parkowego i zabudowy w strefie A.

3. Strefa ochrony ekspozycji E
Obejmuje ona teren zalewu Mrożyczka z zielenią wokół zalewu, otoczenie ulicy Zgierskiej po obu jej stronach w rejonie przecięcia z rzeką Mrogą oraz klin zabudowy między ul.Swoboda, Szymańskiego i Łowicką.
Ustala się:
- sposób kształtowania zabudowy i układu urbanistycznego powinien umożliwiać eksponowanie widokowe obszarów objętych strefą A i K,
- zakaz wznoszenia obiektów, które stanowiłyby przegrody widokowe,
- utworzenie punktów widokowych,
- główną funkcję dla nowych inwestycji w otoczeniu zalewu: kulturową i rekreacyjną,
- nawiązanie charakteru zabudowy do rozwiązań w strefie A.

Na obszarze w/w stref Wojewódzki Konserwator Zabytków wydaje wytyczne dla nowych inwestycji i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uzgadnia ich projekty.
Granice stref mogą ulec korektom w wyniku dalszych prac nad rozwojem historycznym miasta.

W zakresie ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską niezbędne jest uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie zmiany dotyczące obiektu i jego otoczenia oraz uzgodnienie z WKZ projektu.

W zakresie ochrony stanowisk archeologicznych wszelkie działania na ich obszarze wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

/ w załączeniu schemat "Wartości kulturowe miasta"/

6. ZASADY ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

Podstawową inwestycją komunikacyjną w mieście będzie przełożenie drogi krajowej nr 71 w pas terenu przylegający do terenów kolejowych i częściowo na teren kolejowy /w uzgodnieniu z PKP/. Pozwoli to na odciążenie komunikacyjne centrum miasta oraz obniżenie klasy i zmianę funkcji /do "lokalno-promenadowej"/ obecnej drogi krajowej przebiegającej niekorzystnie przez atrakcyjny teren rekreacyjny a także zlikwiduje barierę dla powiązań międzyobszarowych miasta.
Z propozycją taką wiążą się zmiany w układzie miejskim drogowym niższego rzędu, zmiany geometrii skrzyżowań i inne.
W niniejszym studium proponuje się więc:
- wytworzenie zamiennego ciągu ul.Dworcowej,
- likwidację obecnego włączenia ul.Zabrzeźniańskiej do drogi krajowej i zastąpienia go nowoprojektowanym łącznikiem, co zabezpieczy zachodniej części miasta możliwość włączenia się do ruchu zewnętrznego /będzie to wymagało docelowo bezkolizyjnego przejścia nad lub pod torami/,
- realizację bezkolizyjnego przejścia pieszego w rejonie dworca PKP, integrującego jednocześnie przecięte koleją dwie części miasta.

Prowadzenie drogi krajowej przez miasto w poziomie terenu stwarza trudności w powiązaniach między obu częściami miasta i wymaga bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej.Korzystne byłoby rozważenie możliwości tunelowego prowadzenia trasy na odcinku zainwestowania miejskiego.

Rozwój układu drogowego w świetle koncepcji i programów ponadlokalnych

- hierarchicznie najwyższej klasy drogą w obszarze miasta jest i będzie droga krajowa nr 71 czyli ulica miejska GP 2/2 lub 1/4 / szer.w liniach rozgraniczających 35-50 m/; stanowić będzie dodatkowo połączenie miasta z projektowaną autostradą A1 przebiegajacą w odległości ok.8 km,
- drugim elementem w hierarchii ważności jest system dróg wojewódzkich przechodzących przez miasto; spośród nich proponuje się wyeksponowanie ciągu ul.Sikorskiego przez podniesienie funkcji i klasy z ulicy lokalnej do zbiorczej, która to droga doprowadzać będzie do projektowanej autostrady A2 przebiegającej w odległości ok.5 km; uzyskania lepszych parametrów dokonać można przez ograniczenie liczby wlotów /skrzyżowań/,bezpośredniej obsługi zabudowy i inne /szer.w liniach rozgraniczających 20-25 m/.

Rozwój lokalnego układu ulicznego

- proponuje się wytworzenie obwodu wewnętrznego złożonego z ulic zbiorczych; Swobody,Łowicka,Kopernika,Sikorskiego, co poza równomiernym rozdziałem ruchu w mieście pozwoli na zdeklasowanie ciągu ul.Sosnowej przechodzącego przez obszar zalewu Mrożyczka;
  szczegółowe opracowania komunikacyjne powinny ograniczyć liczbę wlotów do tych ulic i zapewnić maksymalną możliwą szerokość pasów drogowych /szer. w liniach rozgraniczających 15-25 m/;

- w kategorii ulic lokalnych winien pojawić się nowy ciąg w półn.-wsch.części miasta, związany z obsługą terenów rozwojowych zabudowy, drugą nową ulicą lokalną będzie łącznik między ulicami zbiorczymi Sikorskiego i Kopernika /ważniejsze ulice lokalne - szer. w liniach rozgraniczających 12-15 m/.

Transport publiczny

Z uwagi na potrzebę równomiernej obsługi terenów mieszkaniowych komunikacją zbiorową niezbędne będzie zwiększenie liczby linii autobusowych miejskich oraz wprowadzenie ich w niedosłużony obszar zachodni i rozwojowy północno-wschodni, co wiąże się z przystosowaniem ulic do prowadzenia tych ruchów.

Transport kolejowy

Wg aktualnych poglądówna system transportu kolejowego linia kolejowa W-wa - Łódź Kaliska będzie tracić znaczenie w obsłudze pasażerskiej. Będzie następował rozwój połączeń międzynarodowych i Intercity. Wg "Studium zagospodarowania przestrzennego woj.łódzkiego" przewidywany jest przebieg szybkiej koleji /TGV/ przy autostradzie A2.
W mieście Głownie teren PKP będzie docelowo rezerwą dla urządzeń kolejowych nie działających z rozkładową częstotliwością.

/ w załączeniu schemat "Kierunki rozwoju komunikacji"/

7. ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Analiza istniejącego stanu zagospodarowania miasta oraz propozycje wynikające ze "Studium zagospodarowania przestrzennego woj.łódzkiego" określają generalnie jako jeden z podstawowych warunków rozwoju miasta wielokierunkowy rozwój infrastruktury technicznej na wszystkich terenach przewidywanych do zainwestowania miejskiego w powiązaniu z okolicznymi wsiami gminy Głowno.
Zasady i szczegółowy zakres rozwoju infrastruktury technicznej podano poniżej.

Zaopatrzenie w wodę

Rozbudowa ujęcia dla wodociągu miejskiego wraz ze stacją uzdatniania wody oraz magistralnej i rozdzielczej sieci wodociągowej dla dostawy wody
- w rejon ul.Targowej i Ostrołęckiej,
- w rejon dzielnicy zachodniej dla drugostronnego zasilania nowych terenów przewidzianych do urbanizacji w tej części miasta,
- dla wsi gminy Głowno kooperujących z wodociągiem miejskim tj.wsi Ostrołęka, Kadzielin, Wymysłów, Antoniew, Bronisławów, Dąbrowa, Karasica, Domaradzyn, Helenów, Dziadowiec i Zabrzeźnia Parcele /włączona w granice miasta/.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Rozbudowa sieci podstawowych kolektorów kanalizacji sanitarnej poprzez:
- budowę kolektora Ia dla obsługi terenów położonych na prawym brzegu rz.Mrożycy, w tym terenów mieszkaniowych w rejonie ul.Sikorskiego i Fabrycznej / dodatkowo ew. tereny rozwojowe miasta we wsi Osiny/,
- rozbudowę kolektorów II i III w kierunku zachodnim wzdłuż ul.Zabrzeźniańskiej i Krasickiej dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy w dzielnicy zachodniej,
- budowę kanalizacji dla odprowadzenia ścieków sanitarnych ze zlewni rz.Brzuśni w powiązaniu z układem istniejących kolektorów I i IV.

Przewiduje się odbiór ścieków sanitarnych ze wsi Rudniczek i Lubianków przez system kanalizacji miejskiej w Głownie.

Odprowadzenie ścieków deszczowych

Budowa systemu kanalizacji deszczowej krytej i w postaci rowów otwartych z podczyszczalniami odprowadzanych wód deszczowych na wylotach kanałów zbiorczych w obrębie całego miasta.

Melioracje wodne

Udrożnienie koryt rz.Mrogi i Mrożycy dla zapewnienia swobodnego spływu wód ze zlewni własnych tych rzek oraz bezkolizyjnego odprowadzenia wód deszczowych z terenu miasta.
Budowa zbiornika wodnego na rz. Mrodze w płd.części miasta /o średniej głębokości ok.3,0 m/ dla przechwycenia wielkich wód w celu ochrony przed podtopieniem terenów położonych w dolinie rzeki poniżej istniejącego zbiornika Mrożyczka oraz w celu zachowania naturalnych przyrodniczych walorów koryt rz.Mrogi i Mrożycy.

Zaopatrzenie w gaz przewodowy

Budowa gazociągu wysokiego cisnienia DN 200 i150 mm o długości 26,7 km na odcinku Skotniki-Stryków-Głowno dla zaopatrzenia miasta i gminy łowno w gaz z łódzkiej obwodnicy łącznie z budową 2 stacji redukcyjno-pomiarowych I° w Ziewanicach i Osinach.
Budowa rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia z reduktorami indywidualnymi dla doprowadzenia gazu do poszczególnych dzielnic miasta.

Elektroenergetyka

Adaptacja istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Łódź - Stryków - Głowno oraz GPZ Głowno 110/15 kV, a także rozbudowa linii średniego i niskiego napięcia.

Utylizacja odpadów stałych

Budowa nowego wysypiska odpadów dla rejonu Głowna /w Piaskach Bankowych/ oraz budowa kompostowni w Glinniku.
Należy prowadzić selektywną zbiórkę odpadów w miejscu ich powstawania tj.na każdej działce.

Ciepłownictwo

Nie przewiduje się scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych opalanych gazem lub olejem niskosiarkowym /eliminacja opalania węglem/. Doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia do miasta oraz wybudowanie sieci rozdzielczej stworzy warunki do powszechnego stosowania gazu jako czynnika grzewczego, co poprawi stan środowiska przyrodniczego.

Telekomunikacja

Budowa dwóch placówek pocztowo-telekomunikacyjnych oraz rozbudowa sieci telefonicznej dla obsługi abonentów.

/ w załączeniu schemat "Infrastruktura techniczna"/

8. PODZIAŁ STREFOWY TERENU

Tereny zaiwestowania miejskiego

I. Strefa centrum

Funkcja podstawowa - mieszkaniowo-usługowa.
Położenie w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej, ustalenia roz.III pkt.5

II. Strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Funkcja podstawowa - mieszkalnictwo wielorodzinne,
funkcja uzupełniająca - usługi stopnia podstawowego dla obsługi mieszkańców,
- nieuciążliwe:usługi i rzemiosło usługowe.
Wysokość zabudowy do 5-ciu kondygnacji, zaleca się ochronę i wzbogacenie zieleni osiedlowej.

III. Strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Funkcja podstawowa - mieszkalnictwo jednorodzinne,
funkcja uzupełniająca - usługi stopnia podstawowego dla obsługi mieszkańców,
- nieuciążliwe:usługi i rzemiosło usługowe.
Zabudowa jednorodzinna we wszystkich formach, wysokość do 2,5 kondygnacji naziemnych /2 kondygnacje + poddasze użytkowe/, w rejonie ośrodków usługowych zaleca się formę domu o 2-4 mieszkaniach z usługami w parterze, wysokość do 3 kondygnacji.
Wielkość działki powinna wynosić min.500 m2 a powierzchnia biologicznie czynna działki min.60%.
Adaptuje się istniejące obiekty usługowe i produkcyjno-składowe na terenie strefy z ograniczeniem uciążliwości do granic działki.

IIIa. Zabudowa w dolinach rzek

Dodatkowe ustalenia:
-dopuszcza się zabudowę na działkach większych, min.800-1000 m2,bez podpiwniczenia, powierzchnia biologicznie czynna działki min.70%,
-sytuowanie zabudowy na działce w maksymalnym oddaleniu od rzeki; ogrodzenia odsunięte od brzegu rzeki min.5 m, ażurowe.
Niekorzystne warunki fizjograficzne i klimatyczno-zdrowotne, zagrożenie podtopieniem w okresie wysokich stanów wód.

IIIb. Zabudowa na działkach leśnych

Dodatkowe ustalenia:
-wielkość działki min.1200-1500 m2, powierzchnia biologicznie czynna działki min.70-80 %,
-zabudowa w formie budynków wolnostojących,
-utrzymanie i wzbogacenie zieleni o charakterze leśnym na działce.

IV. Strefa zabudowy rolniczej

Funkcja podstawowa - zabudowa siedliskowa i gospodarcza związana z produkcją rolniczą
Zabudowa w formie budynków wolnostojących, wysokość maksymalnie do 2,5 kondygnacji naziemnych, powierzchnia biologicznie czynna działki min.60%.
Dopuszcza się plombowo zabudowę jednorodzinną,ustalenia j.w.

V. Strefa przemysłowo-techniczna

Funkcja podstawowa - przemysł,składy,hurtownie,drobna wytwórczość,obsługa techniczna miasta,
funkcja uzupełniająca - usługi dla pracowników,
- zieleń izolacyjna.
Uciążliwość zakładów nie może wykraczać poza granice działki lub zespołu działek.
Restrukrytyzacja zakładów, wykorzystanie rezerw terenów w ramach istniejących zakładów.
Powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min.30%.
Nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usług zdrowia.
Na obszarach położonych w dolinach rzek ograniczenie nowych obiektów kubaturowych, wprowadzenie grup zieleni i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min.50% terenu położonego w dolinie.

Tereny otwarte

VI. Strefa dolin rzecznych / z przyległymi terenami/

Wody otwarte

-adaptacja i utworzenie nowych zbiorników wodnych w ramach małej retencji,
-sukcesywna poprawa czystości wód,
-zachowanie naturalnych koryt rzek,
-utrzymanie naturalnych, z zielenią, brzegów wód powierzchniowych z dopuszczeniem elementów trwałych w rejonie zainwestowania rekreacyjnego /np.pomosty/.

Doliny rzek

-utrzymanie terenów łąk, pastwisk i zadrzewień nadwodnych,
-rekultywacja terenów zdegradowanych poprzez wprowadzenie zieleni niskiej i grup zadrzewień nadwodnych,
-ochrona układu hydrograficznego,
-ochrona skarp z zaleceniem wprowadzenia zieleni przeciwdziałającej erozji,
-zakaz zainwestowania kubaturowego za wyjątkiem obsługi rekreacji,
-zaleca się prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych w dolinach rzecznych,
-zaleca się utworzenie bulwaru wokół zalewu Mrożyczka z punktami widokowymi,
-na wyznaczonych terenach rekreacyjno-sportowych, w bezpośrednim sąsiedztwie doliny adaptuje się istniejące urządzenia rekreacyjne i dopuszcza się realizację nowych obiektow kubaturowych.

VI. Strefa terenów leśnych

-adaptacja i ochrona powierzchni leśnych przed zainwestowaniem niezwiązanym z gospodarką leśną,
-ochrona terenów leśnych przed zmianą warunków wodnych,
-dopuszcza się ekstensywne zagospodarowanie rekreacyjne /ścieżki piesze, rowerowe/,
-proponuje się wprowadzenie uzupełniających dolesień,
-zaleca się przekształcenie terenu leśnego położonego na południe od zalewu Mrożyczka na park leśny z przeznaczeniem dla funkcji rekreacyjnej,
-adaptuje się działki zabudowane, pozostające w zarządzie Lasów Państwowych /na terenach lesnych i w osiedlu Zabrzeźnia/.

VII. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

-ochrona gleb o wysokiej przydatności rolniczej przed zainwestowaniem niezwiązanym z produkcją rolniczą,
-adaptacja terenów produkcji sadowniczej,
-ochrona i wzbogacenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przydrożnych i wzdłuż cieków wodnych.

9.TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ustala się konieczność sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla:
- terenu centrum położonego w granicach wyznaczonej strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, ze względu na znaczenie obszaru w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej miasta i uwarunkowania konserwatorskie,
- terenu rozwojowego zabudowy w północno-wschodniej części miasta - na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym /zachowanie ładu przestrzennego i zapewnienie integracji przestrzennej z już istniejącym zainwestowaniem w tej części miasta/ oraz na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych / konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze/,
- terenu uzupełniającego zabudowę na działkach leśnych w zachodniej części miasta na podstawie / konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntow lesnych na cele nieleśne/,
- terenów rozwojowych miasta /wieś Osiny/ po ew. włączeniu do granic miasta.

Jest to minimalny obszar do objęcia planami, który powinien być rozszerzony w miarę potrzeb.

10. POLITYKA MIASTA

Opierając się o analizy stanu istniejącego, uwarunkowań i możliwości rozwoju miasta celem polityki przestrzennej Władz Miasta są przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:
- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony przyrody i jej zasobów,
- racjonalnej gospodarki tymi zasobami.

Wyznacza się kierunki działań dla osiągnięcia powyższych celów:

w zakresie budownictwa mieszkaniowego

- rozwój terenów budownictwa mieszkaniowego ograniczony wymogami ochrony środowiska /lasy,doliny rzeczne,gleby wysokiej klasy /,
- na terenach przewidzianych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego koncentracja zabudowy w oparciu o istniejącą zabudowę w celu bardziej ekonomicznego wykorzystania urządzeń wyposażenia w infrastrukturę techniczną /przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy /,
- wyznaczenie terenów mieszkaniowych dla realizacji programu samorządu lokalnego,
- rozwój budownictwa mieszkaniowo-pensjonatowego na dużych działkach z zielenią typu leśnego, w zachodniej części miasta,

w zakresie rozwoju terenów usługowych

- podniesienie poziomu usług infrastruktury społecznej z wykorzystaniem działek własności komunalnej,
- uzupełnienie usług bytowych z wykorzystaniem wolnych działek w rejonach proponowanych koncentracji usług,

w zakresie przemysłu i drobnej wytwórczości

- restrukturyzacja terenów przemysłowych / lepsze wykorzystanie terenu/,
- preferencje dla przemysłu rolno-spożywczego,
- wyznaczenie obszaru proekologicznej sanacji terenów przemysłowych /doliny rzek/

w zakresie terenów zieleni, rekreacji i sportu

- wykorzystanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, zbiorników wodnych i terenów leśnych,
- utworzenie ciągów powiązań przyrodniczych - ciągów zielonych na terenach zainwestowania miejskiego,

w zakresie wartości kulturowych

- wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ochrona obiektów zabytkowych,

IV. POLITYKA MIASTA

Opierając się o analizy stanu istniejącego, uwarunkowań i możliwości rozwoju miasta celem polityki przestrzennej Władz Miasta są przekształcenia ekonomiczne, społeczne i przestrzenne zmierzające do:
- wzrostu poziomu życia mieszkańców,
- tworzenia sprzyjających warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- ochrony przyrody i jej zasobów,
- racjonalnej gospodarki tymi zasobami.

Wyznacza się kierunki działań dla osiągnięcia powyższych celów:

w zakresie budownictwa mieszkaniowego

- rozwój terenów budownictwa mieszkaniowego ograniczony wymogami ochrony środowiska /lasy,doliny rzeczne,gleby wysokiej klasy /,
- na terenach przewidzianych do rozwoju budownictwa mieszkaniowego koncentracja zabudowy w oparciu o istniejącą zabudowę w celu bardziej ekonomicznego wykorzystania urządzeń wyposażenia w infrastrukturę techniczną /przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy /,
- wyznaczenie terenów mieszkaniowych dla realizacji programu samorządu lokalnego,
- rozwój budownictwa mieszkaniowo-pensjonatowego na dużych działkach z zielenią typu leśnego, w zachodniej części miasta,

w zakresie rozwoju terenów usługowych

- podniesienie poziomu usług infrastruktury społecznej z wykorzystaniem działek własności komunalnej,
- uzupełnienie usług bytowych z wykorzystaniem wolnych działek w rejonach proponowanych ośrodków usługowych,

w zakresie przemysłu i drobnej wytwórczości

- restrukturyzacja terenów przemysłowych / lepsze wykorzystanie terenu/,
- preferencje dla przemysłu rolno-spożywczego,
- wyznaczenie obszaru proekologicznej sanacji terenów przemysłowych /doliny rzek/

w zakresie terenów zieleni, rekreacji i sportu

- wykorzystanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, zbiorników wodnych i terenów leśnych,
- utworzenie ciągów zielonych /uzupełniających ciągów powiązań przyrodniczych/ na terenach zainwestowania miejskiego,

w zakresie wartości kulturowych

- wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej i ochrona obiektów zabytkowych,

w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- ochrona wartości przyrodniczo-krajobrazowych przed zagrożeniami / m.in. poprzez utrzymanie strefy obszaru chronionego krajobrazu /,
- kształtowanie środowiska i krajobrazu w oparciu o istniejące walory,

w zakresie intrastruktury technicznej

- sukcesywne obejmowanie infrastrukturą techniczną wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania miejskiego,
- realizacja gazyfikacji miasta w oparciu o gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Łódź-Stryków-Głowno,
- budowa nowego wysypiska śmieci i kompostowni poza terenem miasta,

w zakresie komunikacji

- obejście centrum miasta obwodnicą /droga krajowa/,
- zmniejszenie rangi istn.odcinka w/w drogi przebiegającego przez centrum miasta,
- wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z projektowanymi autostradami,
- rozwój komunikacji zbiorowej zwłaszcza wobec zmniejszania się rangi transportu kolejowego,

w zakresie rolnictwa

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wysokiej klasie gleb,
- poprawa struktury agrarnej,
- promocja specjalistycznej produkcji warzywniczo-sadowniczej,
- promocja przetwórstwa rolno-spożywczego,
- wspieranie tworzenia systemu rynku hurtowego.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

autor kierujący - arch.Barbara Złotowska
nr uprawnień do planowania przestrzennego 499/88

zagadnienia przestrzenne,programowe i
kulturowe - arch.Krystyna Konopkowa
nr uprawnień do planowania przestrzennego 438/88
arch.krajobr. Monika Sawicka-Góralska

komunikacja - inż.Grażyna Martusewicz-Wlaź

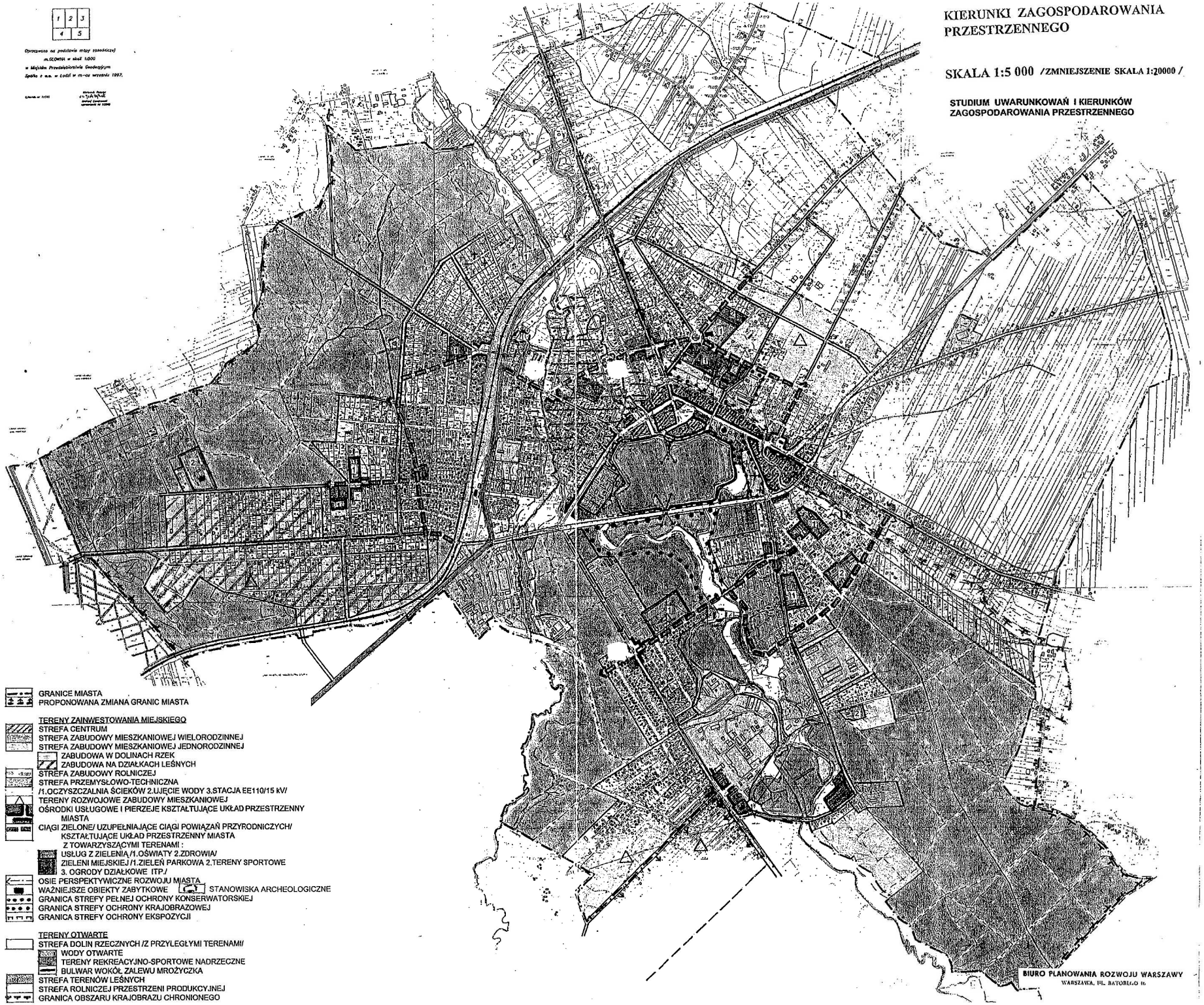
ochrona środowiska - mgr Urszula Richling

infrastruktura techniczna - inż.Józef Koch

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:5 000 /ZMNIEJSZENIE SKALA 1:20000 /

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



1 2 3
4 5

Opracowano na podstawie mapy zasadniczej m.ŁODZI w skali 1:500 w Miejskim Przedsiębiorstwie Geodezyjnym Spółka z o.o. w Łodzi w m-cu wrześniu 1997.

GRANICE MIASTA
PROPONOWANA ZMIANA GRANIC MIASTA

TERENY ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO
STREFA CENTRUM
STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZABUDOWA W DOLINACH RZEK
ZABUDOWA NA DZIAŁKACH LEŚNYCH
STREFA ZABUDOWY ROLNICZEJ
STREFA PRZEMYSŁOWO-TECHNICZNA
/1.OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW 2.UJĘCIE WODY 3.STACJA EE110/15 kV/
TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
OŚRODKI USŁUGOWE I PIERZEJE KSZTAŁTUJĄCE UKŁAD PRZESTRZENNY MIASTA
CIĄGI ZIELONE/ UZUPEŁNIAJĄCE CIĄGI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH/ KSZTAŁTUJĄCE UKŁAD PRZESTRZENNY MIASTA
Z TOWARZYSZĄCYMI TERENAMI :
USŁUG Z ZIELENIĄ /1.OŚWIATY 2.ZDROWIA/
ZIELENI MIEJSKIEJ /1.ZIELEŃ PARKOWA 2.TERENY SPORTOWE
3. OGRODY DZIAŁKOWE ITP./
OSIE PERSPEKTYWICZNE ROZWOJU MIASTA
WAŻNIEJSZE OBIEKTY ZABYTKOWE
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
GRANICA STREFY PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ
GRANICA STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI

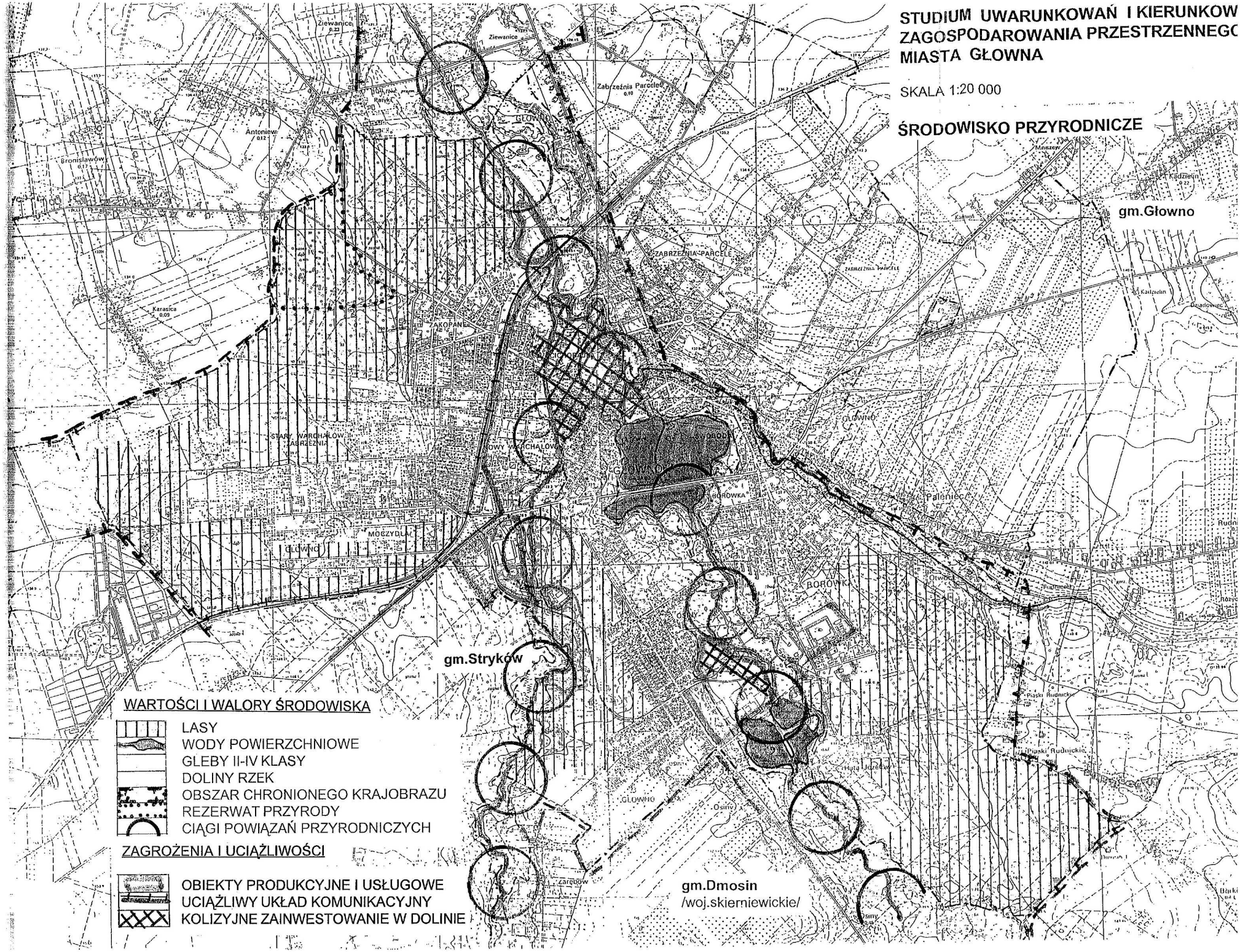
TERENY OTWARTE
STREFA DOLIN RZECZNYCH /Z PRZYLEGŁYMI TERENAMI/
WODY OTWARTE
TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE NADRZECZNE
BULWAR WOKÓŁ ZALEWU MROŻYCZKA
STREFA TERENÓW LEŚNYCH
STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
GRANICA OBSZARU KRAJOBRAZU CHRONIONEGO

BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY
WARSZAWA, PL. BATORE[illegible]

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGC MIASTA GŁOWNA

SKALA 1:20 000

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

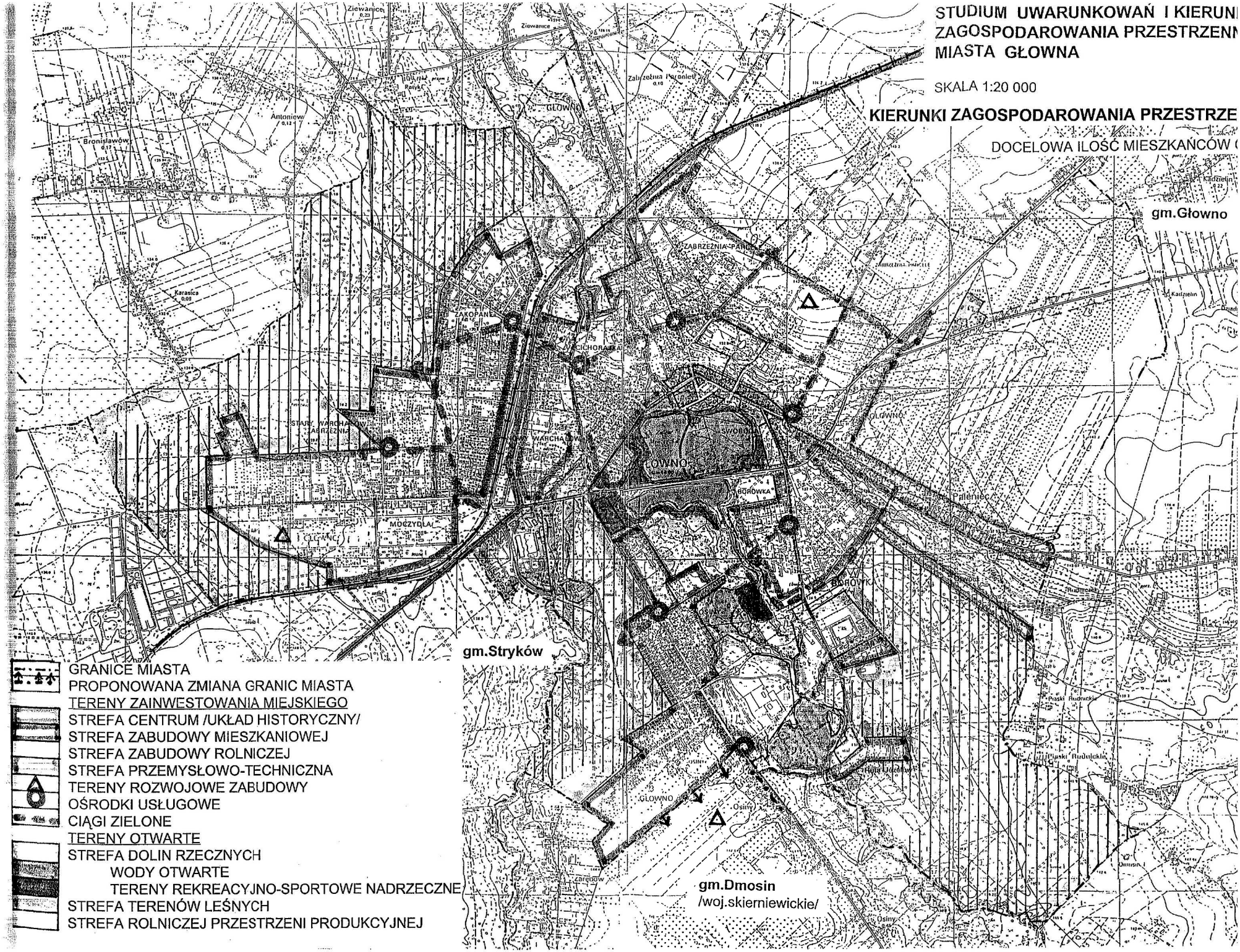


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁOWNA

SKALA 1:20 000

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE

DOCELOWA ILOŚĆ MIESZKAŃCÓW (



- GRANICE MIASTA
- PROPONOWANA ZMIANA GRANIC MIASTA

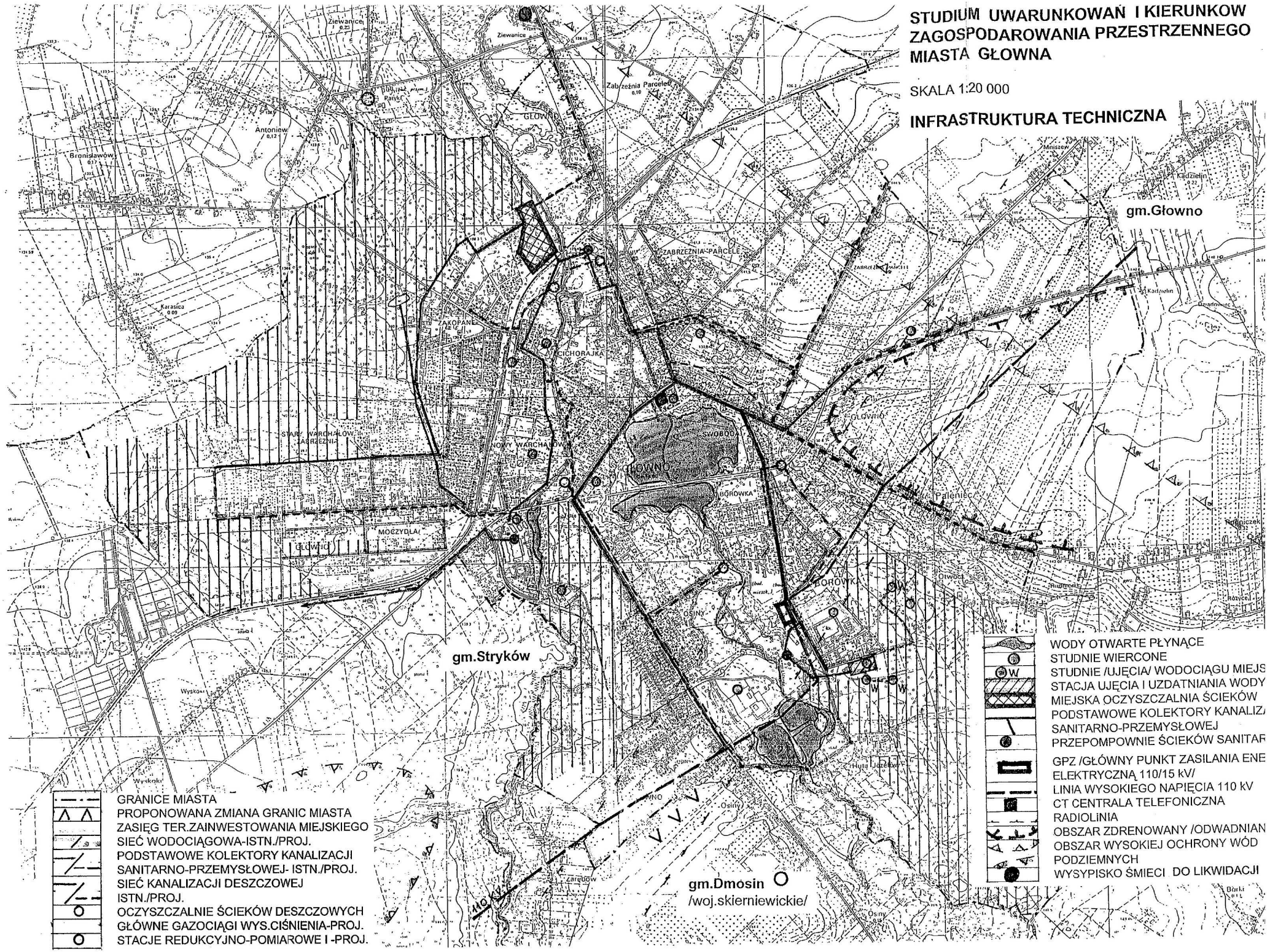
TERENY ZAINWESTOWANIA MIEJSKIEGO

- STREFA CENTRUM /UKŁAD HISTORYCZNY/
- STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- STREFA ZABUDOWY ROLNICZEJ
- STREFA PRZEMYSŁOWO-TECHNICZNA
- TERENY ROZWOJOWE ZABUDOWY
- OŚRODKI USŁUGOWE
- CIĄGI ZIELONE

TERENY OTWARTE

- STREFA DOLIN RZECZNYCH
  - WODY OTWARTE
  - TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE NADRZECZNE
- STREFA TERENÓW LEŚNYCH
- STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁOWNA

SKALA 1:20 000

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA