

UCHWAŁA NR XXXVII/199/13
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE
z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445; z 2013 r. poz. 21 i 405) Rada Miejska w Żychlinie uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin”, uchwalonego Uchwałą Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Żychlin.

2. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin”, zwane dalej „Studium” przy uwzględnieniu zmiany, otrzymuje brzmienie określone w załącznikach do uchwały, o których mowa w § 2.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) tekst Studium: część I - Uwarunkowania rozwoju – Załącznik nr 1;
- 2) tekst Studium: część II - Kierunki zagospodarowania i rozwoju – Załącznik Nr 2;
- 3) rysunek Studium w skali 1:20000: Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu (obszar poza granicami administracyjnymi miasta) – Załącznik Nr 3;
- 4) rysunek Studium w skali 1:25000: Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta) – Załącznik Nr 4;
- 5) rysunek Studium w skali 1:5000: Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu (miasto) – Załącznik Nr 5;
- 6) rysunek Studium w skali 1:5000: Kierunki rozwoju (miasto) – Załącznik Nr 6.

§ 3.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

2. Zobowiązuje się Burmistrza Gminy Żychlin do przedstawienia Wojewodzie Łódzkiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Żychlinie oraz na stronie internetowej pod adresem: www.bip.gminazychlin.pl.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
/-/ **Elżbieta Tarnowska**

BURMISTRZ GMINY ŻYCHLIN

99-320 ŻYCHLIN

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻYCHLIN

część I - Uwarunkowania rozwoju

*(ZMIANA Studium naniesiona w niniejszym tekście kursywą
za wyjątkiem treści pkt.4.3, gdzie kursywa została użyta w Studium)*

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXXVII/199/13

Rady Miejskiej w Żychlinie

z dnia 27 czerwca 2013 r.

ŻYCHLIN

listopad

1999 r.

(ZMIANA 2009 r. / 2011 r.)

Jednostka projektowa:

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH

ZAKŁAD PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Pracownia w Płocku

09 - 400 Płock

ul. Piekarska Nr 16

ZMIANA :

Planowanie Przestrzenne, Urbanistyka

mgr Barbara Piosik

09-410 Płock, ul. Monte Cassino 45/12

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

- Kierownik Zespołu:** - **mgr inż. arch. Marian Miszczyński**
uprawn. urban. Nr
- Generalni Projektanci:** - **mgr inż. arch. Marian Miszczyński**
uprawn. urban. Nr
- **mgr Barbara Piosik**
uprawn. urban. Nr 851/89
uprawn. bud. Nr 193/Wa/75
uprawn. rzeczozn. majątk. Nr 2398
- Projektanci:** - **arch. Grażyna Szubska**
- **mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**
uprawn. urban. Nr 1500
- **inż. Leszek Augustyniak**
uprawn. urban. Nr 1058/90
uprawn. bud. Nr 2/86
- **mgr Ewa Suska**
- **mgr Dorota Zaremba**
- **mgr inż. Zofia Kokoszczyńska**
- Opracowanie graficzne:** - **techn. arch. Wanda Podemska**
- Opracowanie komputerowe:** - **Bożena Gawinowska**

ZMIANA STUDIUM :

- Główny Projektant:** ***mgr Barbara Piosik***
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-156,
uprawnienia budowlane Nr 193/Wa/75,
uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego Nr 2398
- Projektanci:** ***mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska***
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-154,
biegły z listy Wojewody Mazowieckiego w zakresie
ocen oddziaływania na środowisko uprawnienia Nr 0285
- mgr inż. Wija Łukomska***
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-363,
uprawnienia budowlane Nr 115/94
- Współpraca:** ***mgr inż. Agnieszka Pejta***
uprawnienia budowlane Nr 190/95
- mgr inż. Kamil Filiński***

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY I MIASTA

1.	<i>Wstęp do problematyki Studium</i>	<i>str. 4</i>
2.	<i>Gmina w regionie, powiązania zewnętrzne</i>	<i>str. 8</i>
3.	<i>Uwarunkowania demograficzne i społeczne, warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia</i>	<i>str. 10</i>
4.	<i>Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska</i>	<i>str. 33</i>
5.	<i>Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>	<i>str. 48</i>
6.	<i>Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej</i>	<i>str. 82</i>
7.	<i>Uwarunkowania z uzbrojenia terenów, zasięgi i dostępność mediów; stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej i odpadami</i>	<i>str. 89</i>
8.	<i>Uwarunkowania z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania; struktura funkcjonalno - przestrzenna i jej charakterystyka</i>	<i>str. 100</i>
9.	<i>Cele i kierunki polityki państwa i samorządu województwa łódzkiego na terenie gminy i miasta</i>	<i>str. 105</i>
10.	<i>Lokalne cele publiczne i ich realizacja</i>	<i>str. 108</i>
11.	<i>Przepisy prawa miejscowego, stan opracowań i zakres obowiązywania</i>	<i>str. 116</i>
12.	<i>Źródła informacji</i>	<i>str. 119</i>
13.	<i>Wykaz map</i>	<i>str. 123</i>
14.	<i>Zestawienie głównych uwarunkowań rozwoju - SYNTEZA (tabela)</i>	<i>str. 124</i>

1. Wstęp do problematyki Studium

STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem *określającym politykę przestrzenną gminy*. Sporządzanie Studium przez władze gminy to wymóg *obligatoryjny* w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst - Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 zmiana Dz.U. Nr 41 poz.412 i Dz.U. Nr 111 poz.179), *jak i obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)*.

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, Rada Gminy i Miasta Żychlin podjęła Uchwałę Nr 211/XLIII/98 z dnia 16.II.1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin", zwanego dalej "Studium". Zgodnie z poprzednio obowiązującymi przepisami art.6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zarządy gmin sporządzały studium uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Niniejszy dokument stanowi część opisową do zmiany ww. studium; podstawy formalno – prawne zmiany studium omówiono niżej.

Zmianę Studium podjęto Uchwałą Rady Miejskiej nr XLI/210/09 z dnia 26.06.2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miast Żychlin” w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Celem zmiany studium jest aktualizacja uwarunkowań społeczno – gospodarczych i środowiskowych stymulujących rozwój terenów miasta i terenach wiejskich gminy oraz weryfikacja polityki przestrzennej, także w kontekście zmienionej sytuacji prawnej. Istotną przesłanką do zmiany polityki przestrzennej jest zmiana granic Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej, w ramach której na terenie miasta Żychlin i w m. Dobrzelin grunty komunalne będą przygotowane do objęcia programem ich przeznaczenia i

zagospodarowania na cele działalności gospodarczej.

Zainteresowanie inwestowaniem w obiekty i urządzenia związane z działalnością gospodarczą jest stymulatorem weryfikowania kierunków zagospodarowania terenów w granicach i otoczeniu stref ekonomicznych.

*Podjęto ponadto opracowanie **Gminnej Ewidencji Zabytków i Programu Opieki nad Zabytkami**, którego treści zasadne jest uwzględnić w zmianie Studium (w części drugiej – kierunki zagospodarowania).*

Analizy wymaga również problem alternatywnych rozwiązań zaopatrzenia w energię z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, a w szczególności siły wiatru.

Aktualizowane są również inne uwarunkowania i kierunki zagospodarowania mające wpływ na politykę przestrzenną, a wynikające ze stosownych projektów, programów i informacji wg stanu na koniec 2009 r..

W Studium władze gminy deklarują zasady polityki przestrzennej jaką będą konsekwentnie realizować w kilku kolejnych kadencjach sprawowania rządów (w dłuższym horyzoncie czasowym). Podstawą tej polityki jest uznanie nadrzędności zasady ekorozwoju tj. dążenie do trwałego i zrównoważonego rozwoju w poszanowaniem ochrony środowiska przyrodniczego.

Troska o trwałe i zrównoważony rozwój osiedli ludzkich oraz idea odpowiedniego mieszkania dla każdego człowieka są przedmiotem globalnego rozwiązywania. Tym zagadnieniom w ramach Organizacji Narodów Zjednoczonych poświęcone były konferencje na temat "Siedzib Ludzkich - Habitat I i II". Polska jest aktywnym uczestnikiem tych konferencji; rząd Rzeczypospolitej Polskiej złożył deklarację podjęcia działań i zobowiązał się do kierowania rozwojem naszego kraju zgodnie z celami na tych konferencjach podjętymi. Trwały zrównoważony rozwój osiedli ludzkich łączy potencjał ekonomiczny, społeczny i ochronę środowiska z pełnym poszanowaniem wszystkich praw i swobód obywatelskich, bowiem człowiek ma prawo do zdrowego, produktywnego życia w harmonii z naturą.

Zasady użytkowania terenu zgodnie z zasadami trwałego i zrównoważonego rozwoju można sprecyzować następująco:

-
- minimalizacja potrzeb transportowych,
 - właściwa intensywność zabudowywania i zagospodarowania terenu,
 - ochrona niezbędnych terenów rolniczych oraz zdrowe i ekologiczne formy działalności rolniczej i pozarolniczej,
 - ochrona jakości wody i zapewnienie odnawiania wód gruntowych oraz ochrona terenów podatnych na zagrożenia,
 - ochrona dziedzictwa kulturowego,
 - ochrona terenów wspólnego użytkowania : publicznych i niepublicznych.

Treścią obowiązującą "Studium" jest wyrażona w nim polityka przestrzenna. Obowiązek kierowania się zawartymi w niej zasadami *Rada Miejska* nakłada na *organy wykonawcze samorządu gminnego* uchwalając "Studium". W rozumieniu prawa dokument ten nie jest przepisem gminnym, nie może być podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz stanowi "akt kierownictwa wewnętrznego". W tym sensie nie stwarza on bezpośrednich skutków prawnych dla osób trzecich (mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów zagospodarowania przestrzennego).

Funkcje „Studium”:

- zbiór informacji o zadaniach rządowych i samorządowych,
- zbiór wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zbiór informacji o warunkach, potrzebach oraz możliwościach dokonywania przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawowe zadania „Studium”:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań, wskazanie głównych trendów i problemów rozwoju, określenie determinant rozwoju,
- formułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- promocja rozwoju gminy
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

"Studium" składa się z dwóch zasadniczych bloków tematycznych: **uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**.

Niniejsze opracowanie (*tekst – część I*) zawiera uwarunkowania rozwoju gminy.

W "Studium" uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemu komunikacji infrastruktury technicznej, w tym w stopniu uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W „Studium” (*tekst – część II*) określone zostaną w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu

lokalnym,

- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,
- obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych.

Powyższy katalog problematyki wynikający z przepisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zweryfikowany przez istniejące uwarunkowania i politykę przestrzenną na terenie gminy; pozostałe problematyki nie występują na terenie Gminy Żychlin.

2. Gmina w regionie, powiązania zewnętrzne

Gmina Żychlin do 31.XII.1998 r. położona była w granicach województwa płockiego, obecnie wchodzi w skład województwa łódzkiego i należy do powiatu kutnowskiego.

Usytuowana jest pomiędzy kilkoma jednostkami podziału samorządowego: od zachodu graniczy z gminą Oporów, od północy z gminą Pacyna, od wschodu z gminami Kiernozia i Zduny a od południa Bedlno.

Najbliżej położone miasto to Kutno, oddalone 26 km, Gąbin 27 km i Łowicz 31 km.

Pod względem przyrodniczym poprzez dolinę rzeki Słudwi istnieje powiązanie z obszarem Chronionego Krajobrazu doliny Przysowy, który to obszar jest wyodrębniony w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym.

Gmina ma charakter rolniczy, z dość wyraźnymi cechami podmiejskimi w zagospodarowaniu i zabudowie wsi bezpośrednio przyległych do miasta Żychlina.

Powiązania komunikacyjne z otaczającym obszarem stanowią głównie drogi wojewódzkie Nr 573 relacji Gąbin w kierunku drogi krajowej Nr 92 i wojewódzkiej Nr 583 relacji Sanniki w kierunku drogi krajowej Nr 92. Droga krajowa Nr 92 łączy poprzez Poznań i Warszawę obszar gminy z całą Polską.

Na południowym skraju, wzdłuż granicy administracyjnej przebiega magistralna linia kolejowa E20 Warszawa - Poznań ze stacją kolejową Żychlin położoną poza granicami gminy. Najbliższy znaczący węzeł kolejowy jest zlokalizowany w Kutnie i Łowiczu.

Powiązania infrastrukturalne stanowią istniejące linie elektroenergetyczne: 220 kV Pątnów - Sochaczew i 110 kV Kutno - Żychlin - Łowicz z GPZ w Żychlinie.

Najbliższy gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kutno - Łowicza będzie stanowić źródło gazu metanowego w koncepcji gazyfikacji gminy Żychlin.

Związki funkcjonalne gminy z regionem realizowane są poprzez obiekty administracji publicznej, a związki takie istnieją także w sferze gospodarczej. Dla cukrowni Dobrzelin otaczające gminy o charakterze rolniczym są terenem zaopatrzenia w buraki cukrowe, a funkcjonujące w mieście zakłady produkcyjne, a w szczególności *Zakład Maszyn Elektrycznych EMIT S.A. w Żychlinie, Fabryka Transformatorów w Żychlinie, "Union Chocolate" Sp. z o.o.* zaopatrują krajowy rynek zbytu i kooperują na rynku ponadlokalnym. Płody rolne zbywane są przez rolników zarówno na obszarze własnej gminy jak i gmin ościennych, a także pobliskich miast.

Brak jest danych statystycznych dotyczących związków przestrzennych odnoszących się do rynku pracy. Należy jednak przypuszczać, że dojazdy do miejsc pracy pozarolniczej istnieją w obu kierunkach; mieszkańcy gminy (w tym miasta Żychlin) pracują w zakładach zlokalizowanych poza miejscem zamieszkania, jak również do miasta Żychlina dojeżdżają do pracy pracownicy mieszkający poza gminą Żychlin.

Mając na uwadze, że w 1996 r. liczba zatrudnionych na terenie miasta Żychlina wynosiła 3.481 osób, a na terenie gminy 739 osób, liczba osób dojeżdżających do pracy *nie była* znacząca . *Obecnie brak jest danych dotyczących liczby osób zatrudnionych na terenie gminy, w tym miasta, którzy dojeżdżają do pracy.*

3. Uwarunkowania demograficzne i społeczne, warunki i jakość życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia

3.1. Informacje demograficzne (dane GUS i UG)

3.1.1. Gmina Żychlin (tereny wiejskie) na dzień 22.09.1999 r. 31.12.2011 r. liczyła 4.457 4.050 mieszkańców (dane z UG i M Żychlin), w tym 51,6 %, 50,9% ludności stanowiły kobiety.

W latach 1994 ÷ 2011 zaludnienie gminy wykazywało tendencję spadkową:

Stan na koniec roku	Liczba mieszkańców	Struktura płci			
		M	%	K	%
1994	4.647	2.258	48,6	2.389	51,4
1995	4.628	2.245	48,5	2.283	51,5
1996	4.641	2.252	48,5	2.389	51,5
1997	4.589	2.223	48,4	2.366	51,6
1998	4.543	2.193	48,3	2.350	51,7
1999	4.242	2.063	48,6	2.179	51,4
2000	4.240	2.055	48,5	2.185	51,5
2001	4.224	2.056	48,7	2.168	51,3
2002	4.213	2.048	48,6	2.165	51,4
2003	4.185	2.032	48,6	2.153	51,4
2004	4.209	2.045	48,6	2.164	51,4
2005	4.137	2.016	48,7	2.121	51,3

2006	4.118	2.002	48,6	2.116	51,4
2007	4.074	1.999	49,1	2.075	50,9
2008	4.042	1.990	49,2	2.052	50,8
2009 ^{*)}	4.136	•	•	•	•
2010	4.074	2.002	49,1	2.072	50,9
2011	4.050	1.987	49,1	2.063	50,9

• brak danych

^{*)} wg stanu na 30.06.2009 r.

Powyższe zestawienie wskazuje, że w ciągu 15 ostatnich lat liczba mieszkańców zmalała o 511 osób tj. przeciętnie 34 osoby w ciągu roku. Nieznacznie przeważają w gminie kobiety (+62 osoby) w roku 2008, taka sytuacja w zasadzie utrzymuje się w ostatnich latach; przewaga kobiet wynosiła (+158) w roku 1998 – w ostatnim dziesięcioleciu zmalała, przeciętnie wynosi poniżej 100 osób.

Strukturę wieku mieszkańców w 1999 r. przedstawia poniższe zestawienie (dane GUS)

Grupa wieku	Liczba osób		
	M	K	Razem
0 - 6	171	152	323
7 - 15	289	298	587
16 - 19	126	126	252
20 - 65	1.306	-	1.306
20 - 60	-	1.131	1.131
powyżej 65	259	-	259
powyżej 60	-	599	599
razem:	2.151	2.306	4.457

Strukturę wieku mieszkańców w 2011 r. przedstawia poniższe zestawienie (dane UG)

Grupa wieku	Liczba osób		
	M	K	Razem
0 - 6	122	116	238
7 - 15	177	160	337
16 - 18	84	78	162
19 - 65	1.388	-	1.388
19 - 60	-	1.172	1.172
powyżej 65	216	-	216
powyżej 60	-	537	537
razem:	1.987	2.063	4.050

Relacje w grupach przed i po produkcyjnych *na koniec roku w porównywalnych okresach 1999 r. i 2008 r.* są następujące:

	1999 r.	2008 r.	2011 r.
wiek przedprodukcyjny	26,07%	17,80%	•
wiek produkcyjny	54,68%	61,90%	•
wiek poprodukcyjny	19,25%	20,3%	18,6%

• *brak danych*

W byłym woj. płockim udział liczby osób w wieku produkcyjnym na terenach gmin wiejskich wynosił w 1997 r. 55,6 %, natomiast w wieku poprodukcyjnym 22,8 % mieszkańców województwa.

W województwie łódzkim na terenach gmin wiejskich na koniec 2008 r. udział liczby osób wynosił w grupach:

<i>wiek przedprodukcyjny</i>	<i>- 20,8%</i>
<i>wiek produkcyjny</i>	<i>- 61,0%</i>
<i>wiek poprodukcyjny</i>	<i>- 18,2%.</i>

Wskazuje to na dość korzystną strukturę społeczności lokalnej w grupie wieku produkcyjnego, *mniej korzystna jest w pozostałych grupach. Strukturę wieku obecnie charakteryzuje tendencja do „starzenia się” mieszkańców.*

Liczebność poszczególnych sołectw jest bardzo zróżnicowana i waha się od 50 (*Tretki*) do 1264 osób (*Dobrzelin*). *To zróżnicowanie utrzymuje się od 1999 r. i potwierdza się spadek liczby mieszkańców w gminie.*

	Sołectwo	Liczba mieszkańców w 1999 r. / w 2011 r.	
1.	Biała	124	110
2.	Budzyń	139	120
3.	Buszków	177	151
4.	Brzeziny	99	88
5.	Chochołów	170	141
6.	Czesław	117	106
7.	Dobrzelin	1366	1.264
8.	Drzewoszki	92	77
9.	Grabie	86	78

10.	Grabów	364	360
11.	Grzybów	126	110
12.	Kaczkowizna	125	131
13.	Kruki	222	193
14.	Pasieka	121	116
15.	Sokołówek	113	99
16.	Śleszyn	417	333
17.	Tretki	64	50
18.	Wola Popowa	220	214
19.	Zagroby	54	61
20.	Zgoda	173	160
21.	Żabików	86	88

Przeciętne sołectwo liczy 193 mieszkańców.

W latach 1996 i 1997 zanotowano ujemny przyrost naturalny (- 12 i - 18 osób) co oznacza większą liczbę zgonów niż urodzeń. Także w roku 1995 liczba zgonów przewyższyła o 31 osób liczbę urodzeń, w 1994 przyrost naturalny wynosił 0.

W latach 2005 i 2007 zanotowano również ujemny przyrost naturalny (- 25 i - 27 osób) co oznacza większą liczbę zgonów niż urodzeń.

Porównując te dane z saldem migracji wewnętrznej latach:

1994 r.	-	- 30 osób
1995 r.	-	- 37 osób
1996 r.	-	- 7 osób
1997 r.	-	- 14 osób
1998 r.	-	- 27 osób
1999 r.	-	+ 20 osób
2000 r.	-	+ 1 osoba
2001 r.	-	- 21 osób
2002 r.	-	+ 1 osoba
2003 r.	-	- 1 osoba
2004 r.	-	+ 14 osób
2005 r.	-	- 12 osób
2006 r.	-	- 5 osób
2007 r.	-	- 31 osób
2008 r.	-	- 3 osoby

można stwierdzić, że zaludnienie w gminie maleje również z uwagi na odpływ

ludności *niezależnie od* bardzo niskiego wskaźnika urodzeń.

Charakterystykę gminy w latach 1999 – 2008 na tle byłego województwa płockiego (gminy wiejskie) w powyższym zakresie przedstawia poniższe zestawienie:

Rok	Urodzenia na 1000 M-ców		Małżeństwa na 1000 M-ców	
	gmina	b.woj.płockie	gmina	b.woj.płockie
1994	11,67	15,15	4,38	5,80
1995	9,01	13,05	4,91	6,31
1996	11,66	13,06	5,51	6,00
1997	9,65	12,66	4,93	5,86
1998	7,54	11,70	5,60	5,52

Charakterystykę gminy na tle województwa łódzkiego (gminy wiejskie)

w powyższym zakresie przedstawia poniższe zestawienie :

Rok	Urodzenia na 1000 M-ców		Małżeństwa na 1000 M-ców	
	gmina	województwo łódzkie	gmina	województwo łódzkie
1999	8,0	10,8	5,7	5,8
2000	8,7	10,7	5,2	5,5
2001	7,1	9,9	2,8	5,1
2002	5,9	9,7	5,9	5,2
2003	7,6	9,3	4,8	5,3
2004	5,5	9,5	6,4	5,1
2005	5,1	9,6	4,1	5,5
2006	7,8	10,1	4,9	5,9
2007	8,6	10,1	5,6	6,1
2008	9,6	10,8	5,4	6,5
2010	7,6	•	2,2	•
2011	9,4	•	2,0	•

• brak danych

Na terenie gminy Żychlin w porównywanym okresie przeciętna liczba zawieranych małżeństw oraz urodzeń jest niższa niż przeciętna notowana na terenach wiejskich województwa porównawczego. Ma to uzasadnienie w strukturze wieku mieszkańców oraz wieloletnim odpływie ludności, w której to grupie na ogół dominują ludzie młodzi.

Statystyka liczby zarejestrowanych bezrobotnych przedstawia się następująco (łącznie tereny wiejskie i miasto; dane GUS i UG):

rok	bezrobocie ogółem osób	% liczby M-ców	w tym bezrobotni bez prawa do zasiłku	w tym kobiet	liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy społecznej
1993	2.046	13,7		1.050	
1994	1.726	11,6	967	876	1.874
1995	1.653	11,2	703	905	1.520
1996	1.354	9,0	660	810	1.081
1997	1.123	7,4	658	676	1.100
1998	1.382	ca 9,5	461	788	920
1997 b.woj.płockie	19.485	7,54			
1999	1.644	11,4	1041	905	•
2000	1.526	10,7	1172	867	•
2001	•	•	•	•	•
2002	•	•	•	•	•
2003	1.683	12,7	•	893	•
2004	1.513	11,4	•	805	•
2005	1.310	9,9	•	774	•
2006	1.030	7,9	•	638	•
2007	808	6,3	•	501	•
2008	729	5,7	•	448	•
2008 woj. łódzkie	99.191	3,89	•	•	•
2010	1056	8,2	850	497	784 ^{*)}
2011	1048	8,2	927	557	894 ^{*)}

• brak danych

*) liczba rodzin

Potwierdzają te dane nadal wysoką stopę bezrobocia na terenie gminy i miasta, w porównaniu z woj. łódzkim pomimo notowanej od 2005 r. tendencji spadkowej. Wskaźnik bezrobocia liczony stosunkiem bezrobotnych do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym w roku 1998 wynosił 9,5 %, w 2008 r. 5,7%.

Wskaźnik bezrobocia liczony stosunkiem bezrobotnych do grupy mieszkańców w wieku produkcyjnym w roku 2008 wynosił 9,0 %, w 1998 r. – 15,8%.

Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON na terenie gminy Żychlin w *poszczególnych* latach wynosiła:

w 1994 r.	-	471 podmiotów
w 1995 r.	-	332 podmioty
w 1996 r.	-	394 podmiotów
w 1997 r.	-	527 podmiotów
w 1998 r.	-	638 podmiotów
w 1999 r.	-	721 podmiotów
w 2000 r.	-	787 podmiotów
w 2001 r.	-	827 podmiotów
w 2002 r.	-	905 podmiotów
w 2003 r.	-	952 podmioty
w 2004 r.	-	979 podmiotów
w 2005 r.	-	1020 podmiotów
w 2006 r.	-	1037 podmiotów
w 2007 r.	-	1085 podmiotów
w 2008 r.	-	1101 podmiotów
w 2011 r.	-	508 podmiotów

w tym: 419 w mieście i 89 na terenach wiejskich^{)}*

^{*)} Liczba podmiotów gospodarczych została zweryfikowana w związku z aktualizacją danych PKD przeprowadzoną stosownie do obowiązujących przepisów.

Przedsiębiorczość mieszkańców gminy należy ocenić pozytywnie. Analiza dostępnych danych pokazuje, że wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na tysiąc mieszkańców jest stosunkowo wysoki i wynosi 79,5. Jest to najwyższy wskaźnik dla gmin sąsiadujących z gminą Żychlin. Dla porównania wynoszą one dla poszczególnych gmin:

- *Gmina Żychlin – 79,5;*
- *Gmina Zduny – 54,2;*
- *Gmina Pacyna – 51,9;*
- *Gmina Kiernożia – 51,0;*
- *Gmina Bedlno – 48,9;*
- *Gmina Oporów – 46,2;*

(według Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2008 – 2015)

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie Regon w latach 1994 – 1998
(tereny wiejskie i miasto razem) wg sektorów gospodarki narodowej przedstawia
poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Razem	SEKCJE EUROPEJSKIEJ KLASYFIKACJI DZIAŁALNOŚCI (EKD)												
		rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	działalność produkcyjna	zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę	budownictwo	handel hurt. i det., napr. pojazd. oraz art. przeznacz. osob.	hotele i restauracje	transport, gosp. magazynowa i łączność	pośrednictwo finansowe	obsługa nieruchomości, wynajem i dzierż. zw. z prow. inter.	admini-str. pub. i obr.nar.gwar. prawnie opieka socj.	edukacja	ochrona zdrowia i opieka socjalna	pozost. dz. usługowa, komunalna, socjalna i indywidualna
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Stan na 25.XII.94r.	471	5	70	1	32	227	5	31	4	23	1	11	13	48
Stan na 25.XII.95r.	332	2	53	-	21	165	2	26	3	14	-	4	11	31
Stan na 25.XII.96r.	394	8	47	1	16	184	7	26	8	40	1	12	20	24
Stan na 25.XII.97r.	527	18	57	1	51	237	8	30	10	46	2	14	26	27
Stan na 25.XII.98r.	638	21	71	1	65	274	10	45	15	50	3	15	34	34

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie Regon w latach 1999 – 2008 :
(miasto i tereny wiejskie razem)

Wyszczególnienie	Razem	SEKCJE POLSKIEJ KLASYFIKACJI DZIAŁALNOŚCI (PKD 2004)												
		rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	przetwórstwo przemysłowe	wytwarzanie i zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę	budownictwo	handel hurt. i det., napr. pojazd. sam., motocykli oraz art. uż. osob. i domowego	hotele i restauracje	transport, gosp. magazynowa i łączność	pośrednictwo finansowe	obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z działal. gosp.	admini-str. publ. i obrona narod.; obow. ubez. społ. I powsz. ubez. zdrow.	edukacja	ochrona zdrowia i pomoc społeczna	działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Stan na 31.12.1999r.	721	22	76	1	75	314	12	47	22	53	3	15	40	40
Stan na 31.12.2000r.	787	23	78	2	87	332	15	50	28	59	3	16	48	45
Stan na	827	26	77	2	91	339	18	54	31	70	4	26	37	52

31.12.2001r.														
Stan na 31.12.2002r.	905	31	77	2	91	380	20	56	40	82	4	28	39	55
Stan na 31.12.2003r.	952	36	80	2	99	397	22	59	40	88	5	28	39	57
Stan na 31.12.2004r.	979	29	87	2	102	399	23	65	38	96	7	28	41	62
Stan na 31.12.2005r.	1020	30	94	1	104	419	25	67	39	94	8	30	43	66
Stan na 31.12.2006r.	1037	33	93	1	101	414	26	67	45	102	8	31	44	72
Stan na 31.12.2007r.	1085	35	98	1	111	433	26	69	49	100	8	33	43	79
Stan na 31.12.2008r.	1101	35	92	1	124	431	26	71	48	106	8	32	43	84

W 1996 r. jako wyłączone lub główne źródło utrzymania na pracę w rolnictwie, we własnym gospodarstwie rolnym wskazywało na terenie gminy 49,9 % gospodarstw domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego (działki rolnej).

W sąsiednich gminach analogiczny wskaźnik przedstawia się następująco:

- Oporów 80,0 %
- Pacyna 72,2 %
- Bedlno 61,4 %
- Kiernozia 80,2 %
- Zduny brak danych.

Są to gminy o dominacji funkcji rolniczej, w przeciwieństwie do gminy Żychlin, w której połowa gospodarstw domowych utrzymywała się ze źródeł pozarolniczych lub mieszanych form pozyskiwania dochodów.

Według stanu na koniec 2002 roku (Narodowy Spis Powszechny) na terenie miasta i terenów wiejskich gminy Żychlin było 5076 gospodarstw domowych. W ogólnej liczbie gospodarstw domowych posiadających zarobkowe źródła utrzymania - z sektorów pozarolniczych utrzymywało się 79,3% gospodarstw domowych. Na terenach wiejskich wskaźnik ten wynosił 45%, na terenie miasta – ponad 99% (do zarobkowych źródeł utrzymania nie wliczono dochodów z emerytur, rent, zasiłków itp.).

3.1.2. Miasto Żychlin na dzień 31.12.2011 r. liczyło 8.699 mieszkańców, w tym 52,5% stanowiły kobiety.

Od roku 1994 do 2011 zaludnienie w mieście wykazywało tendencję spadkową.

Stan na koniec roku	Liczba mieszkańców	Struktura płci			
		M	%	K	%
1994	10.213	4.927	48,2	5.286	51,8
1995	10.177	4.898	48,1	5.279	51,9
1996	10.128	4.879	48,2	5.249	51,8
1997	10.082	4.837	48,0	5.245	52,0
1998	10.012	4.807	48,0	5.205	52,0
1999	9.401	4.478	47,6	4.923	52,4
2000	9.342	4.432	47,4	4.910	52,6
2001	9.286	4.409	47,5	4.877	52,5
2002	9.151	4.354	47,6	4.797	52,4
2003	9.075	4.338	47,8	4.737	52,2
2004	9.021	4.313	47,8	4.708	52,2
2005	8.938	4.264	47,7	4.674	52,3
2006	8.854	4.239	47,9	4.615	52,1
2007	8.768	4.196	47,9	4.572	52,1
2008	8.682	4.127	47,5	4.555	52,5
2010	8.787	4.173	47,5	4.614	52,5
2011	8.699	4.119	47,4	4.580	52,6

Saldo migracji wewnętrznych:

1999 r.	-	- 35 osób
2000 r.	-	- 52 osoby
2001 r.	-	- 22 osoby
2002 r.	-	- 60 osób
2003 r.	-	- 49 osób
2004 r.	-	- 29 osób
2005 r.	-	- 45 osób
2006 r.	-	- 62 osoby
2007 r.	-	- 34 osoby
2008 r.	-	- 22 osoby

Powyższe zestawienie wskazuje, że w ciągu 14 ostatnich lat zaludnienie w mieście zmniejszyło się o 1531 osób tj. o około 109 osób w ciągu roku.

Przewaga liczebna kobiet wzrastała od 3,6 % do 5,0 %; społeczność miasta podlega feminizacji. Proces feminizacji gminy i miasta jest szczególnie widoczny porównując strukturę płci łącznie dla całej społeczności lokalnej.

Strukturę wieku mieszkańców w 2011 r. na terenie miasta przedstawia poniższe zestawienie:

<i>Grupa wieku</i>	<i>Liczba osób</i>		
	<i>M</i>	<i>K</i>	<i>Razem</i>
<i>0 - 6</i>	282	245	527
<i>7 - 15</i>	314	289	603
<i>16 - 18</i>	151	117	268
<i>19 - 65</i>	2.932	-	2.932
<i>19 - 60</i>	-	2.720	2.720
<i>powyżej 65</i>	440	-	440
<i>powyżej 60</i>	-	1.209	1.209
<i>razem:</i>	4.119	4.580	8.699

Relacje w grupach wiekowych : - produkcyjnej wskazują na znacznie korzystniejszą sytuację w mieście - odnoszącą się do mobilności mieszkańców *oraz* w grupie - poprodukcyjnej niż ma to miejsce w gminie:

Relacje w grupach przed i po produkcyjnych na terenie miasta i gminy na koniec roku 1999 i 2008 są następujące:

	<i>1999 r.</i>	<i>2008 r.</i>
wiek przedprodukcyjny	24,80%	16,50%
wiek produkcyjny	60,10%	64,80%
wiek poprodukcyjny	15,00%	18,70%

Powyższe dane wskazują na proces demograficznego „starzenia się” ludności. Potwierdzają to również dane statystyczne z roku 2002, dotyczące źródeł utrzymania ludności. Udział gospodarstw domowych utrzymujących się o niezarobkowych źródłach utrzymania (emerytury, emerytura rolna, renta, renta socjalna, renta rodzinna, zasiłki, zasiłki lecznicze, pomoc społeczne, itp.) na terenie miasta i gminy wynosił 54,7 % ogólnej liczby gospodarstw domowych.

W latach 1994 – 2008 zanotowano ujemny przyrost naturalny na 1000 mieszkańców a mianowicie:

w 1994 r.	-	- 0,39 osób / 1000 M-ców
w 1995 r.	-	- 4,61 osób / 1000 M-ców
w 1996 r.	-	- 2,54 osób / 1000 M-ców
w 1997 r.	-	- 3,86 osób / 1000 M-ców
w 1998 r.	-	- <i>brak danych</i>
w 1999 r.	-	- 5,74 osób / 1000 M-ców
w 2000 r.	-	- 4,18 osób / 1000 M-ców
w 2001 r.	-	- 3,34 osób / 1000 M-ców
w 2002 r.	-	- 7,10 osób / 1000 M-ców
w 2003 r.	-	- 6,61 osób / 1000 M-ców
w 2004 r.	-	- 5,43 osób / 1000 M-ców
w 2005 r.	-	- 6,38 osób / 1000 M-ców
w 2006 r.	-	- 4,29 osób / 1000 M-ców
w 2007 r.	-	- 7,64 osób / 1000 M-ców
w 2008 r.	-	- 3,57 osób / 1000 M-ców

Równocześnie saldo migracji stałej w tych latach również było ujemne, ale wykazywało korzystną tendencję malejącą:

w 1994 r.	-	- 31 osób/1000 M-ców
w 1995 r.	-	- 75 osób/1000 M-ców
w 1996 r.	-	- 5 osób/1000 M-ców
w 1997 r.	-	- 2 osoby/1000 M-ców
w 1998 r.	-	- <i>brak danych</i>
w 1999 r.	-	- 4 osoby/1000 M-ców
w 2000 r.	-	- 5 osób/1000 M-ców
w 2001 r.	-	- 2 osoby/1000 M-ców
w 2002 r.	-	- 6 osób/1000 M-ców
w 2003 r.	-	- 5 osób/1000 M-ców
w 2004 r.	-	- 3 osoby/1000 M-ców
w 2005 r.	-	- 5 osób/1000 M-ców

- w 2006 r. - - 7 osób/1000 M-ców
 w 2007 r. - - 4 osoby/1000 M-ców
 w 2008 r. - - 2 osoby/1000 M-ców

Niski przyrost naturalny oraz odpływ mieszkańców wpływają na zmniejszenie się zaludnienia w mieście.

Charakterystykę miasta Żychlina na tle innych miast byłego województwa płockiego i w kolejnych latach na tle miast województwa łódzkiego pod względem liczby zawieranych małżeństw i liczby urodzeń podano poniżej:

Rok	Urodzenia na 1000 M-ców		Małżeństwa na 1000 M-ców	
	miasta Żychlin	miasta b.woj. płockiego	miasta Żychlin	miasta b.woj. płockiego
1994	9,89	01,56	4,60	5,62
1995	7,65	00,23	4,42	5,49
1996	9,31	10,13	4,11	5,07
1997	7,73	9,69	3,23	5,32
1998	7,68	9,46	5,71	5,76

Charakterystykę miasta na tle województwa łódzkiego (miasta) w powyższym zakresie przedstawia poniższe zestawienie (dane GUS i UG):

Rok	Urodzenia na 1000 m-ców		Małżeństwa na 1000 m-ców	
	miasto Żychlin	miasta woj. Łódzkie-go	miasto Żychlin	miasta woj. Łódzkie-go
1999	7,98	7,8	5,11	5,3
2000	7,28	8	4,92	5,2
2001	8,51	7,9	5,06	4,8
2002	5,9	7,8	4,92	4,8
2003	6,83	7,8	4,96	5
2004	7,76	8,2	5,1	5
2005	6,71	8,3	3,8	5

2006	8,13	8,6	6,78	5,5
2007	6,84	8,8	6,05	6
2008	11,17	9,5	7,95	6,3
przeciętna	7,72	8,3	5,47	5,3
2010	9,90	•	7,16	•
2011	7,24	•	5,29	•

• brak danych

Zarówno *przeciętna* liczba małżeństw jak i *przeciętna* liczba urodzeń w Żychlinie była znacznie mniejsza niż przeciętna w miastach woj. łódzkiego, przy czym dotyczą to głównie poziomu liczby urodzeń; w latach 2010 – 2011 notowany jest wzrost przyrostu naturalnego i liczby małżeństw na terenie miasta. Są to średnio korzystne relacje społeczno - demograficzne dla prognozowania rozwoju miasta.

Statystykę liczby bezrobotnych zarejestrowanych w mieście i gminie przedstawiono na poprzednich stronach.

Na terenach miasta w 2002 r. (wg danych Narodowego Spisu Powszechnego) zanotowano łącznie 362 gospodarstwa domowe z użytkownikiem indywidualnego gospodarstwa rolnego (176) i działki rolnej (186), jednak tylko 62 gospodarstwa domowe wskazywały, że praca w rolnictwie stanowi główne lub wyłączne źródło utrzymania.

Aktywność gospodarczą na terenie miasta odzwierciedla liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON. Dane statystyczne dot. tej kwestii podano łącznie z *obszarem wiejskim* Gminy Żychlin na poprzednich stronach (tabela).

Najważniejsze zakłady tworzące miejsca pracy dla ludności stanowią wg stanu na 07.2010 r.- dane z UG/:

- *Zakład Maszyn Elektrycznych Emit S.A. Grupa Cantoni* - zatrudnienie 429 osób,
- *Fabryka Transformatorów w Żychlinie* - zatrudnienie 106 osób,
- *Union Chocolate Sp. z o.o.* - zatrudnienie 61 osób,
- *Urząd Gminy* - zatrudnienie 41 osób,
- *Zakład Gospodarki Komunalnej* - zatrudnienie 84 osoby,
- *Krajowa Spółka Cukrowa S.A. O/Cukrownia Dobrzelin* - zatrudnienie 172 osoby
+ 18 sezonowo,
- *Energetyk Sp. z o.o.* - zatrudnienie 53 osoby,
- *Dima Sp. z o.o.* - zatrudnienie 59 osób,
- *Provimi Polska Sp. z o.o.* - zatrudnienie 51 osób,
- *Spółdzielnie mieszkaniowe* - zatrudnienie 44 osoby,

w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żychlinie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom”

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „EMIT”

Samorządowa Spółdzielnia Mieszkaniowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sami Swoi”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jabłonkowa”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Cytadela”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Duet”

3.2. Jakość życia mieszkańców

Na jakość życia mieszkańców wpływa wiele czynników, z których znaczącą pozycję zajmują warunki mieszkaniowe, zakres i stan obsługi infrastrukturą społeczną i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3.2.1. Stan zasobów mieszkaniowych

Stan techniczno - użytkowy mieszkań *na terenie gminy* nie jest przebadany.

Na podstawie wizji lokalnych w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej ocenić można, że stan budynków mieszkalnych jest zróżnicowany. Większość z nich jest w średnim stanie technicznym. Prywatne budynki jednorodzinne lub w siedliskach gospodarstw rolnych są sukcesywnie modernizowane, korzystnie wyróżnia się *m. Żychlin* z strefą podmiejską wsi Grabów i *Dobrzelin*.

Podwórza zagospodarowane są funkcjonalnie, a stan uporządkowania znacznej liczby posesji w *ostatnich latach poprawia się*.

Budynki zabudowy wielo mieszkaniowej zasobów spółdzielczych w Dobrzelinie pochodzą sprzed 100 lat i wymagają remontów *modernizacyjnych*.

Na terenie miasta stan techniczny budynków mieszkaniowych *wyказuje* zróżnicowanie większe. W lepszym stanie są zasoby spółdzielni mieszkaniowych, ich zewnętrzny wizerunek można uznać jako średni standard.

W latach 1995-1997 oddawano do użytku wyłącznie mieszkania prywatne w zabudowie jednorodzinnej w ilości kolejno: 10, 5, 11 mieszkań łącznie w gminie i mieście Żychlin.

W roku 1994 oddano 43 mieszkania w zasobach spółdzielczych. W dalszych latach nie realizowano budownictwa spółdzielczego. *Towarzystwo Budownictwa Społecznego z siedzibą w Zgierzu ma w toku realizacji jeden budynek mieszkalny z 16 lokalami mieszkalnymi*.

Podstawowe wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych przedstawiono w poniższych zestawieniach (*dane GUS i UG*):

miasto Żychlin				
Rok	Liczba mieszkań	Przeciętna		
		Pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę	liczba osób na:	
			mieszkanie	izbę
1994	3.623	16,4 m ²	2,78	0,95
1995	3.628	16,5 m ²	2,76	0,94
1996	3.633	16,6 m ²	2,75	0,93
1997	3.638	16,8 m ²	2,73	0,92
1998	3.638	16,3 m ²	2,75	0,93
1999	3.649	17,3 m ²	2,67	0,90
2000	3.652	17,4 m ²	2,65	0,89
2001	3.654	17,5 m ²	2,64	0,89

2002	3.413	18,9 m ²	2,69	0,84
2003	3.566	19,9 m ²	•	•
2004	3.569	20,1 m ²	•	•
2005	3.572	20,3 m ²	•	•
2006	3.577	20,6 m ²	•	•
2007	3.585	20,9 m ²	•	•
2008	3.590	21,2 m ²	•	•

- brak danych

gmina Żychlin (tereny wiejskie)

Rok	Liczba mieszkań	Przeciętna		
		Pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę	liczba osób na:	
			mieszkanie	izbę
1994	1.475	19,0 m ²	3,15	1,00
1995	1.477	19,1 m ²	3,13	0,99
1996	1.477	19,1 m ²	3,14	1,00
1997	1.480	19,3 m ²	3,10	0,98
1998	1.480	19,5 m ²	3,07	0,97
1999	1.481	19,8 m ²	3,03	0,96
2000	1.484	20,0 m ²	3,02	0,95
2001	1.485	20,0 m ²	3,01	0,95
2002	1.279	22,2 m ²	3,30	0,91
2003	1.357	23,4 m ²	•	•
2004	1.356	23,2 m ²	•	•
2005	1.360	23,8 m ²	•	•
2006	1.361	23,9 m ²	•	•
2007	1.364	24,3 m ²	•	•
2008	1.365	24,5 m ²	•	•

- brak danych

Na terenach wiejskich mieszkania charakteryzują się większą powierzchnią użytkową ale i większą liczebnością osób zajmujących *jedną izbę mieszkalną*, stan techniczno - użytkowy zasobów mieszkaniowych i ich wyposażenie są *nadal* niższe niż na terenie miasta.

Zapotrzebowanie na nowe mieszkania oszacowano w raporcie o stanie gminy w roku 1998 na 274 mieszkania spółdzielcze wg liczby kandydatów. Stan zasobów komunalnych określony jest w roku 1999 na 335 mieszkań, *na koniec 2007 r. – 454 mieszkania.*

Wyposażenie mieszkań w urządzenia techniczne w 1997 r. było ograniczone:

- 15 % - korzystało z c.o.
- 70 % - zaopatrzone było w wodę
- 70 % - miało w.c. w mieszkaniu / budynku
- 15 % - z łazienką w mieszkaniu

Przeciętna powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca w mieszkaniach komunalnych wynosiła 11,8 m² w 1997 r. i była niższa niż w zasobach mieszkaniowych ogółem. *Stan zasobów komunalnych w roku 2007 wyniósł 454 mieszkania.*

Wyposażenie wszystkich mieszkań w urządzenia techniczne w 2008 r. na terenie gminy i miasta było następujące:

- 71 % - korzystało z c.o.
- 90 % - zaopatrzone było w wodę
- 74 % - z łazienką w mieszkaniu

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie miasta i gminy Żychlin w 2008 roku wynosiła 57,1 m², a w przeliczeniu na 1 osobę 22,2 m².

W latach 2000 do 2009 nie dokonano żadnej sprzedaży lokali mieszkalnych.

3.2.2. Infrastruktura społeczna (dane UG)

Na terenie gminy Żychlin funkcjonują 3 szkoły podstawowe *sześcioklasowe* (stan na początek roku szkolnego 2009/2010) we wsiach:

- | | | |
|---------|----------------------|--------------------|
| Grabów | - I - VI i klasa „O” | - 6 oddziałów |
| Orątki | - I - VI | - 6 oddziałów |
| | | (szkoła społeczna) |
| Śleszyn | - I – VI i klasa "O" | - 6 oddziałów |

W szkołach w Grabowie i Śleszynie są sale korekcyjne. *Ponadto w miejscowości Grabów znajduje się namiotowa hala sportowa pokryta powłoką z tkaniny poliestrowej.* Ogólna liczba uczniów w roku szkolnym 2009/2010 wynosiła 567. Stan techniczno - użytkowy szkół jest *średni.*

Na terenie miasta funkcjonują:

- Szkoła Podstawowa nr 1 przy ulicy 1 Maja 25 (nie posiada sali gimnastycznej)
- Zespół Szkolno – Przedszkolny przy ulicy Żeromskiego 8 (szkoła podstawowa + przedszkole)
- Zespół Szkół nr 1 przy ulicy Łukasińskiego 23 (gimnazjum + liceum ogólnokształcące)

Zespół Szkolno – Przedszkolny oraz Zespół Szkół nr 1 posiadają sale gimnastyczne.

Ogólna liczba uczniów wynosi 493 w szkołach podstawowych i 401 w gimnazjum (stan na 31.12.2008 r.).

Zapotrzebowanie na opiekę przedszkolną jest zabezpieczone w mieście i w strefie podmiejskiej. Przedszkola zlokalizowane są przy ulicach:

- Żeromskiego 8 – 5 oddziałów (w Zespole Szkolno – Przedszkolnym)
- 1 Maja 36 - 4 oddziały (Przedszkole Samorządowe nr 1)

Łącznie uczęszcza do tych placówek 219 dzieci.

Są to placówki samorządowe, o łącznej liczbie miejsc 225.

Ponadto w Orątkach funkcjonuje Społeczne Przedszkole, w którym w jednym oddziale wychowaniem przedszkolnym objęto około 10 dzieci. Łącznie opieką przedszkolną objęto 197 wychowanków.

Szkolnictwo ponadpodstawowe przygotowuje młodzież w zakresie nauczania ogólnokształcącego w Liceum przy ul. Łukasińskiego nr 21. Jest to szkoła z 30 pomieszczeniami do nauki (łącznie z gimnazjum), wyposażona w salę gimnastyczną. Zespół Szkół Zawodowych mający swoją siedzibę przy ul. Narutowicza kształci młodzież w zawodach związanych z elektroniką, elektromechaniką i pokrewnych na poziomie zasadniczej szkoły zawodowej, technikum, liceum profilowanego i ogólnokształcącego. Liczba uczniów w roku szkolnym 2009/2010 wynosiła 473.

Placówki związane z kulturą reprezentują w mieście:

- Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji przy ul. Fabrycznej nr 1,

posiadający w domu kultury salę widowiskową o powierzchni użytkowej 1704 m² i salę sportową o powierzchni użytkowej 503 m² przy ul. Barlickiego nr 4 a także klub sportowy i boisko sportowe przy ul. Narutowicza nr 87.

Na terenach wiejskich funkcjonują świetlice wiejskie:

- w Grzybowie
- w Śleszynie
- w Czesławowie
- w Krukach
- w Sokotówku
- w Buszkowie
- w Białej
- w Drzewoszkach
- w Kaczkowiznie
- w Chochołowie

Wszystkie w/w obiekty są w gestii samorządu.

Samorządową jednostką jest również Gminne Centrum Informacji zlokalizowane w mieście Żychlin, przy Placu Wolności.

W mieście zlokalizowana jest także przy Al. Racławickich nr 5 Miejsko - Gminna Biblioteka Publiczna im. M. Kownackiej, posiadająca na stanie ogółem 44.194 woluminy, zajmująca 340 m² pow. Użytkowej, jej filia Nr 1 przy ul. Fabrycznej o pow. użyt. 38 m² oraz filia Nr 2 w Grzybowie o pow. użyt. 52 m² posiadają 7.380 woluminów.

Ponadto istnieją 2 Punkty Biblioteczne :

- *Punkt Biblioteczny Nr 1 przy Przedszkolu Samorządowym Nr 1 w Żychlinie,*
- *Punkt Biblioteczny Nr 2 przy Szkole Podstawowej im. M. Kownackiej w Grabowie.*

Główne skupiska usług handlowych i innych codziennego zapotrzebowania stanowi:

- centrum miasta Żychlina
- wieś Dobrzelin

- wsie Śleszyn i Grabów.

Liczba podmiotów handlowych w mieście systematycznie wzrasta, jednak ich wielkość, standard techniczno - użytkowy jest *nadal* przeciętny. Część z nich ma charakter *budowlanych* obiektów tymczasowych. Na terenach wiejskich *sklepy* to niewielkie lokale w budynkach o innych funkcjach lub obiekty *wolnostojące*. Ogólna liczba placówek handlowych na koniec 1999 roku wynosiła:

- w mieście - 48 placówek oraz handel obwoźny w liczbie 146 zarejestrowanych
- we wsiach - 16 placówek oraz handel obwoźny w liczbie 39 zarejestrowanych

Porównanie niektórych wskaźników zaspokojenia potrzeb społecznych w gminie Żychlin na tle innych gmin miejsko - wiejskich *byłego* województwa płockiego jest następujące: (wg stanu na 31.XII.1997 r.).

Lp.	Rodzaj wskaźnika, parametr	Gmina i miasto Żychlin	Pozostałe gminy miejsko - wiejskie przeciętna
1.	Pow. użytkowa mieszkania / 1 osobę	18,05 m ²	18,08 m ²
2.	Szkolnictwo zawodowe - liczba placówek zas. zawod. i śred. policealne	4	2
3.	Oddziały przedszkolne*)	17	7
4.	Woluminy w bibliotekach publicznych na 1000 ludności	$\frac{3.280}{12,75}$	$\frac{4.693}{20,6}$
	wypożyczenia na 1 czytelnika w woluminach		
5.	Lekarze na 10 tys. Ludności	7,5	4,2
6.	Jednostki prywatne zarejestrowane w systemie REGON - ilość / wskaźnik wzrostu liczby jednostek w stosunku do roku 1996 w %	$\frac{505}{136}$	$\frac{330}{126}$
7.	Liczba bezrobotnych zarejestr. do liczby pracujących w gospodarce narodowej **) w %	33 %	73,8 % (od 46-89%)
8.	Abonenci telefoniczni na 1000 ludności	173.00	154.00

9.	Zużycia energii elektrycznej na 1 odbiorcę (gospodarstwo domowe) w mieście w KWh	1393	1710
----	--	------	------

*) wg stanu na IX.1997 r.

**) bez roln. indywidual., duchowieństwa oraz z-dów o liczbie zatr. do 5 osób, organ. społecznych, fundacji i stowarzyszeń

*Porównanie niektórych wskaźników zaspokojenia potrzeb społecznych w gminie Żychlin na tle innych gmin miejsko - wiejskich województwa łódzkiego /dane GUS/ jest następujące: (wg stanu na 31 XII 2008 r. i 30 VI 2010 r. *).*

Lp.	Rodzaj wskaźnika, parametr	Gmina i miasto Żychlin	Pozostałe gminy miejsko – wiejskie woj. łódzkiego przeciętna
1.	Pow. użytkowa mieszkania / 1 osobę	22,2 m ²	25,3 m ²
2.	Szkolnictwo zawodowe - liczba placówek zas. zawod. i śred. policealne		
3.	Oddziały przedszkolne	12*	9
4.	Woluminy w bibliotekach publicznych na 1000 ludności	$\frac{4.053,3}{23,2}$	$\frac{3.921,7}{17,9}$
	wypożyczenia na 1 czytelnika w woluminach		
5.	Lekarze na 10 tys. ludności	10,8	•
6.	Jednostki prywatne zarejestrowane w systemie REGON - ilość / wskaźnik wzrostu liczby jednostek w stosunku do roku 1997 w %	$\frac{1.074}{273}$	$\frac{1.292}{390}$
7.	Liczba bezrobotnych zarejestr. do liczby pracujących w gospodarce narodowej w %	9,0 %	7,1 %
8.	Abonenci telefoniczni na 1000 ludności	•	•

• brak danych

Analiza w/w wskaźników wskazuje na relatywnie korzystniejszą sytuację mieszkańców Żychlina w zakresie zabezpieczenia opieki zdrowotnej, miejsc w szkołach przygotowujących do zawodu (tutaj jednak odnotować należy jednokierunkowe

kształcenie młodzieży, co nie sprzyja przedsiębiorczości) oraz dostateczną opiekę przedszkolną.

Wzrastała sukcesywnie liczba podmiotów podejmujących własną działalność gospodarczą do roku 2008. Jednak liczba podmiotów gospodarczych została zweryfikowana w związku z aktualizacją danych PKD przeprowadzoną stosownie do obowiązujących przepisów (vide str. 18).

Stopa bezrobocia mierzona stosunkiem zarejestrowanych osób poszukujących pracy do liczby pracujących w gospodarce narodowej pomimo, że stanowi znaczny procent (co trzecia osoba poszukuje pracy) to jest zdecydowanie niższa niż w innych gminach miejsko - wiejskich, gdzie wahała się od 45,6 % w gminie Wyszogród do 90 % w gminie Krośniewice.

Zwraca uwagę mały stopień korzystania przez mieszkańców z zasobów bibliotecznych przy czym liczba woluminów w istniejących placówkach także jest mniejsza niż w porównywalnych gminach.

Sytuację dot. jakości życia ludności rolniczej omówiono w rozdziale 6 "stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej".

3.2.3. Ruch budowlany (dane UG)

Analizowano wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miasta i gminy w okresie od 1997 r. do 31.XIII.1999 r.

Przedmiotem decyzji były zamierzenia inwestycyjne głównie osób fizycznych dotyczące:

- budowy budynków mieszkalnych lub ich rozbudowy - 42 decyzje
w tym 2 budynki w połączeniu z funkcją usługową.

Rozbudowę planowano w 19 przypadkach.

- budowy budynków gospodarczych - 22 decyzje

- budowy obiektów usługowych - 21 decyzji.

Ponadto liczne decyzje dotyczyły podziału nieruchomości, budowy sieci i przyłączy

wodociągowych i oraz energetycznych.

Analizowano ponownie wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu miasta i gminy w okresie od 1997 r. do 1999 r. i od 2000 r. do 2009 r. Przedmiotem decyzji były zamierzenia inwestycyjne głównie osób fizycznych. W/w przedziałach czasowych średnia roczna ilość wydanych decyzji dotyczących różnych przedsięwzięć kształtowała się odpowiednio:

	<i>w latach 1997-1999</i>	<i>w latach 2000-2009</i>	<i>w latach 2010-2011</i>
<i>- budowa budynków mieszkalnych lub ich rozbudowa</i>	<i>14 decyzji</i>	<i>18 decyzji</i>	<i>30 decyzji</i>
<i>- budowa budynków gospodarczych, w tym ich rozbudowa</i>	<i>7 decyzji</i>	<i>11 decyzji</i>	<i>13 decyzji</i>
<i>- budowa obiektów usługowych, w tym ich rozbudowa</i>	<i>7 decyzji</i>	<i>3 decyzje</i>	<i>7 decyzji</i>

W toku realizacji jest jeden budynek Towarzystwa Budownictwa Społecznego z siedzibą w Zgierzu z 16 lokalami mieszkalnymi.

Uwzględniając wielkość terenu miasta i gminy ruch budowlany można określić jako nieznacznie intensyfikujący się.

4. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska

4.1. Położenie gminy i miasta

Gmina Żychlin wg regionalizacji fizyczno - geograficznej Polski leżą w środkowej części Równiny Kutnowskiej należącej do Niziny środkowo - mazowieckiej.

4.2. Rzeźba terenu

Na terenie gminy można wydzielić dwie zasadnicze jednostki morfologiczne:

- zdenudowaną wysoczyznę polodowcową, na której położona jest przeważająca część gminy
- dna współczesnych dolin

Wysoczyzna polodowcowa wyniesiona jest na wysokości 90-111 m npm, charakteryzuje się rzeźbą płaską lub lekko pagórkowatą o spadkach poniżej 5%. Większe spadki występują tylko na niewielkich obszarach w strefach krawędziowych większych dolinek, a głównie wzdłuż rzeki Słudwi na wschód od Żychlina.

Dolina rzeki Słudwi, dolinki erozyjno - denudacyjne i przeważnie niewielkie bezodpływowe zagłębienia urozmaicają monotonną rzeźbę gminy.

Dolina rzeki Słudwi przebiega przez środek gminy z zachodu na wschód, a na wschodniej granicy łączy się z doliną rzeki Przysowy i zmienia kierunek na południowy. W obrębie tej doliny zaznacza się jeden taras zalewowy akumulacyjny, holoceni o płaskiej powierzchni. Taras ten występuje wzdłuż całej doliny, a jego szerokość waha się od około 100-400 m.

Dolinki erozyjno-denudacyjne są niewielkimi formami, głównie nieckowatymi miejscami V - kształtnymi o szerokości przeważnie ok. 50 m, a czasami dochodzą do 100 m. Dna mają nie równomierne i łagodne zbocza. W szerszych odcinkach dolinek występują lokalne zagłębienia, które są okresowo odwadniane.

Teren miasta Żychlina leży w obrębie silnie zdenudowanej wysoczyzny plejstoceni o powierzchni prawie płaskiej, lokalnie lekko pagórkowatej.

Formy rzeźby terenu na terenie miasta to:

- dolina rzeki Słudwi, przebiegająca równoleżnikowo w środkowej części miasta,
- dolinki denudacyjne i zagłębienia bezodpływowe, występujące w północnych krańcach miasta i w rejonie Dobrzelina.

Dolina rzeki Słudwi posiada łagodnie zarysowane krawędzie i prawie płaskie szerokie dno. Szerokość doliny wynosi od 300-400 m.

Dolinki denudacyjne są formami łagodnymi, dna ich są płaskie, szerokie do 200 m, wcięte na głębokości 2-3 m.

Zagłębienia bezodpływowe, mają niewielkie rozmiary, nie przekraczające głębokości 2 m, występują nielicznie.

4.3. **Budowa geologiczna i warunki gruntowe**

Gmina i miasto Żychlin położone są w zachodniej części geologicznej Niecki Mazowieckiej, stanowiącej strukturalne zagłębienie w utworach kredowych.

Osady wykształcone są w postaci piaskowców, u których podrzędnie występują iłowce.

Osady kredowe przykryte są osadami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi.

Osady trzeciorzędowe reprezentowane są przez utwory miocenu i pliocenu:

- **utwory mioceńskie** wykształcony jest w postaci piasków i iłów z podrzędnie występującymi mułkami z wkładami węgla brunatnego.
- utwory plioceńskie reprezentowany jest głównie przez iły z podrzędnie występującymi piaskami.

Strop utworów trzeciorzędowych występuje na głębokości od 100,2 - 64,0 m ppt (odwiert w Śleszynie), w Żychlinie na głębokości 73,0 - 75,0 m ppt. Ponad utworami trzeciorzędowymi występują utwory czwartorzędowe o zmiennej miąższości.

Utwory czwartorzędowe reprezentowane są przez kilka poziomów glin rozdzielonych serią utworów wodnolodowcowych bądź zastoiskowych.

- **utwory plejstoceńskie** reprezentowane przez:

- piaski i żwiry wodnolodowcowe i lodowcowe, gliny zwałowe, muły zastoiskowe
- *muły zastoiskowe*, wykształcone są jako gliny pylaste, pyły ilaste i pyły o konsystencji plastycznej i miękko plastycznej
- *gliny zwałowe* wykształcone są jako gliny piaszczyste miejscami pylaste, lokalnie z domieszką żwirów i kamieni bądź z soczewkami piasków i żwirów
- *piaski i żwiry wodnolodowcowe i lodowcowe* są wykształcone jako piaski drobne lub pylaste lokalnie występują piaski średnie i żwiry

- **utwory holoceniowe** reprezentowane są przez:

- torfy, namuły organiczne, ropy, piaski rzeczne oraz piaski, gliny, muły i namułki aluwialno -deluwialne
- *torfy* tj. utwory bagienne występują lokalnie w dolinie Słudwi
 - *namuły organiczne, muły, ropy i piaski* wypełniają dna doliny Słudwi, wykształcone jako namuły organiczne, gliny pylaste i piaszczyste, ropy, piaski drobne i średnie lokalnie z domieszką części humusowych
 - *piaski, gliny, mułki, namuły aluwialno-deluwialne* wykształcone jako piaski drobne, piaski gliniaste z domieszką części humusowych oraz gliny piaszczyste i pyły oraz namuły organiczne piaszczyste. Wypełniają one głównie dna dolinek bocznych i zagłębienia terenu
 - *nasypy* są to grunty antropogeniczne o zróżnicowanym składzie i zróżnicowanej miąższości, głównie na obszarach zwartej zabudowy miejskiej.

Podłoże miasta Żychlina, podobnie jak całej gminy stanowią utwory czwartorzędowe poniżej których występują utwory trzeciorzędowe i kredowe.

Utwory kredowe - zalegają na głębokości około 102 m, wykształcone są w postaci margli, ilów i piasków.

Utwory trzeciorzędowe - których strop występuje na głębokości od 70 do 35 m, od powierzchni terenu, wykształcone są w postaci żwirków kwarcowych z węglem brunatnym, mułków piaszczystych, ilów i piasków z lignitem.

Utwory czwartorzędowe - mają zmienną miąższość, wyrównują i pokrywają powłokę utworów trzeciorzędowych, reprezentowane są głównie przez gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe ropy i muły zbiornikowe oraz żwiry, piaski i muły rzeczne.

Utwory czwartorzędowe reprezentowane są przez plejstocen i holocen.

- **utwory plejstoceniowe** reprezentowane są przez:

- *muły zbiornikowe* o miąższości 2-3 m, wykształcone jako gliny pylaste, pyły ilaste i pyły lokalnie z domieszką części humusowych o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej, występują na niewielkich obszarach

- *gliny zwałowe* o miąższości 4,5 m, wykształcone jako gliny piaszczyste lokalnie z domieszką żwirów i kamieni, bądź soczewami ilów, piasków i żwirów, występują na przeważającej części terenu
- *piaski i żwiry fluwioglacjalne nadmorenowe* o miąższości 1 - 2 m lokalnie 4,5 m, wykształcone jako średniozagęszczone piaski drobne z niewielkim udziałem pylastych, przeważnie nadbudowują poziom glin zwałowych i występują głównie w północnej i środkowej, lokalnie południowej części miasta
- *piaski wdmowe* występują warstwą około 2-3 m, wykształcone jako piaski drobne w stanie luźnym, występują na małym obszarze
- **utwory holoceni** reprezentowane są przez:
 - *namuły organiczne, gliny, ily, piaski i żwiry rzeczne* o miąższości ponad 4,5 m, wykształcone są jako namuły organiczne, gliny pylaste i piaszczyste, ily piaski drobne i średnie lokalnie z domieszką części humusowych, wypełniają dno doliny rzeki Słudwi
 - *piaski i mułki deluwialno-aluwialne* o niewielkiej miąższości nawet do kilku centymetrów, wykształcone są jako piaski drobne z domieszką pyłu i części humusowych oraz piaski gliniaste, wypełniają dna dolinek nieckowatych i zagłębień bezodpływowych
 - *nasypy*, są to grunty antropogeniczne o miąższości przeciętnie 1-2 m, występują na obszarach zwartej zabudowy mieszkaniowej.

4.4. **Warunki wodne**

Obszar miasta i gminy należy do zlewni rzeki Słudwi lewego dopływu Bzury. Przeważająca część gminy odwadniana jest przez Słudwie przepływająca przez środek gminy z zachodu na wschód i jej dopływy, a tylko wschodnia część gminy odwadniana jest przez rzekę Przysowę - lewy dopływ Słudwi. Przysowa przepływa z północy na południe, przy czym wzdłuż północno-wschodniej granicy na długości 4 km.

Oprócz rzek i rowów na terenie gminy występują zbiorniki wód powierzchniowych. Są to sztuczne stawy które głównie zlokalizowane są na terenie cukrowni w Dobrzelinie.

Ponadto niewielkie stawy występują również w zagłębieniach poeksploatacyjnych. Są to stawy o niewielkiej powierzchni dość płytkie i przeważnie zarastające. Rzeka Słudwia jest silnie zanieczyszczona prowadzi wody poza klasyfikacją Zanieczyszczana jest między innymi przez cukrownię w Dobrzelinie i oczyszczalnię ścieków w Żychlinie.

Warunki wodne gminy kształtują się w ścisłej zależności od budowy geologicznej i przepuszczalności gruntów oraz rzeźby terenu.

Na terenie gminy występują odmienne reżimy wód gruntowych, są to:

- doliny rzeczne i obniżenia terenu, w obrębie których wody gruntowe tworzą ciągły poziom w utworach przepuszczalnych o zwierciadle swobodnym, trzeciorzędowym. Ten poziom wód powiązany jest z poziomem lustra wody w rzece. Wody te charakteryzują się gwałtownymi wahaniami.
- obszary wysoczyznowe, gdzie zwierciadło wód układa się na zróżnicowanych głębokościach uzależnionych od wyniesienia ponad dna dolin, a także budowy geologicznej.

Grunty budujące te obszary w przewadze są przepuszczalne i w ich obrębie wody tworzą ciągły poziom zasilany głównie wodami pochodzenia opadowego. Woda gruntowa utrzymuje się na głębokości 3 m ppt., a tylko miejscami płycej. Na obszarach o podłożu trudniej przepuszczalnym mogą lokalnie pojawiać się tzw "wody wierzchówkowe" utrzymujące się na głębokości ok. 2,0 m ppt.

Na terenie gminy woda jest pobierana głównie z dwóch poziomów wodonośnych:

- Czwartorzędowego, powszechnie występującego jako:
 - pierwsza warstwa najczęściej na głębokości do 10 m, czasami do 15 m. Jest ona mało zasobna w wodę o wydajności 2,0 - 6,50 m³/h. Wody jej są narażone na zanieczyszczenia,
 - druga warstwa wodonośna na głębokości 20,0 - 35,0 m, o wydajności 25,0 - 57,0 m³/h,

- trzecia warstwa wodonośna na głębokości 40,0 - 55,0 m, jest to warstwa najbardziej zasobna w wodę o wydajności, 45,0 - 90,0 m³/h.

Wody drugiej i trzeciej warstwy charakteryzują się zwiększonymi wskaźnikami żelaza i manganu, dla celów pitnych wymagają uzdatnienia.

- Trzeciorzędowego, sporadycznie występującego jako:

Wody trzeciorzędowe charakteryzują się zwiększoną zawartością żelaza i manganu, występują na głębokościach 62,0 - 79,0 m a nawet 115 - 150 m.

Podobnie jak gmina, tak i znaczna część miasta odwadniana jest przez rzekę Słudwię. Północna część miasta jest odwadniana do Przysowy, stanowiącej dopływ Słudwi - za pośrednictwem niewielkich strumieni.

Głównym ciekim wodnym przebiegającym przez miasto równoleżnikowo jest rzeka Słudwia, której koryto na terenie miasta jest uregulowane, jego głębokość wynosi około 1,0 m (w rejonie mostu około 3-4 m). Poziom wody w rzece ulega wahaniom i jest uzależniony od ulewnych deszczy i wiosennych roztopów.

Oprócz rzeki na terenie miasta występują również:

- bezimienne strumienie, odwadniające północną i częściowo południową jego część, prowadzą one niewielkie ilości wód, okresowo zanikają
- zamknięte zbiorniki, są to głównie sztuczne stawy
- zagłębienia poekspłatacyjne.

Na terenie miasta występują odmienne reżimy wód, są to:

- obszary wysoczyznowe, na których występują trzy rodzaje wód gruntowych:
 - pierwszy poziom utrzymujący się na ogół okresowo w piaskach nadmorenowych i stropowych spiaszczonych warstwach glin, poziom tych wód tzw. "wierzchówkowych" kształtuje się w zależności od opadów atmosferycznych i wiosennych roztopów,
 - drugi poziom wód gruntowych utrzymujących się w głębszych piaskach nadmorenowych na głębokości 5-9 metrów, o jednolitym poziomie i swobodnym zwierciadle

- trzeci poziom wód gruntowych występujący na różnych głębokościach przeważnie poniżej 4,5 m od powierzchni terenu, w piaszczystych przewarstwieniach śródgliniastych, wody te lokalnie mają zwierciadło napięte.

Na terenie miasta woda pobierana jest z dwóch poziomów wodonośnych: czwartorzędowego i trzeciorzędowego, podobnie jak w całej gminie.

- Czwartorzędowego, związanego z litologicznym wykształceniem utworów plejstoceniowych, które wykształcone są w postaci glin zwałowych na różnych głębokościach przewarstwionych piaskami i żwirami. Te przewarstwienia stanowią warstwy wodonośne, których miąższość jest bardzo zmienna. Zasobność czwartorzędowych poziomów wodonośnych jest zmienna i zawodna, co jest wynikiem dużego zróżnicowania litologicznego gruntów .

Wody charakteryzują się dużą twardością o wydajności 6,5m³/h.

- Trzeciorzędowego, związanego z różnoziarnistymi piaskami na głębokości od 34 do 78 metrów poniżej powierzchni terenu. .

Wydajność piętra trzeciorzędowego jest zróżnicowana i wynosi od 10 m³/h do 90 m³/h.

Woda pod względem chemicznym jest dość twarda o zwiększonej zawartości żelaza.

4.5. Warunki glebowe

Na terenie gminy występują gleby o zróżnicowanej przydatności rolniczej, przy czym dominują gleby dobre i bardzo dobre o wysokim wskaźniku bonitacji 1,17 - 1,10. Ilość gleb średnich i słabych jest niewielka. Stwarza to duże możliwości do intensyfikacji upraw polowych, a także rozwoju warzywnictwa sadownictwa.

Skalą macierzystą gleb gminy są utwory lodowcowe i wodnolodowcowe w postaci glin i piasków oraz utwory współczesne mady, namuły i deluwia.

Pod względem typologicznym gleby są mało zróżnicowane. Występują gleby bielcowe i brunatne właściwe i kwaśne oraz czarne ziemie właściwe i zdegradowane. W dolinach występują gleby mułowo-torfowe, mady i czarne ziemie.

Pod względem składu mechanicznego gleby charakteryzują się małym

zróznicowaniem. Są to przeważnie gliny lub piaski gliniaste mocne i lekkie miejscami pył na glinie, a stosunkowo rzadko piaski słabo gliniaste na glinie lub piaski luźne i słabo - gliniaste.

Na terenie gminy przeważają gleby dobre i bardzo dobre. Słabe gleby zajmują tylko niewielkie powierzchnie w północno-wschodniej części gminy. Najsłabsze użytki rolne to piaszczyste gleby o składzie mechanicznym piasków luźnych lub piasków słabo gliniastych.

Gleby kompleksu żytniego słabego i miejscami dobrego klasy - IV b gruntów ornych występują niewielkimi płatami na terenie gminy w północno-wschodniej i wschodniej części gminy. Są to gleby wytworzone z piasków słabo gliniastych podścielonych gliną. Niezbędne jest stałe regulowanie stosunków wodno-powietrznych poprzez nawadnianie.

Gleby kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego i zbożowo-pastewnego słabego zajmują niewielkie powierzchnie, głównie we wschodniej części gminy. Są to gleby klasy IV a, IV b i III b gruntów ornych. Charakteryzują się średnią zasobnością w składniki pokarmowe przeważnie o wadliwych stosunkach wodno-powietrznych okresowo suchych lub okresowo zbyt wilgotnych. Są to gleby odpowiednie do upraw wszystkich roślin polowych, a także warzywnictwa i sadownictwa.

Gleby dobre i bardzo dobre II-III a-III b klasy gruntów ornych, kompleksu pszenno-żytniego bardzo dobrego, kompleksu pszennego bardzo dobrego, dominują na obszarze gminy i występują zwartymi kompleksami. Są one zasobne w składniki pokarmowe o prawidłowych stosunkach wodno-powietrznych, odpowiednie do uprawy wszystkich roślin polowych a także warzywnictwa i sadownictwa.

Gleby te podlegają ochronie przed zmianą użytkowania.

W dolinach rzek i lokalnych obniżeniach terenu występują gleby bagienne, torfowe i mułowo-torfowe, lokalnie mady i czarne ziemie. Na glebach tych występują trwałe użytki zielone głównie średniej jakości, a tylko lokalnie słabej jakości.

W obrębie miasta Żychlina występują gleby polodowcowe przeważnie bielice naglinowe, klasy III i IV gruntów ornych.

W dnie doliny rzeki Słudwi, w północnym obniżeniu terenu występują gleby

napływowe, bardzo żyzne.

4.6. Warunki klimatyczne

Obszar gminy położony jest w centralnej części środkowej VIII dzielnicy rolniczo-klimatycznej. Jest to obszar o najmniejszym w Polsce rocznym opadzie atmosferycznym, poniżej 550 mm. Notowana liczba dni mroźnych 30-50, okres wegetacyjny 200-220 dni. Jest to region najcieplejszy, suchy nadwiślański.

Gmina leży w obszarze o średniej rocznej temperaturze powietrza 7,4-7,5 C.

Monotonna rzeźba terenu, niemal całkowite wylesienie powierzchni oraz duża pojemność cieplna i przewodnictwo w powierzchniowych warstwach gruntu, powodują nieznaczne tylko zróżnicowanie mikroklimatyczne.

Średnie wieloletnie sumy opadów atmosferycznych kształtują się na poziomie 520 - 530 mm rocznie oraz ok. 355 mm w okresie miesięcy IV-IX, co jest wielkością małą. Świadczy to o niedoborze wilgoci także w latach z "niedoborem upału", zbliżonych do średniego.

Pokrywa śnieżna występuje w 50-55 dniach roku, przy czym w związku z częstymi zimowymi odwilżami nie ma ona charakteru trwałego lecz ulega zazwyczaj kilkakrotnym odnowieniom.

Wiatry mają najczęściej kierunek zachodni, zimą południowo-zachodni i północno - zachodni, natomiast latem i jesienią wschodni do południowo-wschodniego. Prędkość wiatru jest stosunkowo duża, co wpływa na osuszanie pól już i tak odwodnionych.

Zwiększone parowanie terenu utrudnia wegetację roślin w okresie o mniej obfitych opadach.

Teren miasta Żychlina znajduje się w centralnej części regionu Krainy Wielkich Dolin, w Krainie Warszawskiej.

Kraina ta charakteryzuje się następującymi wielkościami, dla miasta Żychlina:

a) warunki termiczne

Miasto Żychlin leży w rejonie, w którym średnia roczna temperatura wynosi 7,4 -7,5C, średnia temperatura stycznia -3,0-3,2C, średnia temperatura lipca 16,4-18,0C.

Przymrozki występują w mieście dość często, w kwietniu i listopadzie, a także w maju i we wrześniu.

Żychlin charakteryzuje się wczesną wiosną, dość wczesnym gorącym latem, późną jesienią i dość łagodną zimą.

b) wilgotność i mgły

Średnia roczna wilgotność dla Żychlina jest niewielka i wynosi 69% najmniejszą wilgotnością charakteryzują się miesiące maj i czerwiec oraz wrzesień, największą miesiące od listopada do lutego.

Maksimum zamglenia przypada na miesiące październik, listopad i wynosi 5,7-8,5 dnia w miesiącu.

c) opady atmosferyczne i burze

Roczna suma opadów dla rejonu Żychlina kształtuje się w granicach 486-508 mm. Żychlin leży w rejonie o dość niskim opadzie atmosferycznym i w niektórych miesiącach mogą wystąpić niedobory wody. Największe sumy opadów posiadają miesiące letnie, maksimum w lipcu 108 - 110 mm, najmniej opadów od października do kwietnia, z minimum 21 mm w styczniu. W rejonie Żychlina notuje się średnio 17-22 dni z burzą od kwietnia do września, sporadycznie w marcu i październiku.

d) pokrywa śnieżna w rejonie Żychlina zalega około 50 dni w roku, od grudnia do marca

e) najczęstszymi wiatrami wiejącymi na terenie miasta są wiatry z kierunku zachodniego - 19%, południowo - zachodniego -10 -19 %. Najrzadziej wieją wiatry północne i północno - zachodnie. Największą prędkość mają wiatry z kierunków zachodniego, południowo - zachodniego i południowo – wschodniego.

4.7. Elementy środowiska przyrodniczego prawnie chronione

Na terenie gminy Żychlin występują ograniczone formy ochrony przyrody do których zaliczamy:

- pomniki przyrody jako forma ochrony indywidualnej i stanowią one pojedyncze twory

przyrody żywej lub ich skupiska o szczególnej wartości naukowej. Na terenie gminy występuje 5 pomników przyrody: 3 w mieście i 2 na terenie wsi Dobrzelin, są to lipa drobno listna, topola biała, dąb szypułkowy, jesion wyniosły.

Nr rejestru Wojew.	Określenie położenia przedmiotu poddanego pod ochronę	Opis przedmiotu poddanego pod ochronę	Wyszczególnienie prowadzonych zakazów i ograniczeń
76.00	Skraj parku wiejskiego we wsi Dobrzelin, przy drodze	Topola biała o obwodzie na wysokości 1,3 m 456cm i wysokości 25m	1. Wycięcie, niszczenie, uszkodzenie.
100.00	Park wiejski w sąsiedztwie budynku po byłym Urzędzie Gminy	Jesion wyniosły o obwodzie na wysokości 1,3 m 248 cm i wysokości 25m	2. Zrywanie pączków kwiatów, owoców i liści.
165.00	Teren zakładu "Emit" w Żychlinie	Dąb "Wojtek" szypułkowy o obwodzie na wysokości 1,3 m 290 cm	3. Nacinanie, rycie napisów i znaków.
168.00	Za budynkiem przedszkola nr 2 przy ogrodzeniu z-du "Emit"	Lipa drobnolistna o obwodzie na wysokości 1,3 m 275 cm i wysokości 25 m	4. Umieszczanie tablic, wszelkich znaków i przedmiotów. 5. Wznoszenie jakich-
168.00	Na placu Jana Pawła II przy ogrodzeniu kościoła w Żychlinie	Lipa drobnolistna o obwodzie na wysokości 1,3 m 205 cm i wysokości 20 m	kolwiek obiektów budowlanych w promieniu 15 m od drzewa. 6. Wzniesienie ognia, wchodzenie na drzewo.

- na terenie gminy w jego północno-wschodniej części występuje Obszar chronionego krajobrazu Doliny Przysowy ustanowiony Rozporządzeniem Nr 106/98 Wojewody Płockiego z dnia 24.IV.1998 roku w sprawie dostosowania Uchwały Nr 163/XXVI/88 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim do wymagań ustawy z dnia 16.X.1991 o ochronie przyrody, dla którego obowiązują:

- zakaz lokalizowania wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwym dla środowiska,
- ochrona zadrzewień śródpolnych, lasów i naturalnej roślinności,

- prowadzenie prac wodno-melioracyjnych zapewniających zachowanie równowagi biologicznej środowiska,
 - zrekultywowanie gruntów zdewastowanych i poeksploatacyjnych z przywróceniem ich do użytkowania rolniczego lub poprzez zadrzewienie,
 - zakaz pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie i warunkach naturalnych środowiska.
- ponadto występujące gleby o wysokim wskaźniku bonitacji, są glebami szczególnie chronionymi na podstawie ustawy z dnia 3.II. 1995 roku O ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W północno – wschodniej części gminy znajduje się fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”, który nadal jest obszarem chronionym; obowiązuje na mocy Rozporządzenia Nr 9/99 Wojewody Łódzkiego z dnia 29.03.1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów i nadal obowiązujących na obszarze województwa łódzkiego lub jego części.

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaktualizowanego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r. planowane jest docelowo prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Słudwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce. Proponowany obszar obejmuje tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek Przysowy i Słudwi, znajdujących się na terenie Równiny Kutnowskiej. Doliny Przysowy i Słudwi są ważnym miejscem koncentracji ptaków wodno – błotnych w okresie wiosennych migracji w szczególności gęsi: białoczelnej, zbożowej i gęgawy oraz siewki złotej. Gniazduje tu także bączek i rybitwa czarna. W toku opiniowania przez właściwe samorzady był proponowany na tym terenie obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Przysowy i Słudwi PLB 100003 - Natura 2000 . Wyznaczony został na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r.

4.8. Zagrożenia środowiska

Na terenie gminy Żychlin zagrożeniami dla środowiska są odpady komunalne i przemysłowe. Odpady komunalne (bytowo – gospodarcze), które powstają w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych oraz odpady uliczne z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej i weterynaryjnej. Odpady komunalne gromadzone są do rozstawionych pojemników na terenie gminy.

Miejskie wysypisko komunalne o powierzchni około 1,8 ha przyjmuje rocznie około 1635 t odpadów. Składowisko obecnie funkcjonuje, ale działania w zakresie gospodarki odpadami zmierzają do jego zamknięcia.

Stan jakości powietrza, określony poprzez wartości stężeń, w roku kalendarzowym 2009 dla wybranych obszarów przedstawiał się (dane Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Łodzi, Delegatura w Skierniewicach):

Rejon miejscowości Żychlin:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. SO_2 (nr CAS 7446-09-5) | $S_a = 10,0 \mu g/m^3$, |
| 2. NO_2 (nr CAS 10102-44-0) | $S_a = 16,0 \mu g/m^3$, |
| 3. CO (nr CAS 630-08-0) | $S_a = 600,0 \mu g/m^3$, |
| 4. Pył zawieszony PM_{10} | $S_a = 22,0 \mu g/m^3$, |

Rejon gminy Żychlin:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. SO_2 (nr CAS 7446-09-5) | $S_a = 8,0 \mu g/m^3$, |
| 2. NO_2 (nr CAS 10102-44-0) | $S_a = 15,0 \mu g/m^3$, |
| 3. CO (nr CAS 630-08-0) | $S_a = 550,0 \mu g/m^3$, |
| 4. Pył zawieszony PM_{10} | $S_a = 20,0 \mu g/m^3$, |

Rejon miejscowości Żychlin:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1. SO_2 (nr CAS 7446-09-5) | $S_a = 8,0 \mu g/m^3$, |
| 2. NO_2 (nr CAS 10102-44-0) | $S_a = 15,0 \mu g/m^3$, |
| 3. CO (nr CAS 630-08-0) | $S_a = 550,0 \mu g/m^3$, |
| 4. Pył zawieszony PM_{10} | $S_a = 20,0 \mu g/m^3$, |

Na terenie gminy Żychlin znajdują się zakłady produkujące odpady z II, III i IV grupy uciążliwości, którą to klasyfikację przyjęto według rozporządzenia Rady

Ministrów z dnia 19 października 1995 roku /Dz.U. Nr 153, poz.775, gdzie są 163 rodzaje składowanych odpadów objętych opłatami, ujęte w cztery grupy w zależności od wysokości jednostkowych stawek opłat za składowanie Mg (tj. 62 rodzaje I grupa, 45- II grupa, 36 - III grupa, 20 - IV grupa).

Producentami największej ilości odpadów przemysłowych z grupy I i II są zakłady Maszyn Elektronicznych "Emit" S.A. w Żychlinie *natomiast* zakład "Mig-Ma" sp. z o.o. w Żychlinie, *to* producent odpadów IV grupy uciążliwości.

Zakład "Emit "S.A. posiada na swoim terenie trzy składowiska odpadów przemysłowych (żużla i odpadów pocyklonowych, gruzu budowlanego). Przy ulicy Granicznej w Żychlinie znajduje się składowisko odpadów komunalnych. Posiada ono zabezpieczenie w postaci uszczelnienia, drenażu i zbiornika odsiąków wykonanego w oparciu o rozpoznanie geologiczne, z niego korzysta również gmina Pacyna.

Do zakładów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia do powietrza należą:

- cukrownia w Dobrzelinie (emituje pył, dwutlenek węgla, dwutlenek azotu, tlenek węgla, węglowodory)
- zakłady "Emit" w Żychlinie

Cały obszar gminy z wyjątkiem jej wschodniej i północno-wschodniej części gminy zagrożony jest stepowieniem gleb, wynikającym z klimatu lokalnego a szczególnie bardzo małej lesistości. Jest to problem również sąsiednich gmin.

4.9. Ocena warunków fizjograficznych terenu miasta Żychlina dla potrzeb zabudowy

Do głównych elementów przy ocenie warunków lokalizacji budownictwa mieszkaniowego zaliczamy:

- warunki gruntowo -wodne
- wartość gleb
- higiena atmosfery

- warunki klimatyczne

I strefa w mieście, do której zaliczono tereny o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych obejmujące obszary zbudowane z glin i piasków o spadkach terenu nieprzekraczających 5% i korzystnych warunkach wodnych. Warunki klimatu lokalnego są, korzystne gleby, głównie IV klasy, lokalnie V i VI użytków ornych. Tereny bez przeciwwskazań budownictwa mieszkaniowego.

II strefa, do której zaliczono tereny o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych, głównie ze względu na mało korzystne warunki wodne i związane z tym mniej korzystne warunki klimatu lokalnego, ograniczające zabudowę mieszkaniową o wysokich standardach użytkowych. W obrębie tej strefy znajdują się tereny o wysokich klasach bonitacyjnych.

III strefa, do której zaliczono dolinę rzeki Słudwi, dolinki boczne i zagłębienia bezodpływowe o zespole cech środowiska geograficznego niekorzystnego dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego. Tereny te należałoby wykorzystać pod uprawy rolnicze i jako użytki zielone.

VI strefa, do której zaliczono tereny o mało korzystnych warunkach higieny atmosfery, ograniczających rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Głównymi problemami utrudniającymi bądź ograniczającymi rozwój budownictwa mieszkaniowego, na obszarach lewobrzeżnych rzeki Słudwi są:

- utrzymujące się okresowo płytkie wody "wierzchówkowe"
- rozległy obszar dobrych gleb
- niekorzystne oddziaływanie zakładów przemysłowych.

Poza skoncentrowaną zabudową miejską znajdują się obecnie tereny głównie północnej i północno - zachodniej oraz północnej - wschodniej części miasta.

5. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

W trakcie sporządzania zmiany studium zostały podjęte prace w celu opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków i Gminnego Programu Opieki nad

Zabytkami. Wnioski wynikające z tych dokumentów zostaną uwzględnione w części drugiej zmiany studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Na mapach „Uwarunkowania ...” w skali 1:20000 i 1:5000 wskazano tereny, na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i do projektu Gminnej ewidencji zabytków.

Po sporządzeniu Gminnego programu opieki nad zabytkami stosowne ustalenia zostaną zawarte w części II „Kierunki rozwoju” zarówno na mapach jak i w tekście zmiany Studium. Poniższy tekst stanowi treść obowiązującego Studium.

5.1. Zarys historii i przemian struktury przestrzennej miasta i gminy Żychlin

Opierając się na skromnym dla interesującego nas terenu zasobie źródeł archeologicznych można wysunąć przypuszczenie, że w obrębie gminy Żychlina znajduje się wiele śladów osadnictwa z różnych epok i okresów archeologicznych. Dotychczas odkryto i zewidencjonowano 85 stanowisk archeologicznych, których chronologia sięga młodszego okresu epoki kamienia - neolitu (V-III tysiąclecia p.n.e.). Zaledwie w kilku przypadkach dysponujemy wyłącznie informacjami archiwalnymi dotyczącymi odkryć przypadkowych, bądź amatorskich badań archeologicznych prowadzonych przed II - gą wojną światową. Z badań tych nie zachowała się dokumentacja i materiały zabytkowe, a ich lokalizacja w terenie jest dzisiaj niemożliwa. Niemniej jednak znamy z tego obszaru następujące ślady osadnictwa:

- z młodszego okresu epoki kamienia - neolitu na stanowiskach: nr 4 w Buszkówku - osada kultury pucharów lejkowatych oraz nr 35 w Grabiach Górnych - osada kultury amfor kulistych,
- z epoki brązu (od III tysiąclecia do około 750 roku p.n.e.) na stanowiskach: nr 32 i 35 w Grabiach Górnych - osady kultury trzcinieckiej, nr 80 w Janowie Grzybowskim - osada kultury łużyckiej, nr 53 w Zgodzie oraz nr 65 i 66 w Żychlinie,
- z wczesnego okresu epoki żelaza (okres halszacki VIII - IV wiek p.n.e.) - stanowiska nr 3 i 14 w Buszkówku, nr 13 w Buszkowie i nr 33 w Grabiach Górnych

-
- osady kultury łużyckiej oraz nr 37 w Pasiece, nr 20 w Dobrzelinie, nr 60 i 61 w Żychlinie - osady kultury pomorskiej, nr 18 w Pasiece i nr 66 i 68 w Żychlinie - cmentarzyska kultury pomorskiej.
 - z epoki żelaza, okresu lateńskiego (od IV wieku p.n.e. do początków n.e.) - stanowiska nr 8 w Budzynie, nr 13 w Buszkówku, nr 37 i 38 w Pasiece, nr 49 w Woli Popowej i nr 59 w Żychlinie – osady kultury przeworskiej oraz stanowiska: nr 3 w Buszkówku, nr 38 w Pasiece - cmentarzyska kultury przeworskiej, nr 73 w Białej - cmentarzysko kultury grobów kloszowych,
 - w okresie wpływów rzymskich (od I do przełomu VI na VII wiek n.e.) następuje szybki przyrost liczby punktów osadniczych na terenie gminy. Stanowiska archeologiczne reprezentujące kulturę przeworską występują praktycznie na całym dotychczas rozpoznanym obszarze, w kilku punktach tworząc zespoły osadnicze, w skład których wchodzi osady, cmentarzyska oraz towarzyszące im często obiekty produkcyjne (piece garncarskie i wapiennicze oraz dymarki do wytopu żelaza). Takie zespoły osadnicze występują zarówno na terenie miasta Żychlina (stanowiska nr 64 - 66), jak i na obszarze gminy - miejscowości: Budzyń (stanowiska nr 7 - 9), Pasieki (stanowiska nr 37, 38, 40, 41) oraz Woli Popowej (stanowiska nr 43 - 45). Ogółem ślady osadnictwa z tego okresu zlokalizowano na 27 stanowiskach archeologicznych.
 - w okresie średniowiecza (od IX do XVI wieku) osadnictwo rozwija się ulegając jednocześnie dużemu rozproszeniu. Powoduje to zasiedlenie większości dostępnego wówczas terenu i powstanie osiedli oraz wsi w miejscach, w których istnieją do dziś. Łącznie, z szeroko rozumianego okresu średniowiecza pochodzi 40 stanowisk archeologicznych, w tym :
 - 16 stanowisk datowanych na wczesne średniowiecze (IX - XII wiek),
 - 8 stanowisk datowanych na średniowiecze pełne (XIII - XIV wiek),
 - 16 stanowisk datowanych na średniowiecze późne (XV - XVI wiek).
- Podsumowując dotychczasowy stan rozpoznania archeologicznego gminy Żychlina oraz uzyskane tą drogą zasoby archeologiczne, sformułować można następujące wnioski:
- najprawdopodobniej pierwsi przybysze dotarli na obszar miasta i gminy już
-

w okresie schyłkowego paleolitu i mezolitu, a więc w starszej i środkowej części epoki kamienia. Brak śladów ich pobytu wynika w dużej mierze z niedokładności obserwacji, poczynionych w trakcie badań powierzchniowych oraz z faktu nie rozpoznania części terytorium gminy (głównie północno - wschodnich i południowych jej rejonów),

- początkowo, w młodszym okresie epoki kamienia - neolicie i w epoce brązu, obserwujemy małe nasycenie śladami osadniczymi. Ich szybki przyrost zauważamy we wczesnej epoce żelaza (okres halsztacki), a następnie w okresach lateńskim oraz wpływów rzymskich. Z tych trzech okresów epoki żelaza pochodzi aż 46 odkrytych śladów osadniczych, co stanowi ponad połowę wszystkich zlokalizowanych na obszarze gminy i miasta Żychlina. Ten rozwój osadnictwa ma swoją kontynuację w okresach średniowiecznym i nowożytnym, w których to okresach stabilizuje się i przybiera swój ostateczny, czytelny do dziś, kształt i charakter.

Pod względem administracyjnym, w czasach już historycznych, omawiany teren wchodził w skład Ziemi Łęczyckiej, utworzonej z XII - wiecznej prowincji, a następnie XIII - wiecznego księstwa łęczyckiego. W okresie rozbicia dzielnicowego Ziemią Łęczycką władali Piastowie: w początku XIII wieku Leszek Biały, potem jego syn Bolesław Wstydlivy, od 1229 roku Konrad Mazowiecki, Kazimierz I a następnie Władysław Łokietek. W początku XIV wieku stanowiła ona element zasadniczego zrębu odbudowywanego Królestwa Polskiego. Od XV wieku Ziemią Łęczycką zaczęto nazywać Województwem. Za Kazimierza Wielkiego Województwo Łęczyckie zaliczane było do Wielkopolski. Po drugim rozbiórce Polski w 1793 roku łęczyckie, stając się departamentem, znalazło się w granicach zaboru pruskiego w prowincji Prusy Południowe. W wyniku trzeciego rozbioru kraju i kolejnej reorganizacji administracyjnej omawiany teren znalazł się w departamencie kaliskim, a po 1807 roku warszawskim Księstwa Warszawskiego. Wprowadzono wówczas gminy (w tym gminę Żychlin) jako najniższą jednostkę administracji państwowej - dotychczas posługiwano się kościelnym podziałem na parafie. W tym okresie powstała jednostka administracyjna nosząca nazwę powiatu orłowskiego, w którego skład wchodził omawiany rejon. Po 1816 roku obszar ten stanowił element Województwa

Mazowieckiego w Królestwie Polskim. W 1837 roku Województwa przemianowano na Gubernie, a w 1844 zlikwidowano Gubernię Mazowiecką i utworzono Warszawską. W roku 1866 powstał powiat kutnowski, który niemal w tych samych granicach utrzymał się do 1975 roku. Po I-szej wojnie światowej stworzono Województwo Łódzkie, w skład którego weszła historyczna Ziemia Łęczycka wraz z powiatem kutnowskim. Sytuacja ta trwała, z wyłączeniem czasów II-giej wojny światowej, do 1975 roku, kiedy utworzono Województwo Płockie i zlikwidowano powiaty. Od początku 1999 roku jest to znów obszar Województwa Łódzkiego.

Żychlin - miasto położone na terenie o dobrych warunkach topograficznych i układzie drożnym, sprzyjającym osadnictwu. Jego historia sięga V wieku p.n.e., o czym świadczy grób skrzynkowy kultury pomorskiej, odkryty w 1943 roku w centrum miasta. Początki miasta sięgają czasów średniowiecza. Podstawowym czynnikiem miastotwórczym był handel, a jego pierwszym elementem - osada targowa na skrzyżowaniu szlaków: północno - południowego toruńsko - lwowskiego i zachodnio - wschodniego z Wielkopolski do Warszawy. Osada położona była w pobliżu przeprawy przez rzekę Słudwię oraz gródka z zamkiem, zniszczonego całkowicie w okresie wojen szwedzkich. W roku 1331 wieś szlachecka Żychlin zdobyta została przez Krzyżaków. Jako miasto Żychlin pojawia się w końcu wieku XIV. Pieczęć miejska z herbem pochodzi z 1397 roku. Od swych początków Żychlin był miastem prywatnym, stąd specjalne rozplanowanie z kościołem parafialnym na środku dużego targowiska. Od połowy XVIII wieku w mieście pozwolono osiedlać się ludności żydowskiej, powstaje dzielnica żydowska z synagogą. Zabudowa miasta do końca XVIII wieku była drewniana, wciąż niszczone klęskami żywiołowymi i wojnami. W latach 1772-82 zbudowano pierwszy obiekt murowany, był nim kościół parafialny. Na początku XIX wieku pojawiają się pierwsze kamienice murowane przy Rynku - obecnie Placu 29 Listopada. W latach 30-tych XIX wieku przeprowadzono regulację Żychlina i stworzono charakterystyczny układ trzech placów: Stary Rynek (obecnie Plac 29 Listopada), Nowy Rynek (Plac Jana Pawła II) oraz Koński Targ (Plac Wolności). Od połowy XIX wieku w Żychlinie zaczyna rozwijać się przemysł zajmujący tereny na południe od

miasta. W roku 1849 powstaje cukrownia "Walentynów", przekształcona w 1923 w zakłady elektrotechniczne (obecnie "Emit"), z osiedlem mieszkaniowym dla pracowników. Rozwojowi przemysłu sprzyja poprowadzenie w roku 1889 kolei żelaznej Warszawa - Kutno w bliskiej odległości od miasta. W latach 1864 - 1914 następuje rozrost terytorialny Żychlina poprzez włączenie w jego granice sąsiednich folwarków. Zabudowa staromiejska zostaje uformowana właśnie w XIX w. W XX wieku dokonano nielicznych jedynie uzupełnień lub wymian starych obiektów na nowe. W roku 1870 miasto zostało zdegradowane do roli osady, prawa miejskie przywrócono w 1926 roku.

Za czasów dawnej Rzeczypospolitej teren obecnej gminy Żychlin należał do obszarów typowo rolniczych, z przewagą drobnej własności szlacheckiej, z niewielkimi majątkami i folwarkami. Majątek w Śleszynie wzmiankowany jest w XV wieku, a początki obecnego założenia pałacowego datować należy na początek XIX wieku. Założenia dworsko - folwarczne w Śleszynku i w Zarębowie powstają w 2 połowie XIX wieku. W pierwszej połowie XIX wieku na terenie gminy rozpoczyna się rozwój przemysłu. Oprócz istniejących wcześniej wiatraków powstają gorzelnie (Śleszyn 1854 rok) a przede wszystkim duże cukrownie: Dobrzelin w 1850 i "Walentynów" (obecnie "Emit" w Żychlinie) w 1853 roku. Początkowo silnie związane z majątkami ziemskimi (Orsettich w Dobrzelinie i Pruszków ze Śleszyna i Żychlina), przechodzą później w ręce przemysłowców i finansistów warszawskich: rodzinę Blochów a przede wszystkim Leopolda Kronenberga i rozwijają się w największe tego typu zakłady na terenie dawnego zaboru rosyjskiego. Utworzono w nich następnie spółki akcyjne, kontrolowane przez wspomnianych potentatów finansowych. W życiu gospodarczym powiatu kutnowskiego przemysł cukrowniczy odgrywał olbrzymią rolę aż do okresu międzywojennego. W Żychlinie w budynkach dawnej cukrowni powstaje fabryka urządzeń elektrotechnicznych. Cukrownia w Dobrzelinie, rozbudowana po drugiej wojnie światowej, funkcjonuje do dnia dzisiejszego.

5.2. Rozpoznanie zasobów środowiska kulturowego na obszarze miasta i gminy Żychlin

5.2.1. Obiekty nieruchome w ewidencji konserwatorskiej i rejestrze zabytków, obiekty o wartościach kulturowych, obszary ochrony konserwatorskiej

Niniejszy rozdział opracowany został w dużej mierze na podstawie dwóch pozycji naukowych, które skonfrontowano z sytuacją w terenie:

- Zabytki architektury i budownictwa w Polsce, Województwo płockie, Warszawa 1988
- tzw. spisu obiektów zabytkowych, efektu działań prowadzonych w latach 1984 - 1986 przez Ośrodek Dokumentacji Zabytków w Warszawie we współpracy z dawnym Biurem Dokumentacji Zabytków Województwa Płockiego,
- studium urbanistyczno - konserwatorskiego i wytycznych konserwatorskich dla zespołu staromiejskiego miasta Żychlina, wykonanego przez PP-PKZ Oddział w Toruniu Pracownię Urbanistyczną, na zlecenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Płocku w roku 1984.

Opracowania te różnią się między sobą, są także dość nieprecyzyjne (w spisie obiektów zabytkowych wymienione są niektóre budynki nie posiadające wartości zabytkowych, oznaczenia obiektów zabytkowych i tych o wartościach kulturowych na planie wytycznych konserwatorskich nie przystają do spisu zamieszczonego w ich części tekstowej).

Po skonfrontowaniu spisów obiektów zabytkowych z w/w opracowań - tak pomiędzy nimi, jak i ze stanem w terenie, zaproponowano w niniejszym materiale nowy spis obiektów podlegających ochronie. Wynika on ze zmiany punktu widzenia konserwatorskiego w ciągu tych kilkunastu lat, które upłynęły od okresu tworzenia poprzednich zestawień, działań ludzkich, zwykle niestety destrukcyjnych oraz dekapitalizacji obiektów z racji upływającego czasu i braku remontów. Podstawą do opracowania tego spisu stały się dane wynikające głównie z wytycznych konserwatorskich. Zawierają one dokładniejsze rozpoznanie obiektów zabytkowych Żychlina (pod względem liczebności i ich wartości) i są przyjęte w procedurach Służby

Ochrony Zabytków jako obowiązujące dla miasta. Wytyczne te zweryfikowano pod względem wartości zabytkowych oraz obecnego nazewnictwa i numeracji ulic, skompilowano z danymi z pierwszego opracowania. W cytowanych wytycznych konserwatorskich pojawia się stary podział dóbr kultury na zabytkowe oraz o wartościach kulturowej. W niniejszym opracowaniu podział ten został powtórzony, pomimo braku jego odniesienia do obecnie obowiązujących przepisów prawnych. W praktyce konserwatorskiej, obiekty zabytkowe posiadają wartości naukowe, historyczne i artystyczne. Obiekty o wartościach kulturowych, uboższe od poprzednich w wartości o znaczeniu ponadlokalnym, stanowią jednak ich swoiste dopełnienie i pełnią ogromną rolę dla tożsamości krajobrazu kulturowego miejscowości. We współczesnym rozumieniu dziedzictwa kulturowego, wprowadzającym takie pojęcia jak "niematerialne dobro kultury" i nakazującym obejmowanie ochroną konserwatorską nawet nazwy historyczne, obie kategorie: obiekty zabytkowe i obiekty o wartościach kulturowych, winny być traktowane równorzędnie, z pietyzmem mającym na celu zachowanie ich dla przyszłych pokoleń.

MIASTO ŻYCHLIN

OBIEKTY ZABYTKOWE:

1. Układ urbanistyczny, XV - XIX w.,
2. Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła:
 - a) kościół, murowany, 1782, rozbudowany 1838, dobudowa kaplic i zakrystii po 1911, remontowany 1934, **numer rejestru zabytków dawnego województwa płockiego: 270/29 Ł, data wpisania: 18.07.1967**, wyposażenie - nr rejestru B: 126/223 Ł, data wpisania: 14.07.1977, .
 - b) dzwonnica, murowana, 1 poł. XIX w., **numer rejestru zabytków dawnego województwa płockiego: 326/418 Ł, data wpisania: 18.07.1967**,
 - c) plebania, murowana, koniec XIX w.,
 - d) brama w ogrodzeniu, murowana, lata 20 XX w.

3. Bożnica, obecnie nieużytkowana, murowana, 1880, **numer rejestru zabytków dawnego województwa płockiego: 547, data wpisania: 30.01.1986,**
4. Poczta, ul. Kilińskiego 9, murowana, lata 30 XX w.,
5. Poczta, ul. Łukasińskiego 19 (dawniej 17), murowana, pocz. XIX w.,
6. Zajazd, obecnie dom mieszkalny, ul. Łukasińskiego 1, murowany, 1867,
7. Dawna apteka, ul. Narutowicza 26, murowana, ok. poł. XIX w., remontowana 1976, jej drzwi i okiennice **wpisane są do rejestru zabytków ruchomych dawnego woj. płockiego pod numerem: 129, data wpisania: 14.08.1977,**
8. Dawny pałacyk, obecnie Przedszkole Samorządowe nr 1, ul. Kościuszki 13,
9. Zespół dworski:
 - a) dwór, ob. szkoła, murowana, XVIII, przebudowany pocz. XIX i XX w.,
 - b) rządcówka, Plac Wolności 6/7, murowana, XVIII w.,
 - c) budynek gospodarczy, Plac Wolności 5,
10. Dom, dawny zajazd, ul. Narutowicza 1, murowany, 1867 r.,
11. Dom, obecnie Szkoła Podstawowa nr 1, ul. 1-go Maja 25,
12. Dawny kino - teatr, ul. Barlickiego 4,
13. Remiza Straży Pożarnej, Plac Wolności,
14. Młyn parowy, obecnie elektryczny, ul. 3-go Maja 1, murowany, 1920,
15. Dawny młyn motorowy, ul. 3-go Maja 14, murowany, 1928,
16. Dawna trafostacja, obecnie wieża z zegarem, Plac 29 Listopada, murowana, 1929.

Plac 29 Listopada:

17. Dom nr 2/3,
18. Dom nr 5,
19. Dom nr 6,
20. Dom nr 7/8,
21. Dom nr 9/10,
22. Dom nr 11,
23. Dom nr 12,
24. Dom nr 13,

- 25. Dom i oficyna nr 16,
- 26. Dom nr 17,
- 27. Dom nr 24, pocz. XX w., przebudowany lata 50 XX w.,
- 28. Dom nr 25/26,
- 29. Dom nr 27, lata 20 XX w.,
- 30. Dom nr 28, lata 30 XX w.,
- 31. Dom nr 29.

Ul. Głowackiego:

- 32. Dom nr 2,
- 33. Dom nr 4.

Plac i Ulica Jana Pawła II (dawna ul. Świerczewskiego):

- 34. Dom nr 3,
- 35. Dom nr 4, pocz. XX w.,
- 36. Dom nr 10,
- 37. Dom z oficynami nr 17, **wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa płockiego pod numerem: 633, data wpisania: 12.11.1992,**

Ul. Kilińskiego:

- 38. Dom nr 9.

Ul. Kościuszki:

- 39. Dom nr 1.

Ul. Łukasińskiego:

- 40. Dom nr 3, 1936 rok.

Ul. 1go Maja:

- 41. Dom nr 1, pocz. XX w.,
 - 42. Dom nr 7,
 - 43. Dom nr 9,
 - 44. Dom nr 17/19, 1 poł.XIX w.,
-

45. Dom nr 20,

46. Dom nr 22, pocz. XIX w.

Ul. 3go Maja:

47. Dom nr 3,

48. Dom nr 4,

49. Dom nr 5.

Ul. Polowa:

50. Dom nr 1.

Ul. Narutowicza:

51. Dom nr 12, lata 30 XX w.,

52. Dom nr 16,

53. Dom i oficyna nr 20, 1931 rok,

54. Dom nr 21,

55. Dom nr 22, lata 30 XX w.,

56. Dom i oficyna nr 24, lata 20 XX w.,

57. Dom nr 48, lata 30 XX w.,

58. Dom nr 50, 1902,

59. Dom nr 55, lata 30 XX w.,

60. Dom nr 56, pocz. XIX w., przebudowany,

61. Dom nr 57, pocz. XIX w.,

62. Dom nr 46, lata 30 XX w.,

63. Willa nr 76, koniec XIX w.

Ul. Ściegiennego:

64. Dom nr 5.

Plac Wolności:

65. Dom nr 9,

66. Dom nr 10, pocz. XX w.,

-
67. Dom nr 17, pocz. XX w.,
68. Dom nr 18, pocz. XX w.
69. Zespół przemysłowy Zakładów Wytwórczych Maszyn Elektrycznych i Transformatorów "Emit", ul. Narutowicza 72:
- a) Dom Pruszków,
 - b) stara elektrownia,
 - c) sapawalnia acetylenowa,
 - d) hala produkcyjna B,
 - e) hala produkcyjna A,
 - f) portiernia.
70. Cmentarz parafialny, 2 poł. XIX w., z kaplicą grobową rodziny Orsettich, **wpisaną do rejestru zabytków nieruchomych dawnego woj. płockiego pod numerem: 327/419Ł, data wpisania: 18.07.1967. Wyposażenie kaplicy wpisane jest do rejestru zabytków ruchomych dawnego woj. płockiego pod numerem: 127/224 Ł, data wpisania: 1.10.1973.**
71. Cmentarz epidemiologiczny, ul. Polowa, 1852.
72. Cmentarz żydowski, z pomnikami utworzonymi z fragmentów macew.

OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH:

Ul. Barlickiego:

73. Dom nr 3,
74. Dom nr 9,
75. Dom nr 7.

Plac 29 Listopada:

76. Dom i oficyna nr 14,
77. Dom nr 15
78. Dom nr 18
79. Dom nr 29 a,
80. Dom nr 30.

Plac i Ulica Jana Pawła II (dawna Świerczewskiego):

- 81. Dom nr 2 A i B,
- 82. Dom nr 5,
- 83. Dom nr 6,
- 84. Dom nr 7,
- 85. Dom nr 7 B,
- 86. Dom nr 15.

Ul. Kilińskiego:

- 87. Dom nr 6,
- 88. Dom nr 7,
- 89. Dom nr 8/10,
- 90. Dom nr 14,
- 91. Dom nr 15,
- 92. Dom nr 16,
- 93. Dom nr 20.

Ul. Kościuszki:

- 94. Dom nr 3,
- 95. Dom nr 7.

Ul. Łukasińskiego:

- 96. Dom nr 5,
- 97. Dom nr 7,
- 98. Dom nr 21,
- 99. Dom nr 21 a,
- 100. Dom nr 23,
- 101. Dom nr 25,
- 102. Dom nr 27.

Ul. 1-go Maja:

- 103. Dom nr 3,
- 104. Dom nr 4,
- 105. Dom nr 5,
- 106. Dom nr 6/8,
- 107. Dom nr 10,
- 108. Dom nr 11,
- 109. Dom nr 13,
- 110. Dom nr 16,
- 111. Dom nr 18,
- 112. Dom nr 23,
- 113. Dom nr 27.

Ul. 3-go Maja:

- 114. Budynek bramy młyna parowego, nr 1,
- 115. Dom nr 6,
- 116. Dom nr 7,
- 117. Dom nr 8,
- 118. Dom nr 12.

Ul. Młyńska:

- 119. Dawny młyn, obecnie dom mieszkalny, ul. Młyńska 7.

Ul. Narutowicza:

- 120. Dom nr 3,
- 121. Dom nr 8,
- 122. Dom nr 11,
- 123. Dom nr 14,
- 124. Dom nr 18,
- 125. Dom nr 23,
- 126. Dom nr 25,

- 127. Dom nr 28,
- 128. Dom nr 29,
- 129. Dom nr 30,
- 130. Dom i oficyna nr 32,
- 131. Dom nr 33,
- 132. Dom i oficyna nr 34,
- 133. Dom nr 36,
- 134. Dom nr 38,
- 135. Dom nr 49,
- 136. Dom nr 51,
- 137. Dom nr 52,
- 138. Dom nr 53,
- 139. Dom nr 59,
- 140. Dom nr 96.

Ul. Ściegiennego:

- 141. Dom nr 1,
- 142. Dom nr 2,
- 143. Dom nr 4.

Ul. Sannicka:

- 144. Dom nr 1,
- 145. Dom nr 2,
- 146. Dom nr 4,
- 147. Dom nr 6,
- 148. Dom nr 8.

Plac Wolności:

- 149. Dom nr 1,
- 150. Dom nr 2/Przeskok 1,
- 151. Dom nr 3,

-
- 152. Dom nr 8,
 - 153. Dom nr 11,
 - 154. Dom nr 12,
 - 155. Dom nr 13,
 - 156. Dom nr 16,
 - 157. Dom nr 19.

Ul. Zdrojowa:

- 158. Dom nr 7,
- 159. Dom nr 9.

Ul. Złota:

- 160. Dom nr 5.

OBSZARY, STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:**miasto Żychlin:**

- a) **Strefa A:** pełnej ochrony konserwatorskiej: najstarsza, szczególnie wartościowa część miasta, z bardzo dobrze zachowaną strukturą przestrzenną i licznymi obiektami zabytkowymi i o wartościach kulturowych. W strefie obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich, dotyczących ochrony obiektów zabytkowych i kulturowych oraz rygorów w zakresie kształtowania nowej zabudowy.
- b) **Strefa B:** zachodnia strona ulicy Traugutta - rygory dotyczące utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania terenu, jego podziałów, skali i charakteru nowej zabudowy.
- c) **Strefa E:** tereny stanowiące zabezpieczenie właściwego wyeksponowania zespołu staromiejskiego,
- d) **Strefa W:** pokrywająca się ze strefą A, strefa ochrony warstw kulturowych - strefa badań archeologicznych. Na obszarze tym wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami w indywidualnie określonych

zakresach (nadzór archeologiczny, sondaż, szerokoprzestrzenne badania stacjonarne).

GMINA ŻYCHLIN, *tereny wiejskie* - OBIEKTY ZABYTKOWE:

BRZEZINY:

- wiatrak koźlak, drewniany, 2 poł. XIX w.

DOBRZELIN:

- zespół dworski:

a) dwór, murowany, 1911, architekt: Władysław Markoni, **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. płockiego pod numerem: 289/344 Ł, data wpisania: 11.07.1967,**

b) park krajobrazowy, 1 połowa XIX w., 4,6 ha.

- zespół Cukrowni "Dobrzelin":

a) rafineria, obecnie hala produkcyjna, murowana, 1908,

b) odlewnia, murowana, koniec XIX w.,

c) stolarnia, murowana, lata 20 XX w.,

d) magazyn I, murowany, 1910,

e) magazyn II, murowany, 1931,

f) warsztat mechaniczny, murowany, 1931,

g) budynek straży ogniowej, murowany, 1912,

h) komin, murowany, 1911,

i) budynek dyrekcji, murowany, 1922,

j) portiernia, murowana, lata 20 XX.,

k) osiedle przyfabryczne:

- szkoła, obecnie budynek socjalny, murowana, 1906,

- dom dyrektora, obecnie przedszkole, murowany, 4 ćw. XIX w., architekt Władysław Marconi,

- park willowy przy domu dyrektora, 4 ćw. XIX w.,

- dom I pracowników, murowany, lata 20 XX w.,

- dom II pracowników, murowany, lata 20 XX w.

- cmentarz wojenny, 1939 rok.

DRZEWOSZKI:

- zespół dworski:

- a) ruina dworu, drewnianego, pocz. XX w.,
- b) park krajobrazowy, początek XX w., 2 ha.

GRABÓW:

- zagroda młynarska:

- a) młyn parowy, obecnie magazyn, murowany, koniec XIX w.,
- b) dom, murowany, lata 30 XX w.

KACZKOWIZNA:

- cmentarz z I wojny światowej, 1918 rok.

SĘDKI - KACZKOWIZNA:

- park dworski, 1,5 ha, 2 poł. XIX w.

ŚLESZYN WIELKI:

- zespół kościoła parafialnego p.w. św. Aleksandra:

- a) kościół, murowany, 1836, **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. plockiego pod numerem: 308/395 Ł, data wpisania: 8.07.1967,** wyposażenie kościoła **wpisane do rejestru zabytków ruchomych pod numerem: 100/36 Ł, data wpisania: 14.11.1970,**
- b) dzwonnica, murowana, początek XX w.,
- c) cmentarz przykościelny, ogrodzenie z bramą, murowane, początek XX w.

- zespół pałacowo - folwarczny:

- a) pałac, obecnie szkoła, murowany, 0830 - 1840, uszkodzony 1939, restaurowany 1947 - 1966, **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. plockiego pod numerem: 269/28 Ł, data wpisania: 8.07.1967,**
 - b) park geometryczno - krajobrazowy, początek XX w., 5,3 ha,
 - c) dawny folwark:
-spichlerz,
-

- budynek inwentarski,
- stara gorzelnia - spichlerz, 1854,
- gorzelnia, 1854,
- magazyn spirytusu,
- cmentarz parafialny, 2 poł. XIX w.

ŚLESZYNEK:

- zespół dworski, **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. płockiego pod numerem: 526, data wpisania: 1.09.1980,:**
 - a) dwór, murowany, lata 20 XX w.,
 - b) park krajobrazowy, początek XX w., 8,7 ha., **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. płockiego pod numerem uzupełniającym: 646 (data wpisania: 3.06.1994),**
 - c) dawny folwark - 4 obiekty.

ZARĘBÓW:

- zespół dworski, **wpisany do rejestru zabytków nieruchomości dawnego woj. płockiego pod numerem: 599, data wpisania: 29.12.1988:**
 - a) dwór, murowany, początek XX w.,
 - b) kaplica, murowana, początek XX w.,
 - c) spichlerz, murowany, początek XX w.,
 - d) park krajobrazowy, początek XX w., 8 ha.

ŻABIKÓW:

- dwór, murowany, początek XX w.

OBSZARY, STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

Wieś Dobrzelin: zespół urbanistyczny cukrowni, składający się z zespołu fabrycznego, osiedla przyfabrycznego oraz zespołu pałacowo - parkowego.

5.2.2. Stanowiska archeologiczne.

Gmina Żychlin należy do najsłabiej rozpoznanych jednostek administracyjnych byłego województwa płockiego. Dotychczasowe informacje, dotyczące zasobów dziedzictwa archeologicznego z terenu gminy, pochodzą jedynie z badań powierzchniowych, prowadzonych w ramach ogólnopolskiego programu: Archeologiczne Zdjęcie Polski (w skrócie AZP). Nieco lepiej przedstawia się w tym kontekście sytuacja miasta Żychlina. Dzięki pracom interwencyjnym (badania ratownicze i sondażowe oraz nadzory archeologiczne) w trakcie realizacji inwestycji miejskich odkryto i zweryfikowano kilka śladów osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, które potwierdziły bogate tradycje oraz metrykę miejscowości. Nie doprowadziły one jednak do zlokalizowania w terenie znanych z przekazów i źródeł archiwalnych grodziska wczesnośredniowiecznego oraz zamku, czy też zasięgu i rozplanowania osady targowej. Badaniami powierzchniowymi objęto do dnia dzisiejszego około 60 % terytorium gminy. Można domniemywać, że ich wyniki nie odpowiadają faktycznemu stanowi zasobów środowiska archeologicznego. Wynika to z kilku przyczyn:

- badania powierzchniowe prowadzone były w niezbyt sprzyjających obserwacji terminach (wiele pól było niedostępnych ze względu na wegetację roślin, część stanowiła wówczas nieużytki, teren miasta jest szczelnie zabudowany),
- autorzy badań skupiali swoją uwagę na dolinie rzeki Słudwi i jej dopływach.

Fakty te powodują, że mamy do czynienia z niepełnym obrazem pradziejów gminy i miasta Żychlina. W związku z tym nie można w dniu dzisiejszym odtworzyć historii osadnictwa na tym terenie. Należałoby więc jak najszybciej doprowadzić do badań weryfikacyjnych (II etap AZP) na obszarach rozpoznanych wstępnie w latach 80 - tych i początku 90 - tych oraz przeprowadzić badania powierzchniowe na terenach dotychczas nie objętych archeologiczną prospekcją (głównie część północno - wschodnia i południowa gminy).

Wszystkie stanowiska archeologiczne, zlokalizowane na terenie gminy i miasta Żychlina, wpisane zostały do ewidencji konserwatorskiej. Zamieszczono je w spisie

stanowiącym załącznik do rozdziału.

5.2.3. Inne obiekty nieruchome i obszary spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską

Obiekty nieruchome:

MIASTO ŻYCHLIN:

Ul. Narutowicza:

1. zespół domów pracowników nr: 71, 73, 81,
2. willa nr 75,
3. willa nr 76.

GMINA ŻYCHLIN:

Obiekty w **Żabikowie**, w stanie katastrofy budowlanej: szkoła, drewniana, II poł. XIX w., młyn prawdopodobnie parowy, koniec XIX w.

Śleszyn Wielki: budynek gospodarczy w dawnym zespole plebani, murowany, kamienno - ceglany, koniec XIX w.

Obszary, strefy ochrony konserwatorskiej:

Miasto Żychlin: postuluje się objęcie strefą pełnej ochrony konserwatorskiej (A) zabytkowy zespół przemysłowy cukrowni "Walentynów" (obecnie "Emitu"), ze strefą ochrony konserwatorskiej zasadniczych elementów rozplanowania (B) - osiedle domów mieszkalnych pracowników zakładu przy ulicy Narutowicza. Propozycję zasięgu stref naniesiono na mapę p.n. "Środowisko przyrodnicze i kulturowe".

5.3. Analiza stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, istniejące zagrożenia

MIASTO ŻYCHLIN:

Najcenniejszym zabytkiem miasta Żychlina jest jego układ urbanistyczny, zachowany w historycznych liniach regulacyjnych i liniach zabudowy oraz zespół XIX - wiecznej

zabudowy mieszkalnej. Układ ten wyróżnia ciekawa, niepowtarzalna kompozycja przestrzenna na osi północ - południe, powstały ze starożytnego traktu handlowego Toruń - Lwów. Na układ ten składają się trzy place - 29 Listopada, Jana Pawła II - rozdzielone zespołem kościoła parafialnego oraz najmłodszy, trójkątny Plac Wolności - rozmieszczone jeden nad drugim oraz ulice z nich wychodzące. Najważniejszym zabytkiem architektonicznym jest kościół parafialny z końca XVIII wieku, wykazujący cechy stylowe baroku. Równie cenna jest stara dzielnica żydowska - powstała w części południowo - zachodniej zespołu, ciekawa i malownicza, z bożnicą i małymi, krętymi uliczkami: Złotą, *Zdrojową* i Kilińskiego. W mieście spotyka się dużo małych wnętrz urbanistycznych - podwórek brukowanych kocimi łbami (Plac Wolności 6/7, Złota 5), podkreślających indywidualny charakter miasta. Zieleń miejska - park i ogrody kościelne, pozostały w centrum miasta w niezmienionych granicach od wieków, a zieleń uliczna podkreśla oryginalność układu. Zabudowa zespołu staromiejskiego, najciekawsza w rejonie Placu 29 Listopada, z interesującym detalem architektonicznym i oryginalnymi okiennicami oraz drzwiami, składa się z obiektów zabytkowych o średnich wartościach oraz obiektów o wartościach kulturowych. Wyodrębnić można dwie grupy zabudowy:

1. przy Starym Rynku (Plac 29 Listopada) - obiekty dwukondygnacyjne, z wysokimi kalenicowymi dachami, z parterami usługowymi, skromnym detalem architektonicznym jak: gzymsy kordonowe i podokienniki. Budynki cechują dobre proporcje, dostosowane do skali miasteczka,
2. pozostałe ulice i place zabudowane są obiektami z reguły parterowymi, z poddaszami mieszkalnymi, ze skromnym detalem architektonicznym, jak w grupie poprzedniej.

Istotną częścią układu miejskiego jest zabytkowy zespół przemysłowy przy ulicy Narutowicza, zlokalizowany na południe od miasta, za rzeką Słudwią, świadczący o kondycji miejscowości od drugiej połowy XIX wieku po czasy nam współczesne.

Na terenie zespołu współistnieją ze sobą XIX - wieczne hale przemysłowe i budynki towarzyszące - XX - wieczne, reprezentujące różne fazy rozwoju myśli architektonicznej. Oprócz obiektów przemysłowych w skład zespołu wchodzi

budynki mieszkalne - reprezentacyjna siedziba dawnych właścicieli zakładów oraz kompleks domów pracowniczych.

Układ urbanistyczny Żychlina, za wyjątkiem części położonej na wschód od ulicy Narutowicza (osiedle "Traugutta - Zachód") zachowany jest bardzo dobrze. Obiekty kubaturowe, wyłączając zespół kościelny i obiekty użyteczności publicznej, w różnym zakresie wymagają prac remontowych. Rozwój przestrzenny miasta następował w sposób prawidłowy - nowe osiedla mieszkaniowe sytuowano na wschód i południe od zespołu staromiejskiego, nie naruszając jego struktury, zachowując odpowiednią odległość dla jego ekspozycji w krajobrazie miejskim. Wyjątkiem od tej reguły jest osiedle zabudowy wielorodzinnej, wielkopłytywowej "Traugutta - Zachód", ulokowane zbyt blisko ulicy Narutowicza - wzdłuż jej wschodniej granicy, widoczne w lukach (na posesjach 9, 31, 45) stworzonych w miejscach ubytków architektury historycznej. Osiedle to całkowicie zdegradowało strefę B ochrony konserwatorskiej Żychlina. Oprócz zagrożeń dla środowiska kulturowego wynikających z nieprawidłowego sposobu wprowadzania nowej architektury w tkankę zabytkową, istnieją inne, wynikające tak z kondycji finansowej właścicieli i użytkowników zabytkowych obiektów, jak i z ich świadomości potrzeby ochrony elementów historycznych.

Elementem świadczącym o historii miejscowości są jej cmentarze, zwłaszcza parafialny, z interesującą kaplicą grobową Orsetiich.

GMINA ŻYCHLIN:

Wśród zasobów dóbr kultury na terenie gminy Żychlin wyróżnić należy **zespół kościelny w Śleszynie**, zlokalizowany w centrum wsi, który kształtuje wraz z zespołem pałacowo - folwarcznym krajobraz kulturowy tej miejscowości. Kościół, o architekturze klasycystycznej i formach stylistycznych, pozwalających wiązać obiekt z osobą architekta Hilarego Szpilowskiego (bardzo popularnego w I-szej połowie XIX wieku w tej części Mazowsza budowniczego kościołów oraz pałaców i dworów), zachowany jest w dobrym stanie technicznym. Wymaga remontu bieżącego, polegającego przede wszystkim na renowacji fasad. Dzwonnica kościelna, interesująca architektonicznie, posiada wyraźne pęknięcia ścian nośnych - jej stan powinien zostać

pilnie poddany ocenie konstrukcyjnej. Ze starych zabudowań plebani zlokalizowanych w pobliżu wydzielonego ogrodzeniem i bramą zespołu kościoła, zachował się jedynie budynek gospodarczy. Wszystkie te obiekty stanowią całość architektoniczno - urbanistyczną o niewątpliwych wartościach historycznych i artystycznych.

W tej samej miejscowości zlokalizowany jest najciekawszy na terenie gminy **zespół pałacowy**. Jego elementami są: pałac, wybudowany przez architekta pochodzącego z "kręgu działalności Adama Idzikowskiego", o pięknej, rozłożystej fasadzie zaakcentowanej w partii centralnej piętrowym ryzalitem z kolumnowym portykiem i bogatej dekoracji detalem architektonicznym, a także park o charakterze kwaterowo - krajobrazowym i dawny folwark, składający się z pięciu obiektów. Zespół, dobrze zachowany jako całość, w poszczególnych elementach wymaga pilnych interwencji konserwatorskich. Dekoracja architektoniczna fasady pałacu zachowania jest w niektórych elementach w stanie szczątkowym i zachodzi obawa, że bez podjęcia prac konserwatorskich już niedługo nie będzie możliwa jej rekonstrukcja. Park wymaga przeprowadzenia rewaloryzacji, polegającej na przywróceniu osi widokowych, trzebieży wtórnych nasadzeń i samosiewów, pielęgnacji starodrzewu i rekonstrukcji stawów. Ogrodzenie zespołu: mur kamienno - ceglany jest w złym stanie technicznym, podobnie jak budynki folwarku. Najbardziej zniszczonym obiektem jest dawna stajnia.

W Śleszynku znajduje się kolejny zespół dworsko - folwarczny, zachowany jako całość w średnim stopniu. Najcenniejsze jego elementy - neobarokowy dwór oraz park przetrwały w dobrym stanie. Należy odtworzyć układ komunikacyjny parku i poddać pielęgnacji jego drzewostan. Część folwarczna zachowana jest w stanie szczątkowym, choć czytelny jest jej układ. W obrębie zespołu widoczne są intensywne prace budowlane - należy zwrócić uwagę na konieczność ścisłego nadzoru konserwatorskiego nad prowadzonymi pracami.

Również **zespół dworski w Zarębowie** poddawany jest pracom rewaloryzacyjnym. Obiekty kubaturowe objęte są kompleksowymi remontami kapitalnymi. Niepokój wzbudza stan drzewostanu parkowego - układ kompozycyjny został zatarty z powodu braku przez dziesięciolecia fachowej opieki, starodrzew wymaga pilnych prac

pielęgnacyjnych. Zainteresowanie obecnych właścicieli zespołu w dobrym utrzymaniu obiektów kubaturowych stwarza nadzieję na przywrócenie walorów kompleksu zielonego.

Bardzo dobrze zachowany i utrzymany jest **dwór w Żabikowie** - niewielki, typowy dla rozwiązań z początku XX wieku. Dwa pozostałe **zespoły dworskie: w Drzewoszkach oraz Sędkach Kaczkowiznie** zachowane w stanie szczątkowym, pozbawione zostały obiektów mieszkalnych. Stan ich starodrzewów jest zły - parki wymagają odtworzenia i pielęgnacji. Szansą dla tych założeń zieleni jest odtworzenie dworów - poprzez ich rekonstrukcję lub wybudowanie nowych obiektów, nawiązujących do tradycji architektury dworskiej.

Wśród zabytków techniki na szczególną uwagę zasługuje Dobrzelin - zespół cukrowni, składający się z fabryki cukru, dwóch zespołów rezydencjonalnych oraz osiedla przyfabrycznego. Wszystkie te obiekty, z dominantą komina fabrycznego, o bardzo dużych wartościach historycznych i artystycznych, stanowią zespół o wartościach ponadlokalnych, bardzo dobrze zachowany i utrzymany, tworzący niepowtarzalny krajobraz kulturowy. Zespół dworski w Dobrzelinie, obecnie nieużytkowany, oferowany na rynku obrotu nieruchomościami, narażony jest w dużym stopniu na zniszczenie poprzez dewastację i wandalizm, choć jego zabezpieczenia nie budzą zastrzeżeń. **Wiatrak w Brzezinach** znajduje się w stanie katastrofy budowlanej.

Zagroda młynarska w Grabowie składa się z dobrze utrzymanego dawnego młyna parowego, obecnie magazynu oraz domu, poddanego w ostatnim okresie remontowi, niszczącemu jego wartości zabytkowe (nowe ahistoryczne otwory okienne - plastikowe, lukarna w połaci dachowej przykryta sidingiem).

Krajobraz kulturowy gminy dopełniają **zabytkowe cmentarze**, z zachowanymi w dość dobrym stanie nagrobkami i starodrzewem. Wszystkie zabytkowe założenia zieleni: parki i cmentarze, mają szczególną wartość dla lokalnej społeczności - teren gminy jest bowiem prawie całkowicie pozbawiony drzew. Z tym większym pietyzmem winny być więc pielęgnowane.

5.4. Wnioski wynikające z przeprowadzonych analiz

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Wobec inwestora może być wystosowany nakaz dokonania specjalistycznych badań lub opracowań. Na prowadzenie prac przy zabytkach - dobrach kultury wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 roku, uzyskanie zezwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków - jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne.

Ze względu na walory historyczne i artystyczne, zasadne jest włączenie do ewidencji konserwatorskiej obiektów i obszarów podanych w rozdziale 5.2.3.

Zgodnie z współczesną pragmatyką konserwatorską, istnieją następujące cele ochrony:

1. zachowanie i eksponowanie walorów środowiska kulturowego,
2. konserwacja i przywracanie do stanu właściwego zasobów, składników i walorów dziedzictwa kulturowego,
3. kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych.

Najcenniejszym elementem chronionym w **Żychlinie** jest zachowany układ urbanistyczny. Proces rewaloryzacji tego zespołu powinien charakteryzować się

zastosowaniem zgodnych z wytycznymi konserwatorskimi rozwiązań architektonicznych, podporządkowanych zachowanemu układowi urbanistycznemu. W pierwszej kolejności należy poddać remontom substancję zabytkową i o wartościach kulturowych. Żychlin jest dawnym małym miastem, w którym powinna dominować zabudowa jednorodzinna, 1,5 - 2,5 kondygnacyjna, mieszkalno - usługowa, z dachami dwuspadowymi. Obowiązujące w chwili obecnej wytyczne konserwatorskie należy unowocześnić: uaktualnić tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym. Dla miasta Żychlina ze względu na szczególne jego uwarunkowania, należy w pierwszej kolejności wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten winien uwzględniać wytyczne dla stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych i proponowanych w mieście:

Strefa A: z bezwzględnym priorytetem wymagań konserwatorskich:

- konieczność zachowania struktury przestrzennej: układu ulic i placów z liniami regulacyjnymi i liniami zabudowy, granic działek budowlanych, charakterystycznych podwórek z historyczną dyspozycją przestrzenną,
- trwałe zabezpieczenie przed zniszczeniem obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych,
- wyeksponowanie historycznej zabudowy w krajobrazie miejskim poprzez wydobywanie poszczególnych jej typów, przywrócenie pierwotnych brył oraz wystroju wnętrz i elewacji,
- przywrócenie pierwotnego charakteru nawierzchni ulic i placów (kostka kamienna),
- nowa zabudowa w obrębie strefy wyznaczonej winna charakteryzować się następującymi cechami:
 - a) historyczna linia zabudowy,
 - b) wysokość - do 2-ch kondygnacji,
 - c) szerokość frontu - powtarzająca charakterystyczny dla Żychlina schemat: 9 lub 12 metrów,
 - d) budynki należy sytuować kalenicowo w stosunku do ulic,

e) wystrój architektoniczny - nawiązujący do rozwiązań historycznych, skromny,

- nowa zabudowa w obrębie strefy proponowanej winna być dostosowana do gabarytów i detalu historycznej architektury przemysłowej,
- należy odpowiednio zaprojektować tzw. "małą architekturę" - latarnie, słupy ogłoszeniowe, itp. oraz reklamy,
- istniejąca zieleń do zachowania, do likwidacji jedynie na Placu 29 Listopada.

Strefa B:

- utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania terenu,
- utrzymanie odpowiedniej skali i charakteru nowej zabudowy.

Strefa E: obejmująca tereny stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu staromiejskiego, wymagająca opracowania studiów widokowych, określających zasięgi i wysokości nowych inwestycji.

Strefa W: ochrony archeologicznej, w obrębie której wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi.

Do bezwzględneho zachowania należą obiekty nieruchome w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, kapitalnych lub rewaloryzacji.

Parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji - poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z omawianego terenu, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowy - wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory i odtworzyć ich rolę w krajobrazie.

Podobne zabiegi, dotyczące drzewostanu, należy wykonać dla zabytkowych cmentarzy. Dodatkowo należy wykonać konserwację nagrobków zabytkowych.

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie Miasta i Gminy Żychlin zostały wpisane do ewidencji dóbr kultury dawnego województwa płockiego i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury. O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków poprzez Kierownika Delegatury Służby Ochrony Zabytków w Skierniewicach i podległą mu inspekcję zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia ww. służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor. Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze Służby Ochrony zabytków Województwa Łódzkiego w Skierniewicach.

Ochrona stanowisk archeologicznych na omawianym obszarze powinna być prowadzona następująco:

Etap I - zakończenie rozpoznania zasobów archeologicznych terenu metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz weryfikacja części badań wykonanych.

Etap II - w stosunku do najcenniejszych stanowisk archeologicznych należy rozpocząć procedurę wpisu do rejestru zabytków, w celu uchronienia ich od zniszczeń spowodowanych działalnością gospodarczą i rolniczą. Wnioski w tej sprawie mogą składać właściciele obiektów i organy Gminy. W przeciwnym przypadku procedura ta zostanie rozpoczęta z urzędu przez służby konserwatorskie.

Etap III - archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi w zakresie badań sondażowych należy objąć wszystkie stanowiska znajdujące się w spisie. Weryfikacja sondażowa potwierdza istnienie stanowiska i umożliwia określenie jego zasięgu i przynależności chronologiczno - kulturowej oraz charakteru. Wyniki badań sondażowych powinny stanowić podstawę do wytypowania stanowisk do badań wykopaliskowych i jednocześnie umożliwiają określenie szacunkowe wysokości

kosztów niezbędnych do ich przeprowadzenia. Katalog pozostałych stanowisk, zweryfikowanych negatywnie podczas sondażu, stanowi materiał wyjściowy do wyznaczania stref archeologicznych nadzorów ścisłych prowadzonych w fazie wstępnej prac budowlanych. Etap ten powinien być zrealizowany w trakcie formułowania projektów zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Etap IV - archeologiczne badania wykopaliskowe w obrębie stanowisk narażonych na całkowite zniszczenie. Badania te prowadzone powinny być na stanowiskach wyselekcjonowanych w Etapie III. Realizacja tego etapu winna stanowić podstawę udostępniania inwestorom obszarów wolnych od archeologicznej substancji zabytkowej i powinna nastąpić przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z budową.

Etap V - nadzory archeologiczne nad wstępnymi pracami budowlanymi (odhumusowanie pasa terenu przeznaczonego pod budowę, wykonanie wykopów fundamentowych itp.). Prowadzenie nadzorów archeologicznych ustalają służby konserwatorskie - indywidualnie dla każdej inwestycji na etapie uzgadniania projektu.

Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze Służby Ochrony zabytków Województwa Łódzkiego w Skierniewicach.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Funkcja	Chronologia
1.	Drzewoszki	1.00	Osada Osada	OWR NOW
2.	Drzewoszki	2.00	ślad osadniczy	ŚR
3.	Buszkówek	3.00	Osada Cmentarzysko	WEŻ O.LAT
4.	Buszkówek	4.00	Osada ślad osadniczy	N STAR
5.	Żychlin	5.00	ślad osadniczy	NOW

6.	Żychlin	6.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚR PŚR NOW
7.	Budzyń	7.00	Osada	OWR
8.	Budzyń	8.00	śląd osadniczy osada	O LAT WŚR
9.	Budzyń	9.00	Osada	OWR
10.	Budzyń	10.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚR STAR
11.	Buszków	11.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR STAR NOW
12.	Buszków	12.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR STAR
13.	Buszków	13.00	śląd osadniczy osada osada	WEŻ OWR WŚR
14.	Buszkówek	14.00	Osada śląd osadniczy	O LAT WEŻ
15.	Buszkówek	15.00	Osada	STAR
16.	Buszkówek	16.00	śląd osadniczy śląd osadniczy osada	NOW STAR PŚR
17.	Dobrzelin	17.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚR NOW
18.	Dobrzelin	18.00	śląd osadniczy	OWR
19.	Dobrzelin	19.00	śląd osadniczy	OWR
20.	Dobrzelin	20.00	śląd osadniczy	WEŻ
21.	Dobrzelin	21.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR PŚR
22.	Dobrzelin	22.00	śląd osadniczy	STAR
23.	Dobrzelin	23.00	śląd osadniczy	NOW
24.	Dobrzelin	24.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR NOW
25.	Dobrzelin	25.00	śląd osadniczy	PŚR
26.	Dobrzelin	26.00	śląd osadniczy	NOW
27.	Dobrzelin	27.00	śląd osadniczy	NOW
28.	Grabie Dolne	28.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚR NOW
29.	Grabie Dolne	29.00	śląd osadniczy	OWR
30.	Grabie Dolne	30.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚR STAR
31.	Grabie Dolne	31.00	śląd osadniczy	WŚR

32.	Grabie Górne	32.00	śląd osadniczy	EB
33.	Grabie Górne	33.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WEŻ PŚR
34.	Grabie Górne	34.00	śląd osadniczy	OWR
35.	Grabie Górne	35.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	N EB WŚR
36.	Grabie Górne	36.00	śląd osadniczy	STAR
37.	Pasieka	37.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WEŻ O LAT
38.	Pasieka	38.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	WEŻ O LAT
39.	Pasieka	39.00	śląd osadniczy	STAR
40.	Pasieka	40.00	śląd osadniczy	OWR
41.	Pasieka	41.00	śląd osadniczy	OWR
42.	Wola Popowa	42.00	Osada Osada Osada	WŚR PŚR NOW
43.	Wola Popowa	43.00	śląd osadniczy osada	OWR PŚR
44.	Wola Popowa	44.00	Osada	OWR
45.	Wola Popowa	45.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR WŚR PŚR
46.	Wola Popowa	46.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	NOW STAR
47.	Wola Popowa	47.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR WŚR
48.	Wola Popowa	48.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR NOW
49.	Wola Popowa	49.00	śląd osadniczy osada	O LAT WŚR
50.	Wola Popowa	50.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR STAR
51.	Wola Popowa	51.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR STAR
52.	Wola Popowa	52.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	NOW STAR
53.	Zgoda	53.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	EB STAR
54.	Żabików	54.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	STAR NOW

55.	Żabików	55.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR NOW
56.	Żabików	54.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	NOW STAR
57.	Żabików	57.00	śląd osadniczy	NOW
58.	Żabików	58.00	śląd osadniczy	WŚR
59.	Żychlin	59.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	O LAT OWR
60.	Żychlin	60.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	WEŻ WŚR PŚR
61.	Żychlin	61.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	WEŻ OWR WŚR
62.	Żychlin	62.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	PŚR STAR
63.	Żychlin	63.00	Osada śląd osadniczy	OWR NOW
64.	Żychlin	64.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR PŚR NOW
65.	Żychlin	65.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	EB OWR
66.	Żychlin	66.00	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	EB WEŻ WŚR
67.	Żychlin	67.00	śląd osadniczy	NOW
68.	Żychlin	68.00	Grób	WEŻ
69.	Żychlin	69.00	?	?
70.	Biała	70.00	Osada	WŚR
71.	Biała	71.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	K PRZEW STAR
72.	Biała	72.00	Osada śląd osadniczy	ŚR STAR
73.	Biała	73.00	śląd osadniczy	WEŻ
74.	Grzybów	74.00	śląd osadniczy	K PRZEW
75.	Grzybów Dolny	75.00	śląd osadniczy	K PRZEW
76.	Grzybów Dolny	76.00	śląd osadniczy	ŚR
77.	Grzybów Dolny	77.00	Osada	WŚR
78.	Grzybów Hornowski	78.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	K PRZEW ŚR
79.	Grzybów Hornowski	79.00	Osada	ŚR

80.	Janów Grzybowski	80.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	EB NOW
81.	Lasek	81.00	Osada	WŚR
82.	Śleszyn	82.00	śląd osadniczy osada śląd osadniczy	K PRZEW ŚR NOW
83.	Śleszyn	83.00	Kopiec	NOW
84.	Śleszyn	84.00	Kopiec	NOW
85.	Śleszyn Parcele	85.00	śląd osadniczy śląd osadniczy	K PRZEW ŚR

- EK - epoka kamienia.
N - neolit.
P/M - przełom paleolitu na mezolit.
WEB - wczesna epoka brązu.
EB - epoka brązu.
WEŻ - wczesna epoka żelaza.
H/L - przełom okresu halsztackiego na lateński.
O LAT - okres lateński.
OWR - okres wpływów rzymskich.
K PRZEW - kultura przeworska
WŚR - wczesne średniowiecze.
ŚR - średniowiecze.
PŚR - późne średniowiecze.
NOW - okres nowożytny.
STAR - stanowisko nieokreślone – "starożytne".

W trakcie sporządzania zmiany studium zostały podjęte prace w celu opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków i Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami. Wnioski wynikające z tych dokumentów zostaną uwzględnione w części drugiej zmiany studium – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Na mapach „Uwarunkowania ...” w skali 1:20000 i 1:5000 wskazano tereny, na których znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków i do projektu Gminnej ewidencji zabytków.

Po sporządzeniu Gminnego programu opieki nad zabytkami stosowne ustalenia zostaną zawarte w części II „Kierunki rozwoju” zarówno na mapach jak i w tekście zmiany Studium. Powyższy tekst stanowi treść obowiązującego Studium.

6. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej

Gmina Żychlin w granicach administracyjnych zajmuje powierzchnię 76,7 km², w tym miasto 8,7 km² (wg stanu na 2008 r.).

Główną formą władania gruntów rolnych jest sektor prywatny, przy czym na terenach wiejskich użytkowanych było 5832 ha gruntów w gospodarstwach indywidualnych a na terenie miasta gospodarstwa te zajmowały 425 ha gruntów (wg danych z powszechnego spisu rolnego z 2002 r.).

Strukturę użytkowania wg użytków przedstawia zestawienie:
(wg danych z powszechnego spisu rolnego z 2002 r.)

Rodzaj użytku		Miasto	Gmina
I. użytki rolne razem		92,5%	95,0%
w tym	grunty orne	91,1%	89,0%
	sady	2,7%	1,1%
	łąki i pastwiska	6,1%	9,9%
	lasy i grunty leśne	-	0,5%
	pozostałe grunty i nieużytki	7,5%	4,5%
	grunty rolne razem:	100,0 %	100%

Charakterystyczny jest mały udział łąk i pastwisk w ogólnym areale gospodarstw rolnych a stosunkowo duży udział gruntów pod zabudowaniami, podwórzami, wodami i nieużytkami. Ogólna powierzchnia lasów (prywatnych i innych) na terenie gminy stanowi zaledwie 26,4 ha, w mieście brak gruntów leśnych.

Ogółem powierzchnia nieużytków wynosi około 101 ha w tym głównie w obrębie Zagroby (48,7 ha), Kaczkowizny (22,8 ha) oraz w sąsiedztwie Cukrowni Dobrzelin (4,8 ha).

Wg materiałów źródłowych dot. studium b. województwa płockiego wskaźnik bonitacji gleb wynosi 1,17 ÷ 1,10 a ogólna jakość rolniczej przestrzeni rolniczej określona jest wysokim wskaźnikiem, na poziomie 83,0.

Struktura użytków rolnych wg klas bonitacji glebowej na terenach wiejskich jest następująca:

Użytki rolne ogółem: - 5.537,9 ha

w tym grunty orne: - 4.929,5 ha

z czego (na podstawie danych z UG)

kl. II - 3,5%

kl. IIIa - 29,1 %

kl. IIIb - 31,2 %

kl. IVa - 17,2 %

kl. IVb - 9,3 %

kl. V - 7,9 %

kl. VI - 9,9 %

w tym łąki i pastwiska: - 549,2 ha

z czego (na podstawie danych UG)

kl. II - 1,3 %

kl. III - 31,1 %

kl. IV - 48,4 %

kl. V - 11,9 %

kl. VI - 7,3 %

Grunty orne kl. II - III stanowią znacznie ponad połowę powierzchni (63,8%), udział łąk i pastwisk nie jest znaczący dla gospodarki rolnej (9,9 % użytków rolnych), stąd prowadzenie produkcji zdrowej żywności jest ograniczone.

Gleby na terenie gminy ze względu na swoje cechy są predysponowane do uprawy wszystkich roślin polowych ale także dla warzywnictwa i sadownictwa. Jednak ich walory naturalne nie są wykorzystywane. Udział sadów w produkcji rolniczej jest niewielki (1 - 2% użytkowania) a także warzywa nie zajmują znaczącej pozycji. Tylko 63 gospodarstw o powierzchni powyżej 0,5 ha i tylko 29 gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha na

ogólną liczbę 673 w 1996 r. uprawiało warzywa na części swojego areалу.

Najlepsze gleby zlokalizowane są dość równomiernie na obszarze całej gminy, a enklawy gruntów rolnych klas IV i niższych liczniej występują w północnej i wschodniej części terenów wiejskich (rejon Chochołów, Tretki, Grzybów Hornowski, Brzeziny). Szczegółowiej omówiono zasięgi występowania różnych gleb w rozdziale 4.

Bardzo szerokie rozpoznanie społeczno - gospodarcze sytuacji w rolnictwie zostało dokonane w 2002 r. w trakcie przeprowadzonego Powszechnego Spisu Rolnego. Ze względu na brak nowszych danych o rolnictwie oraz wobec faktu ustabilizowania się rolnictwa w ostatnim dziesięcioleciu (nie jest sformułowana i realizowana polityka dot. reformy rolnictwa) można dane z 2002 r. przyjąć jako zbliżone do stanu obecnego (porównawczo wskaźnik liczby gospodarstw domowych z użytkowaniem gospodarstwa rolnego w 1996 r. wynosił 95,1 % w Żychlinie).

Analiza materiałów *statystycznych GUS wg stanu na 2002 r.* umożliwia prezentację poniższej diagnozy i wniosków.

6.1. Tereny wiejskie

Udział użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy wynosił 81,4 %, lasy zajmowały zaledwie 28,5 ha (wraz z gruntami leśnymi) tj. 0,42 % powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych, pod sadami było 59,2 ha tj. 0,87 % powierzchni gminy.

W sektorze prywatnym ogólna liczba gospodarstw rolnych wynosiła 863.

Wyłącznie działalność rolniczą prowadziło 79,6 % gospodarstw indywidualnych tj. dla tej grupy gospodarstw dochody z rolnictwa stanowiły główne źródło utrzymania. Praca w swoim gospodarstwie rolnym jako wyłączne źródło utrzymania podawana była tylko dla 43,2 % gospodarstw domowych. Produkcję towarową tj. głównie z przeznaczeniem płodów rolnych na rynek uzyskiwało 58,1 % gospodarstw indywidualnych.

Struktura zasiewów poszczególnych upraw była następująca:

- zboża - 69,9 %

- przemysłowe - 10,3 %
- ziemniaki - 5,8 %
- warzywa gruntowe - 4,7 %
- pastewne - 4,1 %
- truskawki - 0,2 %

Rośliny strączkowe jadalne były obsiane na powierzchni 2,52 ha, a 214,5 ha stanowiły zasiew kukurydzy. Dominują więc tradycyjne uprawy, pomimo dobrych warunków dla rozwoju innych kierunków w rolnictwie. Uprawą warzyw *gruntowych* zajmowało się 278 gospodarstw.

Przeważała hodowla trzody chlewnej i bydła *oraz w mniejszym stopniu drób*. Przeważał kierunek produkcji mieszanej, roślinno - zwierzęcej w 47,3 % gospodarstw indywidualnych.

Struktura hodowli zwierząt w gminie Żychlin:

<i>Zwierzęta hodowlane</i>	<i>Ilość sztuk</i>	<i>Ilość gospodarstw</i>
<i>Bydło</i>	<i>3073</i>	<i>318</i>
<i>- w tym krowy</i>	<i>1606</i>	<i>287</i>
<i>Trzoda chlewna</i>	<i>6537</i>	
<i>- w tym lochy</i>	<i>809</i>	<i>319</i>
<i>Konie</i>	<i>42</i>	<i>23</i>
<i>Kozy</i>	<i>21</i>	•
<i>Kury</i>	<i>7425</i>	•

- *Brak danych*

według Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2008 – 2015

Systematyka liczby gospodarstw i działek rolnych wg grup obszarowych użytków rolnych na terenach wiejskich gminy Żychlin przedstawiała się następująco:

- wg materiałów Urzędu Statystycznego w Płocku - wyd. 1997 r. :

- do 1 ha - 27,0 %
- 1 - 2 ha - 11,1 %
- 2 - 3 ha - 5,3 %
- 3 - 5 ha - 11,3 %
- 5 - 7 ha - 12,6 %

7 - 10 ha - 12,4 %
10 i więcej ha - 20,4 %

- dla porównania wg stanu na 06.2008 r (dane GUS). :

Grupy obszarowe użytków rolnych	Liczba gospodarstw	Udział procentowy
<i>Ogółem</i>	1090	100
<i>do 1 ha</i>	395	36,2
<i>od 1 ha do 2 ha</i>	143	13,1
<i>od 2 ha do 5 ha</i>	164	15,0
<i>od 5 ha do 7 ha</i>	89	8,2
<i>od 7 ha do 10 ha</i>	100	9,2
<i>od 10 ha do 15 ha</i>	89	8,2
<i>od 15 ha do 20 ha</i>	58	5,3
<i>od 20 ha do 50 ha</i>	49	4,5
<i>od 50 ha do 100 ha</i>	3	0,3
<i>pow. 100 ha</i>	0	0,0

Grupa gospodarstw o powierzchni powyżej 5 ha stanowi ponad 45 % ogólnej liczebności, a gospodarstwa powyżej 7 ha prawie 1/3 tej liczebności.

Jednak działki rolne (do 0,5 ha) oraz gospodarstwa indywidualne posiadające do 2 ha użytków rolnych stanowią ponad 38 %.

Interesująca jest informacja dotycząca poziomu wykształcenia użytkowników gospodarstw indywidualnych i stopnia feminizacji.

Wykształcenie wyższe *rolnicze* posiadało 9 użytkowników, *policealne rolnicze* 0, *średnie zawodowe rolnicze* 63 użytkowników. Pozostali użytkownicy ukończyli szkołę zawodową *rolniczą* 117 osób lub mają *ukończony kurs rolniczy* 290 osób lub *brak wykształcenia rolniczego* 305 osób.

Kobiety stanowiły około 23 % wszystkich użytkowników gospodarstw. Ocenic można więc ogólną sytuację jako bardzo mało korzystną dla rozwoju rolnictwa. Stąd ocena możliwości rozwojowych deklarowana przez samych użytkowników jest analogiczna. W grupie gospodarstw utrzymujących się wyłącznie z rolnictwa 44 % uważa się jako rozwojowe, a 31 % użytkowników nie miało jednoznacznej oceny w tej kwestii.

Wyposażenie techniczne gospodarstw indywidualnych przedstawia poniższe zestawienie stanu posiadania:

ciągniki posiadało	- 64,5 %	gospod. i działek rolnych
<i>samochody ciężarowe</i>	- 9,0 %	” ”
<i>kombajny buraczane</i>	- 4,3 %	” ”

Porównanie wyposażenia technicznego gospodarstw indywidualnych na terenach gminy Żychlin z gminami wiejskimi b. woj. płockiego przedstawia się niekorzystnie:

liczba ciągników	- 0,75	w b. woj. płockim	1,02 /1 gosp.
liczba sam. osob.	- 0,48	”	0,61 /1 gosp.
liczba sam. osob. - ciężar.	- 0,16	”	0,13 /1 gosp.
Liczba przyczep	- 0,4	”	0,70 /1 gosp.

Oznacza to niedoinwestowanie miejscowego rolnictwa w sprzęt, co również rzutuje na niekorzystne prognozowanie rozwoju rolnictwa.

Zatrudnienie w prowadzonym gospodarstwie rolnym w osobach pełnozatrudnionych na 1 ha użytków rolnych w gospodarce indywidualnej wynosiło w gminie 1,62 osoby, a w porównywalnych terenach wiejskich wojew. płockiego 1,8 osoby. Wskazuje to na ukryte bezrobocie w rolnictwie mniejsze niż na terenie porównywalnym.

6.2. Rolnictwo na obrzeżach terenów zagospodarowanych miasta

Zgodnie z danymi z Powszechnego Spisu Rolnego 2002 na terenach rolnych w granicach miast funkcjonowało 227 gospodarstw rolnych, w tym 99 gospodarstw indywidualnych powyżej 1 ha użytków rolnych.

Zmiany w tym zakresie na terenach zurbanizowanych przebiegają znacznie szybciej w szczególności mają miejsce podziały geodezyjne gruntów rolnych poprzedzające procesy urbanizacji. W porównaniu z 1988 rokiem liczba gospodarstw domowych z użytkownikiem gospodarstwa rolnego wzrosła w stosunku 1,51.

Z ogólnej liczby indywidualnych gospodarstw rolnych (249) głównie na potrzeby własne prowadzi działalność rolniczą 108 gospodarstw (43,3%), a na rynek celem zbycia produkcji pracuje 91 gospodarstw rolnych (36,5 %). Połowa gospodarstw rolnych posiadała podstawowe gatunki zwierząt gospodarskich tj.: bydło i trzodę chlewną. Produkcję roślinną jako główny kierunek produkcji deklarowało 72 % gospodarstw.

Struktura obszarowa gospodarstw kształtowała się następująco:

pow. uż. rolnych	1 - 2 ha	-	34,6 %
	2 - 3 ha	-	22,2 %
	3 - 4 ha	-	8,0 %
	4 - 5 ha	-	7,6 %
	5 - 7 ha	-	11,6 %
	7 - 10 ha	-	10,0 %
	10 i więcej ha	-	6,0 %.

Wartość bonitacyjna gruntów ornych wykazuje przewagę klas IIIa i IIIb kształtowała się następująco:

kl. II	-	1,2 %
kl. III a	-	34,0 %
kl. III b	-	26,9 %
kl. IV a	-	15,2 %
kl. IV b	-	3,7 %
kl. V i VI	-	12,0 %
N	-	1,0 %.

Najlepsze gleby występują w zachodniej, południowo - zachodniej i wschodniej części miasta. Areal nieużytków wynosi 5,8 ha i są to grunty zdegradowane w wyniku działań antropogenicznych, ale także tereny bagienne.

Analizując rodzaje upraw stosowanych w miejskim rolnictwie można stwierdzić, że prawie na wszystkich działkach rolnych uprawiane były warzywa, ale tylko w 11 gospodarstwach indywidualnych, które posiadały areal powyżej 1,0 ha. Dominują natomiast uprawy ziemniaków i zbóż, a więc nie ma wyraźnej

specjalizacji gospodarstw w mieście.

Ze względu na tempo rozwoju przestrzennego miasta i notowane roczne ubytki w powierzchni gruntów rolnych można wnioskować, że w najbliższym dziesięcioleciu rolnictwo w mieście będzie nadal funkcjonowało.

7. Uwarunkowania z uzbrojenia terenów, zasięgi i dostępność mediów; stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej i odpadami

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Żychlin prowadzi powiązaną wzajemnie gospodarkę wodno - ściekową. Zaopatrzenie mieszkańców w wodę realizowane jest w systemie *jednego* wodociągu grupowego.

Główny użytkowy poziom wodonośny oparty jest na zasobach wód podziemnych występujących w utworach czwartorzędowych i sporadycznie w trzeciorzędowych. Obszar nie jest zbyt zasobny w wodę. Moduł zasobów dyspozycyjnych kształtuje się na poziomie 50 - 100 m³/d x km² w zachodniej i środkowej części gminy, oraz powyżej 20 m³/d x km² w północno - wschodniej części gminy. Najzasobniejszym obszarem jest zachodnia część miasta Żychlina, gdzie moduł wynosi 100 - 200 m³/d x km². Wielkość zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych wynosi 4949 m³/d x km². Prawie cały teren gminy i miasta leży w granicach obszaru z możliwością budowy ujęć wodociągowych o potencjalnej wydajności powyżej 30 m³/h (oprócz okolic wsi Brzeziny, Żabików, Drzewoszki).

Pod względem jakości wód podziemnych głównego użytkowego poziomu wodonośnego prawie cały obszar posiada wody średniej jakości (II klasa) wymagająca prostego uzdatniania. Jedynie okolice Grabowa i Dobrzelina mają wody niskiej jakości (III klasa) wymagające szerokiego uzdatniania. W Dobrzelinie stwierdzono nawet

występowanie wód o jakości gorszej niż III klasa.

Wodociąg grupowy "Żychlin" oparty jest na ujęciu wód podziemnych z utworów czwartorzędowych (4 studnie) i trzeciorzędowych (1 studnia). Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne studni głębinowych *określone w pozwoleniu na pobór wód podziemnych* wynoszą $Q_{max/d} = 2446 \text{ m}^3/d$, $Q_{max/h} = 266,9 \text{ m}^3/h$.

Wydajności poszczególnych studni są następujące:

- $S_1 - 160 \text{ m}^3/h$;
- $S_2 - 46 \text{ m}^3/h$;
- $S_3 - 85 \text{ m}^3/h$;
- $S_4 - 60 \text{ m}^3/h$;
- $S_5 - 70 \text{ m}^3/h$.

Studnie ogrodzone są w granicach bezpośredniej strefy ochrony sanitarnej i usytuowane są na terenie miasta. *Nie ustalono pośrednich stref ochrony od ujęć.* Cztery studnie eksploatowane są przemiennie w układzie równoległym. Ujęcie i stacja uzdatniania wody zostały wybudowane w 1984 r. Stacja zlokalizowana przy ul. Łukasińskiego pracuje w układzie dwustopniowego pompowania, posiada przepustowość $3.800 \text{ m}^3/d$ i z nadwyżką pokrywa istniejące zapotrzebowanie *ok. 100 m³/h.* Stacja uzdatniania wykorzystywana jest w *ok. 50%* - rozbiór wody w roku 2008 wynosił $1758 \text{ m}^3/d$. Stan techniczny stacji uzdatniania wody nie jest najlepszy, urządzenia są już przestarzałe i wyeksploatowane i pomimo, że spełniają swoje zadania wymagają wymiany na urządzenia nowe, a przede wszystkim nowoczesne. *Gmina przystąpiła do opracowania projektu budowlanego modernizacji stacji uzdatniania wody.*

Istniejąca w mieście i na terenie gminy sieć wodociągowa wykonana jest w układzie pierścieniowym, co pozwala na niezawodną pracę. Sieć wykonana jest z rur żeliwnych i PCW i wymaga modernizacji. Wodociąg "Żychlin" oprócz miasta, które ma wskaźnik zwodociągowania 95 % zaopatruje w wodę *wsie w gminie Żychlin.*

Sieć wodociągowa wykonana z rur PCW jest włączona do sieci miejskiej w Żychlinie.

Wodociągi zakładowe i urządzenia wodociągowe oparte na własnych ujęciach wód w głębszych posiadają 2 podmioty gospodarcze (*Zakład Maszyn Elektrycznych Emit S.A. Grupa Cantoni i Krajowa Spółka Cukrownia S.A. o/Cukrownia Dobrzelin*), woda zużywana jest na potrzeby bytowo - gospodarcze i technologiczne.

Wskaźnik zwodociągowania gminy wynosi 78,6 % (1998 r.) i jest wyższy od średniej krajowej (ok. 50 %). W 2005 r. z sieci wodociągowej korzystało 11.727 osób, co stanowiło 89,7 % liczby mieszkańców.

Do 2009 roku nastąpiła dalsza rozbudowa gminnej sieci wodociągowej zaopatrująca w wodę mieszkańców między innymi miejscowości: Drzewoszki, Żabików, Kaczkowizna, Sokółówek, Sędko. Wskaźnik zwodociągowania w roku 2010 wynosił około 99% (dane UG).

7.2. Gospodarka ściekowa

Miasto Żychlin wyposażone jest w zbiorczy system kanalizacji odprowadzającej ścieki na miejską oczyszczalnię ścieków. Na terenie miasta funkcjonuje rozdzielczy system kanalizacji: sanitarna i deszczowa. Teren miasta skanalizowany jest częściowo, ścieki bytowo - gospodarcze odprowadzane są na mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości 3750 m³/d zlokalizowaną w południowo - wschodniej części miasta. Oczyszczalnia pracuje w technologii złoża biologicznego sflukowanego. Posiada pozwolenie wodno - prawne z dnia 20.02.2003 r. – decyzja znak RŚ.6223/6/2003 na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do rzeki Słudwi.

Na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną, ścieki odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników i wywożone do punktu zlewnego ścieków znajdującego się na oczyszczalni w m. Żychlin.

Systemy odprowadzania ścieków mają zadowalający stan techniczny, oprócz głównego kolektora biegnącego wzdłuż rz. Słudwi do oczyszczalni, miejska oczyszczalnia ścieków została zmodernizowana, w celu dostosowania jej przepustowości i sprawności do aktualnych potrzeb i posiada obecnie około 60%

rezewę wydajności. Ilość ścieków doprowadzanych wynosi około 1277 m³/h. Wskaźnik skanalizowania miasta wynosi około 70% (2010 r.).

Miejski system kanalizacji deszczowej funkcjonuje w układzie zlewniowym z odprowadzeniem niepodczyszczanych ścieków do rz. Słudwi i cieków w jej zlewni. Funkcjonuje jeden piaskownik na wylocie kanału deszczowego zbierającego wody opadowe z ulicy i osiedla Traugutta. Zasięg kanalizacji deszczowej jest niewystarczający. Wymagana jest modernizacja i rozbudowa systemu.

Gmina Żychlin nie posiada uporządkowanej gospodarki ściekowej. Obecnie ścieki bytowo - gospodarcze na terenie gminy gromadzone są w zbiornikach na ścieki, nie zawsze szczelnych i zagospodarowywane we własnym zakresie przez rolników lub dowożone do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Żychlinie.

Na terenie gminy funkcjonują oczyszczalnie ścieków zakładowe *na potrzeby technologiczne*: w Cukrowni Dobrzelin (osiedle mieszkaniowe w Dobrzelinie, *włączone jest do miejskiej sieci kanalizacji*) oraz dla gorzelnii w Śleszynie.

Gmina posiada opracowaną koncepcję rozwoju gospodarki ściekowej, w układzie grawitacyjno - pompowym w ramach aglomeracji Żychlin ustalonej *Rozporządzeniem nr 33/08 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie wyznaczania granic aglomeracji Żychlin. Aglomerację o równoważnej liczbie mieszkańców równej 11.874 obejmuje w Gminie Żychlin miejscowości: Budzyń, Dobrzelin, grabów, pasieka, Wola Popowa i Żychlin. Tak więc miasto Żychlin objęte będzie zbiorowym systemem kanalizacji wraz z obszarem zurbanizowanym podmiejskim. Na terenach wiejskich stosowane będą ponadto indywidualne systemy utylizacji ścieków w formie przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.*

W załączeniu mapa w skali 1:25.000 /pomniejszenie/ stanowiąca z załącznik do w/w Rozporządzenia Wojewody Łódzkiego wskazująca granice Aglomeracji Żychlin.

7.3. Gospodarka ciepła

Podstawowym źródłem ciepła dla miasta Żychlina jest kotłownia zlokalizowana na terenie *d. Zakładów EMIT S.A.* o łącznej mocy cieplnej 27 MW. Miejską sieć ciepłą stanowią trzy magistrale ciepłe i sieć rozbiorcza. Ponadto w mieście funkcjonuje *kilka* kotłowni lokalnych o łącznej mocy 116 J/h. Systemy ciepłownicze eksploatowane przez Zakład Energetyki Ciepłej są ogólnie sprawne, zapotrzebowanie na ciepło jest pokrywane w sposób wystarczający – *zużycie ciepła wynosi 23,09 MW.* System sieci ciepłych wymaga rozbudowy – *systematycznie podłączane są nowe budynki.* Stan techniczny urządzeń ciepłych pod względem technicznym jest dobry, *w zakresie automatyki przeprowadzane są obecnie modernizacje wymiennikowni.*

Stan techniczny instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych jest bardzo zły.

Na terenie gminy Żychlin mieszkańcy zaopatrywani są w ciepło do celów bytowo - gospodarczych i grzewczych w systemie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w większości małowartościowy opał i wyposażone w niskosprawne urządzenia. *Odrębne źródła ciepła posiadają zakłady:*

- Szkoła Podstawowa w Orątkach na paliwo olejowe,
- Szkoła Podstawowa w Śleszynie na paliwo węglowe,
- Union Chocolate w Żychlinie na paliwo olejowe
- Krajowa Spółka Cukrowa S.A. o/Cukrownia Dobrzelin na paliwo węglowe,
- Prowimi Polska Spółka z o.o. na paliwo olejowe
- PPHU ASPOL s.c. w Dobrzelinie na paliwo węglowe

7.4. Zaopatrzenie w gaz

W gminie Żychlin brak jest systemów sieci gazu przewodowego; *spowodowane to jest zbyt dużą odległością od gazociągów tranzytowych oraz względami ekonomicznymi.* Źródłem zaopatrzenia mieszkańców w gaz jest dystrybucja gazu w butlach. Poziom zaopatrzenia jest zadowalający. Opracowana jest koncepcja

programowa gazyfikacji miasta i gminy siecią gazową średniego ciśnienia. Głównym źródłem zasilania w gaz ziemny wysoko metanowy będzie gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kutno – Łowicz DN 200 mm oraz 2 stacje redukcyjno - pomiarowe I stopnia: dla potrzeb miasta i gminy Żychlin, oraz dla potrzeb technologicznych Cukrowni Dobrzelin zlokalizowane przy wschodniej i południowej granicy miasta.

Program zaopatrzenia w gaz, należałoby przeanalizować i zweryfikować dostosowując do aktualnej sytuacji przestrzennej i ekonomicznej gminy.

7.5. Gospodarka odpadami

Atutem gminy jest posiadanie *Planu Gospodarki Odpadami Gminy Żychlin, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/21/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 08.11.2005 r.. Poprzedni program był wdrażany od 1997 r., składał się z następujących systemów:*

- selektywna zbiórka odpadów
- sortowanie odpadów suchych i odzysk surowców wtórnych (recykling)
- kompostowanie odpadów mokrych, organicznych
- zbieranie i bezpieczne gromadzenie odpadów niebezpiecznych
- składowanie pozostałych odpadów na zmodernizowanym pod względem ochrony środowiska składowisku odpadów.

Cele opracowania obowiązującego Planu gospodarki odpadami to:

- *określenie aktualnego stanu gospodarki odpadami na terenie miasta,*
- *określenie przewidywanego kierunku zmian,*
- *zapropozowanie działań strategicznych (cele długookresowe określone na okres do 2012 roku).*

Powyższe ustalono zgodnie z celami przyjętymi w Polityce Ekologicznej Państwa, Krajowym Planie Gospodarki Odpadami, Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Łódzkiego, Powiatowym Planie Gospodarki Odpadami dla Powiatu Kutnowskiego.

Ponadto zagadnienia związane z gospodarką odpadami gminy znajdują się

w Programie Ochrony Środowiska, przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/216/05 Rady Miejskiej w Żychlinie w dniu 08.11.2005 r.

Obecnie odpady gromadzone są w zlokalizowanych na terenach spółdzielni mieszkaniowych w większych /pojemn. 7 m³/ i w mniejszych pojemnikach, które stanowią wyposażenie nieruchomości mieszkańców. Na terenie gminy zostały rozstawione także pojemniki na odpady segregowane /tworzywa sztuczne i szkło/. Odpady komunalne są składowane na gminnym wysypisku odpadów przy ulicy Granicznej 38 w Żychlinie; Decyzją Starosty Kutnowskiego wydaną pismem z dnia 28.04.2003 r. znak: RŚ.7635/42/2003 zezwolono na prowadzenie działalności w zakresie unieszkodliwiania poprzez składowanie, zbierania i transportu odpadów innych niż niebezpieczne na powierzchni 9000m². Składowanie należy prowadzić w sposób uporządkowany metodą nasypową. Termin obowiązywania decyzji do 30.04.2013 r.. Składowisko posiada zabezpieczenie w postaci uszczelnienia, drenażu i zbiornika odsiąków wykonanego w oparciu o rozpoznanie geologiczne, z niego korzysta również gminy Pacyna, Oporów, Bedlno.

Miejskie wysypisko komunalne o powierzchni ok. 1,8 ha przyjmuje około 1635 t odpadów rocznie. Składowisko obecnie funkcjonuje, ale działania w zakresie gospodarki odpadami ukierunkowane są na jego zamknięcie.

Podkreślić należy, że nastąpiła zmiana ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach; przepisy wejdą w życie w lipcu 2013 r. Wprowadzone zmiany będą dotyczyły konieczności przeprowadzenia niezbędnych czynności administracyjnych mających na celu zamknięcie składowisk odpadów, które nie będą spełniały wszystkich wymogów ustanowionych przepisami prawa /zamykanie z urzędu/, w szczególności nie spełniających wymogów Unii Europejskiej. Są to działania zmierzające do wywiązywania się Polski z zobowiązań nałożonych Traktatem Akcesyjnym.

7.6. Melioracje

Melioracje gruntów prowadzi się w celu poprawienia stosunków wodnych w glebie i zwiększenia jej przydatności do produkcji rolnej. Prawidłowo wykonane

melioracje to także ochrona gleb i gruntów przed erozyjną degradacją i dewastacją (odporność gleb w gminie na degradację - duża), a równocześnie najtańszy sposób walki z suszą (stepowienie) i powodzią. W regionie kutnowskim, gdzie gleby związane o średniej i wysokiej bonitacji stanowią większość areału użytków rolnych, melioracje są podstawowym warunkiem utrzymania ich na wysokim poziomie produkcyjnym. Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych w gminie Żychlin wynosi 95 %. Do zmeliorowania pozostały małe fragmenty użytków rolnych. Są to obszary użytków zielonych w dolinach rzeki Słudwi i Przysowy oraz obszar użytków rolnych w okolicach wsi Śleszyn Górny.

Na terenie gminy występuje niska retencja naturalna, nieliczne obiekty małej retencji są zaniedbane. Według "Programu Małej Retencji dla woj. płockiego" na terenie gminy występują zbiorniki wodne naturalne (stawy) przewidziane do odbudowy (odmulenie) i utrzymania w zlewni rz. Słudwi (Śleszyn, Śleszynek Mały, Balików) i rz. Przysowy (Kaczkowizna). Do modernizacji przewidziane są obiekty - jazy w miejscowości Gajew i Kędziory.

Stosownie do przepisów ustawy prawo wodne obowiązuje ochrona sieci i urządzeń melioracji szczegółowych i ogólnych w zagospodarowaniu terenów. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Należy zapewnić swobodny dostęp do rowów melioracyjnych w celu zapewnienia prawidłowego utrzymania i użytkowania systemów melioracji.

7.7. Elektroenergetyka

Podstawowym źródłem energii elektrycznej dla obszaru gminy jest stacja 110/15 kV zlokalizowana w mieście Żychlinie w rejonie ul. Granicznej. Stacja jest dwustronnie zasilana liniami napowietrznymi 110 kV relacji Kutno - Żychlin - Łowicz. Wyposażona jest w dwa transformatory o mocy 2 x 16 MVA. Ze stacji 110/15 kV wprowadzane są linie główne 15 kV zasilające sieć rozdzielczą 15 kV z której poprzez stacje 15/0,4 kV dostarczana jest energia elektryczna do odbiorców.

Cały układ elektroniczny ma możliwość rozbudowy i dostosowania

do wzrostu zapotrzebowania mocy.

Stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane do początku lat osiemdziesiątych, projektowane były na podstawie wówczas obowiązujących wskaźników ustalania obciążeń, które były mniejsze od obecnych. Powoduje to niejednokrotnie brak możliwości przyłączenia nowych odbiorców bez konieczności rozbudowy i budowy nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV.

Rozważenia wymagają warunki pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym z wykorzystaniem siły wiatru. Podstawowym czynnikiem efektywności elektrowni wiatrowych jest wietrzność, czyli lokalne warunki meteorologiczne oraz ukształtowanie i pokrycie terenu. Czynnikiem wpływającym na wykorzystanie wiatru jest „szorstkość” pokrycia terenu w otoczeniu elektrowni. Najkorzystniejszą powierzchnią o praktycznie zerowym współczynniku szorstkości (brak strat energetycznych jest tafla wód; pola uprawne na lekko sfalowanym terenie to współczynnik o wartości 1,0 (strata prawie 45% energii), ale występowania zadrzewień śródpolnych, czy dróg z obsadzeniami podnosi współczynnik do wartości 1,5 (strata 55%). Źródłami konfliktów przy lokalizacji elektrowni wiatrowych mogą być inne uwarunkowania, które muszą być uwzględnione przy budowie wież wiatraków. Obok niewątpliwych zalet wykorzystania energii wiatru, urządzenia te są także źródłem uciążliwości:

- *wytwarzanie hałasu i wibracji (uciążliwość dla ludzi i otoczenia przyrodniczego),*
- *zaburzenie rozkładu fal elektromagnetycznych (nieodgodności w łączności lokalnej),*
- *zagrożenia dla lokalnej i migrującej fauny, w tym szczególnie ptaków (zmiana lokalnych ekosystemów, bezpośrednie niebezpieczeństwo zderzenia),*
- *zagrożenie katastrofą budowlaną (przewrócenie się wiatraka).*

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na lokalizację elektrowni wiatrowych jest konieczność uniknięcia konfliktu z warunkami ochrony przyrody. Oficjalne dane meteorologiczne wskazują bardzo orientacyjnie obszary potencjalnie wyróżniające się wietrznością umożliwiającą pozyskiwanie energii wiatrowej.

Na terenie gminy Żychlin warunki dla realizacji farm wiatrowych można ustalać

poza granicami terenu objętego ochroną na podstawie ustawy – o ochronie przyrody oraz z uwzględnieniem stref ograniczonego zagospodarowania wynikającego z oddziaływania farm wiatrowych. W północno – wschodniej części gminy występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”, który obowiązuje na mocy Rozporządzenia Nr 9/99 Wojewody Łódzkiego z dnia 29.03.1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów i nadal obowiązujących na obszarze województwa łódzkiego lub jego części.

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaktualizowanego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r. planowane jest docelowo prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Słudwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce. Proponowany obszar obejmuje tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek Przysowy i Słudwi, znajdujących się na terenie Równiny Kutnowskiej

Inwestowanie w elektrownie wiatrowe winno uwzględniać skumulowane oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko. Sytuowanie wież wiatrowych może nastąpić z zachowaniem właściwych odległości od obiektów zabytkowych (np. parków podworskich), od zabudowy mieszkaniowej, granicy lasów i terenów predysponowanych do zalesienia. W Studium winny zostać wskazane obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Zostało to uregulowane przepisami zmieniającymi ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 155 poz. 1043 z 2010 r.).

7.8. Telekomunikacja i teleinformacja

Potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług telekomunikacyjnych, realizowane są z istniejącej centrali automatycznej (2048 NN) zlokalizowanej w

mieście Żychlinie przy ul. Narutowicza. Rozbudowana w 1997 r. do 3500 NN.

Wskaźnik telefonizacji wg danych z maja 1998 r. wynosi: dla miasta 23,2 telefonu na 100 mieszkańców a dla terenów wiejskich 18,6 /100 mieszkańców.

Teren gminy pokryty jest zasięgiem operatorów sieci komórkowej; *na koniec 2009 roku funkcjonowały dwie stacje bazowe telefonii komórkowej.* Zasięgi poszczególnych sieci uzależnione są zmiennością propagacji fal radiowych i urbanizacji terenu.

Radiowa nadawczo - odbiorcza stacja bazowa RBS-2102G GSP-P zlokalizowana jest na terenie Cukrowni Dobrzelin, kolejna stacja została zlokalizowana na terenie Zakładów "Emit".

W 2010 roku weszły w życie regulacje prawne ukierunkowane na rozwój usług i sieci telekomunikacyjnych, a w szczególności komunikacji elektronicznej. W związku z art. 23, art. 11 pkt. 8 lit. k oraz art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w związku art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej opiniuje w zakresie telekomunikacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Elementami poddawany ocenie Prezesa UKE w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są m.in.:

- zgodność z art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- istnienie i sposób określenia kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji.

Polityka przestrzenna w zakresie rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych w tym przewidywana możliwość objęcia terenu gminy systemami telekomunikacji i teleinformacji (przewodowymi i bezprzewodowymi) została określona w części II – tekst zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania i rozwoju”.

7.9. Obsługa komunikacyjna

Układ komunikacyjny - powiązania drogowe i kolejowe z regionem oraz stan dróg omówiono w rozdziałach 2 i 8.

Lokalnie funkcjonuje Zakład Komunikacji Miejskiej będący w gestii samorządu. Linie autobusowe ZKM obsługują na trasach:

- Żychlin - Dobrzelin - Stacja PKP , okresowo w kierunku cmentarza komunalnego
- Żychlin - Śleszyn poza okresem wakacji szkolnych.

Baza przedsiębiorstwa zlokalizowana jest przy ul. Barlickiego.

Ponadto Żychlin obsługiwany jest przez Przedsiębiorstwo PKS, które realizuje bezpośrednie połączenia z: Warszawą, Łodzią, Płockiem, Kutnem i Gostyninem.

Istotnym elementem poprawiającym standard obsługi komunikacyjnej są parkingi wyznaczone w miejscach natężonego ruchu i dostępnych usług. W mieście usytuowane są główne zespoły postojowe przy ul. Orłowskiego, wzdłuż wsch. skraju Pl. Wolności.

W centrum wsi Śleszyn place postojowe przy obiektach obsługi mieszkańców wymagają poprawy stanu zagospodarowania.

8. Uwarunkowania z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania; struktura funkcjonalno - przestrzenna i jej charakterystyka

Gminę Żychlin stanowi obszar miasta i tereny wiejskie gminy. Miasto w swych granicach administracyjnych usytuowane jest w północno - zachodniej części gminy, a jego północne tereny graniczą z gminą Pacyna. Po południowej stronie miasta położona jest intensywnie zurbanizowana wieś Dobrzelin z terenami cukrowni, zespołem parkowo - dworskim i osiedlem mieszkaniowo - usługowym.

Sieć osadniczą tworzą wsie o charakterze "ulicówek" z zabudową głównie rolniczą mniej lub bardziej rozproszoną, usytuowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Charakterystyczny jest układ zabudowy tych wsi w kierunku

wschód - zachód. Wyróżnia się wieś Śleszyn Wielki ze względu na liczniejsze obiekty i tereny związane z obsługą mieszkańców, a w szczególności z uwagi na lokalizację unikalnego zespołu pałacowo - folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków. Obiekty te są usytuowane w centrum wsi.

Pozostałe wiejskie jednostki osadnicze cechuje dominacja zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Wsie wyposażone są w pojedyncze obiekty infrastruktury społecznej codziennego zapotrzebowania.

Strukturę przestrzenną terenów rolniczych gminy przecina w kierunku wschód - zachód dolina rzeki Słudwi wzdłuż której występuje stosunkowo wąskie pasmo użytków zielonych.

Północno - zachodni skraj gminy stanowi drugi obszar użytków zielonych rozłożony wzdłuż cieków Przysowy.

Tereny leśne (Ls) i zadrzewione (Lz) są tutaj bardzo nieliczne i rozlokowane w znacznym rozproszeniu.

Miasto Żychlin stanowi ponad lokalny ośrodek rozwoju skupiający obiekty obsługi mieszkańców gminy i miasta Żychlina oraz dla części otaczających gmin. Są to głównie usługi z zakresu szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, służby zdrowia, oraz handlu i rzemiosła.

Centrum miasta stanowi historycznie ukształtowany w XV - XIX wieku układ urbanistyczny podlegający ochronie konserwatorskiej. Jest on wpisany w system ulic i rynku z zachowaną zabudową pierzejową i zespołem kościoła parafialnego. *Plac centralny – podlega obecnie rewaloryzacji i estetyzacji, będzie stanowił miejsce tożsamości miasta o współczesnym standardzie.*

Nowa, współczesna zabudowa osiedlowa rozlokowała się głównie po wschodniej stronie miasta, jako wielo mieszkaniowe budownictwo oraz po południowo-wschodniej w formie osiedla jednorodzinnej zabudowy. W południowej części miasta dominują Zakłady "Emit" specjalizujące się w branży elektronicznej.

Układ uliczny miasta stanowi konsekwencję rozbudowy historycznego miasta - stąd uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników dróg w centralnej części miasta. Zostały one zmniejszone poprzez modernizację głównego systemu po

wybudowaniu ulicy Orłowskiego. Dalszą poprawę stanowić będzie wdrożenie koncepcji przebudowy Al. Racławickich na odcinku ulic Barlickiego - 3 Maja.

Strukturę zurbanizowaną przecina dolina rzeki Słudwi, która wraz z pasmem użytków zielonych rozdziela miasto na kierunku wschód - zachód.

Układ komunikacyjny obsługujący gminę tworzą drogi:

- wojewódzka Nr 573 relacji Gostynin - Gąbin do drogi krajowej Nr 2 (E30) relacji Poznań - Kutno – Warszawa, *poprzez drogę woj. wojewódzką Nr 583*
- wojewódzka Nr 583 relacji Warszawa - Sanniki do drogi krajowej Nr 2 (E30).

Droga krajowa Nr 2 (E30) prowadzi ruch tranzytowy, jest położona poza granicami gminy Żychlin w odległości około 1,8 km od jej granic; ma duże znaczenie dla powiązania gminy z regionem i krajem. Jej dostępność znacząco wzrosłaby gdyby zrealizowano wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 583.

Pozostałą sieć dróg stanowią drogi powiatowe i gminne, które obsługują wszystkie jednostki osadnicze. Stan techniczny tych dróg jest średni lub dobry, jednak parametry techniczne w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających oraz szerokości jezdni nie jest zadowalający.

Drogi powiatowe na obszarze miasta i gminy:

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	rodzaj nawierzchni	długość odcinka [m]
1.	2120E	Żychlin - ul. Żeromskiego	nawierzchnia twarda	1100
2.	2123E	Żychlin - ul. 1 Maja, ul. Łukasieńskiego	nawierzchnia twarda	3100
3.	2102E	Zosinów - Śleszyn - Biała - Zarębów	nawierzchnia twarda	4800
4.	2109E	Dobrzelin - Grabów	nawierzchnia twarda	1200
5.	2110E	Oporów - Drzewoszki - Dobrzelin	nawierzchnia twarda	3900
6.	2111E	Czesławów - Krecieszki - Wojszyce - Szewce Owsiane	nawierzchnia twarda	2000
7.	2117E	Dobrzelin - Śleszyn	nawierzchnia twarda	4500
8.	2119E	Pniewo - Śleszyn - Wiskiennica	nawierzchnia twarda	4100
9.	2120E	Żychlin - Grzybów - Zalesie	nawierzchnia twarda	8100
10.	2121E	Oporów - Raków	nawierzchnia twarda	1500
11.	2122E	Żychlin - Tretki - Grzybów	nawierzchnia twarda	8600
12.	2123E	Kutno - Żychlin - Kaczkowizna	nawierzchnia twarda	7300
13.	2156E	Kruki - Kaczkowizna	nawierzchnia twarda	3000
			nawierzchnia gruntowa	1800
14.	2736E	Pniewo - St. Kol. Żychlin (do drogi nr 583)	nawierzchnia twarda	1300

Drogi gminne na obszarze miasta i gminy:

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	rodzaj nawierzchni	długość odcinka [m]
1.	102501E	ul. Pomorska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2100
2.	102502E	ul. Głowackiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	600
3.	102502E	ul. Blizińskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	550
4.	102503E	ul. Wiejska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1050
5.	102504E	ul. Wspólna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	150
6.	102505E	ul. Polowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	380
7.	102506E	ul. Cmentarna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1000
8.	102507E	Aleje Racławickie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	700
9.	102508E	ul. Barlickiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	370
10.	102508E	ul. Ogrodowa	nawierzchnia twarda, utwardzana	150
11.	102509E	ul. Kwiatowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	200
12.	102510E	ul. Młyńska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	120
13.	102511E	ul. Kościuszki	nawierzchnia twarda/bitumiczna	350
14.	102511E	ul. Ściegiennego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	310
15.	102512E	ul. Przeskok	nawierzchnia twarda/bitumiczna	50
16.	102513E	ul. Plac Jana Pawła II	nawierzchnia twarda/bitumiczna	50
17.	102514E	ul. Plac 29 listopada	nawierzchnia twarda/bitumiczna	160
18.	102514E	ul. Różana	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
19.	102515E	ul. Jaśminowa	nawierzchnia betonowa	100
20.	102517E	ul. Wrzosowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	130
21.	102517E	ul. Chabrowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	150
22.	102518E	ul. Konwaliowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	50
23.	102519E	ul. Łąkowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	280
24.	102520E	ul. Złota	nawierzchnia gruntowa, brukowa	100
25.	102521E	ul. Zdrojowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	100
26.	102522E	ul. Kilińskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	400
27.	102523E	ul. Graniczna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1260
28.	102523E	ul. Cicha	nawierzchnia twarda/bitumiczna	200
29.	102523E	ul. Śląska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	80
30.	102523E	ul. Krótka	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
31.	102523E	ul. Kolejowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	150
32.	102524E	ul. Okoniewskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	850
33.	102526E	ul. Nowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
34.	102525E	ul. Dolna	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	400
35.	102526E	ul. Mała	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	100
36.	102527E	ul. Dobra	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	160
37.	102528E	ul. Dobrzelińska	nawierzchnia brukowa	900

38.	102529E	ul. Fabryczna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	150
39.	102530E	ul. Prusa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	100
40.	102531E	ul. Marchlewskiego	Trylinka	250
41.	102532E	ul. H.Sawickiej	Trylinka	240
42.	102533E	ul. Waryńskiego	Trylinka/asfalt	400
43.	102534E	ul. Dąbrowskiego	Trylinka/asfalt	600
44.	102535E	ul. Mickiewicza	nawierzchnia twarda/bitumiczna	360
45.	102536E	ul. Sienkiewicza	nawierzchnia twarda/bitumiczna	900
46.	102537E	ul. Słowackiego	nawierzchnia twarda/gruntowa, utwardzona/asfalt	570
47.	102537E	ul. Krasickiego	trylinka/płyty betonowe	950
48.	102538E	ul. Tuwima	trylinka	100
49.	102539E	ul. Reja	trylinka	100
50.	102539E	ul. Plac Wolności	nawierzchnia twarda/bitumiczna	120
51.	102539E	ul. Traugutta	nawierzchnia twarda/bitumiczna	560
52.	102451E	Żabików	nawierzchnia twarda/bitumiczna	800
53.	102452E	Pasieka - Sokółówek	nawierzchnia twarda/bitumiczna	3800
54.	102453E	Częstawów - Dobrzelin	nawierzchnia bitumiczna, gruntowa utwardzana	2600
55.	102454E	Pasieka - Dobrzelin	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
56.	102005E	Częstawów	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
57.	102016E	Kamilew - Śleszyn	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1000
58.	102455E	Drzewoszki Wielkie	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	1100
59.	102456E	Grabów-Wydmuch- Bielice	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1800
60.	102457E	Buszków - Buszkówek	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2000
61.	102458E	Zagrody - Orątki - Buszków	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2700
62.	102459E	Orątki Górne - Orątki Dolne	nawierzchnia bitumiczna przechodząca w żwirową	1100
63.	102460E	Buszków - Wola Popowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	700
64.	102461E	Orątki - Chochotów - Strzelce	nawierzchnia twarda/bitumiczna	3500
65.	102462E	Kaczkowizna - Kaczorów	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1500
66.	102463E	Grabie - Oleszcze	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1800
67.	102464E	Wola Popowa - Grabie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1100
68.	102465E	Zgoda - Śleszynek	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	900
69.	102466E	Śleszyn Mały w kier. Balikowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
70.	102467E	Zarębów - Gajew Grzybowski	nawierzchnia bitumiczna, gruntowa utwardzana	3600

71.	102468E	Kruki - Biała	nawierzchnia twarda, gruntowa	2500
72.	102469E	Budzyń - Marianka	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1300
73.	102470E	Oleszcze - Śleszynek	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	700
74.	102471E	Śleszyn Mały - Gaj	nawierzchnia twarda/bitumiczna	500
75.	102473E	Śleszyn Górny - Aleksandrówka	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	1200
76.	102473E	Aleksandrówka p. wieś	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1300
77.	105401E	Śleszyn - Zalesie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2700
78.	105401E	Wiskiennica Dolna - Śleszyn	nawierzchnia twarda/bitumiczna	4600

Najbliższą linią kolejową jest magistrala łącząca Poznań z Warszawą, która przebiega /na fragmencie/ na styku z południową granicą gminy - ze stacją kolejową Żychlin. Stacja Żychlin posiada połączenia ze stacjami węzłowymi Kutno i Łowicz Główny.

Pozostałe elementy infrastruktury technicznej przecinające gminę stanowią napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 220 kV z głównym punktem zasilania zlokalizowanym w mieście.

9. Cele i kierunki polityki państwa i samorządu województwa łódzkiego na terenie gminy i miasta Żychlin

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 09 lipca 2002 roku Uchwałą Nr XLV / 524 / 2002 na podstawie i w trybie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r. (Dz. U. 15 z 1999 r., Nr poz. 139 z późn. zm.).

W przypadku struktury agrarnej Gmina Żychlin zaliczona została do obszarów o najbardziej intensywnych zmianach struktury agrarnej w województwie łódzkim. Preferowanym kierunkiem specjalizacji dla rolnictwa jest warzywnictwo.

Zgodnie z informacjami zawartymi w dotychczas obowiązującym planie województwa, miasta takie jak m. Żychlin, charakteryzują się dominującą funkcją obsługi rolnictwa i usług dla ludności, ze zróżnicowanymi uzupełniającymi funkcjami, częstokroć funkcją gospodarczą i produkcyjną. Dla Gminy Żychlin wskazano

zadania strategiczne w zakresie działań naprawczych dotyczących przeciwdziałaniu bezrobociu. Obszary wiejskie będą podlegały transformacji głównie w związku z przemianami w rolnictwie. Zakładano, że przemiany te będą następowały m.in. poprzez przekształcenia struktury agrarnej. W obrębie miejscowości Dobrzelin położonej przy południowej granicy miasta oznaczony został teren, jako strefa koncentracji procesów urbanizacyjnych. W powiatach kutnowskim, łęczyckim i łowickim prognozowane były największe intensywności przemian struktury agrarnej. Przemiany te będą polegały na wzroście średniej powierzchni gospodarstw o około 14 hektarów, przy średniej wojewódzkiej około 9 hektarów. Powiaty te będą charakteryzować się koncentracją silnych, konkurencyjnych gospodarstw rolnych o profilu towarowym. Ponadto gospodarstwa te będą szybciej absorbowały szanse wykorzystania nowoczesnych technik i technologii w produkcji, jednocześnie podnosząc jakość produktów, w porównaniu z pozostałymi.

W czasie sporządzania nin. zmiany Studium dla Gminy Żychlin trwały prace nad aktualizacją Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2002 r.. Dokument został zmieniony Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r. – w sprawie zmiany uchwały nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 09 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

W strukturze przestrzennej województwa przedstawionej w obowiązującym zaktualizowanym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego określono, że Gmina Żychlin położona jest w strategicznej strefie żywicielskiej ukierunkowanej na rozwój intensywnego rolnictwa. W systemie osadniczym miasto Żychlin zostało zakwalifikowane do grupy „lokalnych ośrodków miejsko – gminnych”.

Ponadto kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Żychlin wskazano w sposób następujący /wymienia się najważniejsze/:

- w zakresie powiązań infrastrukturalnych rozbudowę dróg wojewódzkich nr 583 i 57,
- w zakresie środowiska przyrodniczego, zasobów wodnych i ich jakości - wskazano problem deficytu wód podziemnych w ptn. – zach. części województwa łódzkiego, w tym w gminie Żychlin

- *modernizacja i budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków wraz z modernizacją gospodarki osadowej w zasięgu priorytetowej aglomeracji /uporządkowanie gospodarki ściekowej/ ,*
- *budowa instalacji do fermentacji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji /kompostownia/ w m. Żychlin,*
- *w zakresie gospodarki odpadami rekultywację zamkniętych składowisk odpadów w m. Żychlin, projektowanie instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,*
- *zwiększania lesistości poprzez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa i nieużytków,*
- *zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień jako substytutu lasów w rejonie najlepszych kompleksów gleb i intensywnej gospodarki rolnej,*
- *w zakresie dziedzictwa kulturowego tworzenie lokalnego i unikatowego ośrodka historycznego i poddanie działaniom rewitalizacyjnym i rewaloryzacyjnym,*
- *wskazano przebiegi: Szlaku Ksiąg Mazowieckich /szlak samochodowy/, Projektowany Szlak Zamków /samochodowy/ i Projektowany szlak dworów /samochodowy/.*

Ponadto w zakresie ochrony przyrody:

Docelowo proponuje się prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Studwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce. Proponowany obszar obejmuje tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek Przysowy i Studwi, znajdujących się na terenie Równiny Kutnowskiej. Doliny Przysowy i Studwi są ważnym miejscem koncentracji ptaków wodno – błotnych w okresie wiosennych migracji w szczególności gęsi: białoczelnej, zbożowej i gęgawy oraz siewki złotej. Gniazduje tu także bączek i rybitwa czarna. W toku opiniowania przez właściwe samorzady jest proponowany na tym terenie obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Przysowy i Studwi PLB 100003 - Natura 2000 .

Do tej pory obszar Gminy Żychlin nie został objęty programem zadań rządowych i samorządowych województwa.

10. Lokalne cele publiczne i ich realizacja

Władze samorządowe realizują cele publiczne w oparciu o kompetencje określone jako zadania własne w ustawie o samorządzie gminnym (jednolity tekst - Dz.U. Nr 13 poz.74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz realizują zadania zlecone przez organy władzy państwowej.

Analizę zadań publicznych oparto na materiałach z Zarządu Gminy i Miasta pt. "Raport o stanie gminy opracowany w 1998 r. oraz na dostępnych materiałach Urzędu Statystycznego w Płocku. *W szczególności analizowano "Plan rozwoju lokalnego na lata 2008 – 2015" przyjęty Uchwałą Nr XXIII/127/08 Rady Miejskiej w Żychlinie w dniu 10.08.2008 r. Jest to kompleksowy dokument określający strategię społeczno – gospodarczą ze wskazaniem pożądanych efektów w przyjętej perspektywie czasowej i opracowane zostało na podstawie dokumentów programowych poziomu krajowego, regionalnego i lokalnego. Są tu zawarte zadania inwestycyjne w powiązaniu z dofinansowaniem ich ze środków unijnych, w ramach „Regionalnego Programu Operacyjnego Woj. Łódzkiego na lata 2007 - 2013”.* Dokonano także porównania struktury wykonanego (wraz z planowanym w 1999 r.) budżetu gminy w latach 1995 - 1998 z przeciętnymi wydatkami w byłym województwie płockim, w gminach miejsko - wiejskich.

10.1. Struktura wydatków budżetowych wg działań

W latach 1995-1998 zrealizowano budżet, który w układzie wydatków działowych, przedstawiono w tabeli:

Nazwa działu	1995 r.		1996 r.		1997 r.		1998 r.		1999 r.	
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
Ogółem wydatki	5.495.907	100.00	9.280.694	100.00	12.057.755	100.00	12.555.922	100.00	13.594.125	100.00
w tym:										
rolnictwo	506.353	9,2	603.078	6,4	410.008	3,4	152.605	1,2	100.000	0,7
transport	139.092	2,5	460.265	5,0	889.523	7,3	499.378	4,0	660.940	4,9
łącznie	65.000	1,2	0	0	110.000	0,9	150.000	1,1	*	
gospodarka komunalna	992.069	18,0	2.273.422	24,2	3.466.135	28,8	3.078.686	24,5	3.792.390	27,9
gospodarka mieszk. oraz niem. usł. komun.	25.279	0,5	26.320	0,3	33.557	0,3	94.123	0,7	29.320	0,2
oświata i wychowanie	1.600.375	29,1	3.283.761	35,4	3.975.651	33,0	4.528.114	36,1	4.859.200	35,7
kultura i sztuka	185.928	3,4	254.316	2,7	356.770	3,0	412.590	3,2	449.610	3,3
ochrona zdrowia	4.560	0,1	24.900	0,3	14.499	0,1	21.703	0,2	103.688	0,7
opieka społeczna	1.112.329	20,2	1.293.348	13,9	1.524.151	12,6	1.132.565	9,0	1.680.516	12,4
kultura fizyczna i sport	19.826	0,4	49.491	0,5	55.547	0,5	60.826	0,5	75.960	0,6
różna działalność	113.434	2,1	81.746	0,9	96.032	0,8	76.569	0,6	100.380	0,7
admin. państwowa i samorządowa	724.043	13,2	911.120	9,8	1.092.892	9,1	1.224.155	9,7	1.654.948	12,2
urzędy naczel. organ. wł. kontroli i sądown.	0	0,0	12.927	0,1	29.990	0,2	19.902	0,2	1.870	0,0

* - brak informacji

Z analizy struktury budżetów wynikają następujące wnioski:

- systematycznie maleją wydatki na rolnictwo z 9,2 % do 0,7 % ogólnych wydatków
- wzrasta udział wydatków na gospodarkę komunalną
- utrzymuje się wysoki wskaźnik wydatków na oświatę i wychowanie - powyżej 1/3 wydatków ogółem
- systematycznie malały obciążenia z tytułu opieki społecznej od 20,2 % do 9,0 %, przy czym w 1999 r. planowany jest ich udział na poziomie 12,4 % ogółu wydatków
- zmienia się udział wydatków na administrację państwową i samorządową w granicach 9,1 % do 13,2 %
- pozostałe działy wykazują ustabilizowane wskaźniki.

Porównując strukturę budżetu gminy i miasta Żychlina z budżetami innych władz samorządowych zarządzających w 1997 r. strukturami miejsko - wiejskimi (Drobin, Gąbin, Wyszogród, Krośniewice) można stwierdzić:

- analogiczny poziom wydatków na oświatę i wychowanie
- znacznie wyższe nakłady na gospodarkę komunalną, która w porównywalnych gminach wynosiła od 12,3 % do 27,3 % (przeciętna 19,6 %) a w Żychlinie wynosiła aż 28,8 %
- niższe wydatki na administrację państwową i samorządową, które wyjątkowo w 1997 r. w Żychlinie kształtowały się na poziomie 9,1 % a w porównywalnych gminach miejsko - wiejskich średnio 11,5 %; w pozostałych latach wydatki te jednak były wyższe w Żychlinie
- przeciętne wydatki (12,6 %) związane z opieką społeczną mieszkańców Żychlina, porównywalne są z innymi gminami (15,1 %), przy czym np. w Wyszogrodzie były bardzo wysokie i kształtowały się na poziomie 27,5 % ogółu wydatków.

W latach 2004 - 2008 zrealizowano budżet, który w układzie wydatków działowych, przedstawiono poniżej*:

Nazwa działu	2004 r.		2005 r.		2006 r.		2007 r.		2008 r.	
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
Ogółem wydatki	16.794.000	100,00	19.153.900	100,00	21.823.500	100,00	22.846.300	100,00	26.984.800	100,00
w tym:										
gospodarka mieszkaniowa	95.000	0,6	292.600	1,5	825.400	3,8	508.900	2,2	399.900	1,5
administracja publiczna	2.237.000	13,3	2.298.700	12,0	2.320.700	10,6	2.421.200	10,6	2.838.200	10,5
oświata i wychowanie	7.624.000	45,4	7.080.700	37,0	7.382.400	33,8	7.865.200	34,4	10.650.300	39,5
ochrona zdrowia	131.000	0,8	155.500	0,8	141.700	0,6	142.000	0,6	153.000	0,6
pomoc społeczna	-	-	5.474.600	28,6	7.048.300	32,3	7.306.200	32,0	7.439.300	27,6
gospodarka komunalna i ochrona środowiska	637.000	3,8	1.290.600	6,7	1.334.700	6,1	1.297.200	5,7	2.315.100	8,6
kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	487.000	2,9	513.000	2,7	517.900	2,4	631.200	2,8	800.900	3,0
kultura fizyczna i sport	182.000	1,1	180.600	0,9	108.100	0,5	121.800	0,5	156.900	0,6

* wg danych Rocznika Statystycznego Województwa Łódzkiego – dane powiatowe (Urząd Statystyczny w Łodzi)

Z analizy struktury budżetów^x w latach 2004 – 2008 wynikają następujące wnioski:

- *znacząco zmniejszył się maleje udział wydatków na gospodarkę komunalną*
- *utrzymuje się wysoki wskaźnik wydatków na oświatę i wychowanie - powyżej 1/3 wydatków ogółem*
- *znacząco wzrosły obciążenia z tytułu opieki społecznej od 9,0 % w 1998 r. do 32,0 % w 2007 r. ogółu wydatków,*
- *zmienia się udział wydatków na administrację państwową i samorządową w granicach 13,3 % do 10,5 %*
- *pozostałe działy wykazują ustabilizowane wskaźniki.*

x/ dane Urzędu Gminy

10.2. Realizacja zadań inwestycyjnych, kierunki inwestowania

Udział inwestycji w wydatkach budżetowych gminy wynosił odpowiednio:

w 1996 r.	-	19,5 %
w 1997 r.	-	22,3 %
w 1998 r.	-	18,4 %
w 1999 r.	-	24,2 %.

Środki te przeznaczane były głównie na inwestycje związane z przygotowaniem programów rozwoju infrastruktury bądź bezpośrednio na zadania realizacyjne w infrastrukturze technicznej.

Wybudowano liczne wodociągi wiejskie, rozbudowywana jest oczyszczalnia ścieków w mieście. Przygotowane zostały zgodnie z przyjętą strategią rozwoju gminy programy:

- gospodarki odpadami
- koncepcja gazyfikacji gminy
- koncepcja gospodarki ściekowej
- założenia do programu energetycznego.

Powyższe cele publiczne realizowane ze środków inwestycyjnych przygotowują warunki do aktywizacji gospodarczej gminy oraz poprawiają warunki życia mieszkańców.

Znaczące środki przeznaczone zostały także w latach 1996-1997 na oświatę, a w szczególności modernizacja i przebudowa bloku żywieniowego Szkoły Podstawowej Nr 1 w Żychlinie, kotłownia olejowa dla Szkoły Podstawowej w Orątkach, modernizacja węzła c.o. w Szkole Podstawowej Nr 2 w Żychlinie.

Bardzo ważną pozycję stanowią wydatki na modernizację układu komunikacyjnego miasta; wykonanie przebiecia ulicą Orłowskiego odciążało centrum miasta głównie od uciążliwości ruchu tranzytowego na kierunku północ-południe z kierunku Gąbin - Sanniki droga Nr 2 i dalej do Warszawy i Poznania a także do Kutna oraz Łodzi.

Na podstawie danych Urzędu Gminy ustalono:

Udział inwestycji w wydatkach budżetowych gminy wynosił odpowiednio:

<i>w 2008 r.</i>	<i>-</i>	<i>16,10 %</i>
<i>w 2009 r.</i>	<i>-</i>	<i>19,38 %</i>
<i>w 2010 r.</i>	<i>-</i>	<i>14,18 %.</i>

W latach 2008 – 2010 inwestycje realizowane były w szczególności w zakresie:

- modernizacji dróg i ulic,

- termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej:

budynek Zespołu Szkolno – Przedszkolnego w Żychlinie,

budynek Zespołu Szkół Nr 1 w Żychlinie,

- oświaty i wychowania przedszkolnego:

komputeryzacja:

Szkoła Podstawowa w Grabowie,

Przedszkole Samorządowe Nr 1 w Żychlinie

boiska sportowe:

przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Żychlinie,

sale gimnastyczne:

przy szkole Podstawowej w Grabowie,
kompleksy sportowo – rekreacyjne:

przy ul. Łąkowej w Żychlinie

w miejscowości Kruki

przy ul. Kościuszki w Żychlinie – Park Miejski

w Dobrzelinie,

- powiększenia gminnych zasobów gruntów,
- rewitalizacji terenów zielonych i placów w centrum miasta Żychlina,
- uporządkowania gospodarki ściekowej:

budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:

Żychlin,

Pasieka

budowa przydomowych oczyszczalni ścieków,

- rozbudowy miejskiej sieci ciepłej:

przyłącza c.o. do budynków przy ul. Młyńskiej i ul. Barlickiego w Żychlinie

przyłącze c.o. wraz z węzłem do budynku przy Pl. 29-go Listopada w Żychlinie

zasilanie osiedla TBS przy ul. Łąkowej w Żychlinie,

węzeł ciepły dla MGOKSiR w Żychlinie,

- budowę i rozbudowę wodociągów wiejskich:

Śleszynek,

Dobrzelin .

10.3. Gospodarka zasobami mienia komunalnego

Mienie komunalne na terenie gminy Żychlin stanowią:

- we wsi Śleszyn - 2 lokale mieszkalne i 1 lokal usługowy użytkowany przez
Pocztę - działka Nr ewid. 81
- we wsi Biała - 4 lokale mieszkalne i świetlica wiejska - działka
Nr ewid. 45
- we wsi Dobrzelin - 4 lokale mieszkalne - działka Nr ewid. 63/4 i 103

- we wsi Czesławów - 1 lokal mieszkalny i 1 lokal użytkowy na działce

Nr ewid. 24

- we wsi Prątki – 6 lokali mieszkalnych – działka nr ewid. 46/1,

- we wsi Grabów – 17 lokali mieszkalnych – działka nr ewid. 24/1.

Ogólna liczba lokali mieszkalnych w roku 2009 na terenie miejskim wynosi 380 lokali.-

W granicach administracyjnych miasta niezagospodarowane w sposób trwały (nie zurbanizowane) tereny stanowiące własność komunalną to:

- przy ul. Raclawickiej - działki Nr ewid. 198 i 205 o powierzchni 0,12 ha

- przy ul. 3 Maja - działka Nr ewid. 139 o powierzchni 1,67 ha wykorzystywana jako targowica miejska

- przy ul. 1 Maja - działka Nr ewid. 661 o powierzchni 2,4 ha

- przy ul. Łąkowej - działki Nr ewid. 835, 836, 841

- przy ul. Traugutta - działka Nr 827/1 o powierzchni ca 0,48 ha.

Ogółem grunty komunalne mają powierzchnię około 21,65 ha /dane Urzędu Gminy/; przeznaczone są na cele mieszkaniowe, usługowe, usługowo – mieszkalne. W tym są tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w mieście Żychlin oraz tereny położone w Podstrefie Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej usytuowane w mieście Żychlin i we wsi Dobrzelin.

Są to tereny w pełni uzbrojone, z zapewnionym dojazdem od dróg (ulic) publicznych. Posiadają głównie komercyjne atrybuty nieruchomości przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta na cele produkcyjno - składowe, infrastrukturę społeczną i rzemiosło w powiązaniu z mieszkalnictwem.

Można te zasoby gruntów komunalnych uznać za strategiczne dla rozwoju miasta ze względu na ich położenie w pobliżu centrum, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zaopatrzenia w media.

Wymagają one dalszej promocji i szerszego oraz systemowego eksponowania na poza lokalnym rynku nieruchomości.

Zasoby komunalne stanowią również budynki i lokale mieszkalne.

Wg stanu na koniec roku stan tych zasobów był następujący:

w roku	1995	- 329 M-kań
	1996	- 340 M-kań
	1997	- 340 M-kań
	1998	- 335 M-kań
	1999	- 335 M-kań

Lokale mieszkalne usytuowane na terenach miejskich i wiejskich wg lat wynosiły:

- 2004 r. – 453 lokale,

- 2008 r. – 453 lokale.

W kolejnych latach 1995 - 1999 nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego. Wg danych Urzędu Gminy w okresie od 2000 roku do 2009 r. również nie sprzedano żadnego lokalu mieszkalnego.

Stan techniczny budynków komunalnych oraz standard ich wyposażenia nie jest zadowalający. Analizy wymaga polityka mieszkaniowa i podjęcie prywatyzacji lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Mogłoby to skutkować poprawą ich stanu technicznego oraz wizerunku miasta po wykonaniu prac renowacyjnych przez właścicieli mieszkań.

11. Przepisy prawa miejscowego, stan opracowań i zakres obowiązywania

Obowiązującym prawem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej dla terenu gminy *do końca 2003 r.* Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy w skład którego wchodzi "Tekst planu" - Zał. Nr 1 i "Plansza podstawowa" - Zał. Nr 2 w skali 1:10 000. Plan ten był zatwierdzony Uchwałą Nr 21/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.).

Dla terenu miasta *obowiązywał* Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta, w skład którego wchodzi "Tekst planu" - Zał. Nr 1 i "Plansza podstawowa" - Zał. Nr 2 w skali 1:5000. Plan ten był zatwierdzony Uchwałą

Nr 22/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.). Oba te dokumenty stanowiły podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Na stronie 10 "Tekstu planu" w rozdziale "Warunki urbanistyczno - architektoniczne realizacji planu" cytowane jest "dla terenów mających opracowania szczegółowe obowiązują ich ustalenia, dla obszaru Śródmieścia obowiązuje "Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia m. Żychlina" w skali 1:1000 zatwierdzony Uchwałą Nr 25/XVIII/92 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 2.II.1992 r.

Powyższe prawo miejscowe straciło ważność; obecnie procedurę sporządzana planów miejscowych reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami

W okresie od 1994 r. sporządzono 1 miejscowy plan w oparciu o Ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Żychlina polegająca na uszczegółowieniu jej fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ul. Traugutta
- Uchwała Nr 134/XIX/96 Rady Gminy i Miasta Żychlina z dnia 26.IX.1996 r.

Podjęta została Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu:

- Nr 95/XIX/95 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 19.XII.1995 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin związanej z modernizacją linii kolejowej E-20 Warszawa – Poznań jednak nie została ona zrealizowana.

Zgodnie z zawartymi w Dz.U. Nr 111 poz.179 z 1999 r. przepisami ważność planów miejscowych jakie obowiązują dla gminy i miasta Żychlina została przedłużona do 31.XII.2001 r.

W ostatnich latach zgłoszone zostały 4 wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów w MPZP:

Lp.	Wnioskodawca	Dotyczy	Data złożenia
1.	Wielobranżowa Spółdzielnia Pracy w Żychlinie z/s	Działka nr ewid.: 691/2; ul. Kilińskiego 14 w Żychlinie	1996.08.09

	w Dobrzelinie		
2.	Spółdzielnia Produkcji Rolniczej OSNOWO Osnowo, woj. toruńskie 86- 200 Chełmno	Działka nr ewid.: 73/2; Dobrzelin, gm. Żychlin	1996.08.22
3.	Janina i Jan Falborscy Os.Traugutta 5 m 9 99-320 Żychlin	Działka nr ewid.: 1006; ul. Dobrzelińska 36 w Żychlinie	1997.06.18
4.	Henryk i Marianna Sobczyk ul. Narutowicza 85F/9 99-320 Żychlin	Działka nr ewid.: 662/2; ul. 1-go Maja 33E w Żychlinie	1997.12.29

Rozpatrzenie ich zostało odłożone do najbliższej aktualizacji planów miejscowych. Wnioski w tej kwestii należy sformułować w Studium.

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlin Uchwała nr XLII/234/05 rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16 grudnia 2005 r.. Obszar objęty ustaleniami tego planu obejmuje ulicę Łukaszyńskiego i teren położony na północ od niej. Został on w przewadze przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze wskazaniem warunków wprowadzenia dodatkowej funkcji usługowej. Znaczna część terenu jest we władaniu Gminy Żychlin.

12. Źródła informacji

1. Miejscowe plany ogólne zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Żychlin, *który obowiązywał do 31.12. 2003 r.*
2. Wytyczne dot. uwarunkowań, celów i kierunków polityki samorządu województwa łódzkiego - oprac. Urząd Marszałkowski w Łodzi - 10.1999 r.
3. Opracowanie fizjograficzne ogólne - dla gminy Dobrzelin - Geoprojekt - Warszawa 1981 r.
4. Opracowanie fizjograficzne ogólne - dla miasta Żychlina - "Geoprojekt" Warszawa 1972 r.
5. Koncepcja krajowej sieci ekologicznej "Econet-Polska" - oprac. Fundacja IVPC - Warszawa 1981 r.
6. "Zadrzewienia" - oprac. Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Płocku - Andrzej Latos 1995 r.
7. Stan środowiska przyrodniczego w woj. płockim - Ziemia, Powietrze, Woda, Przyroda cz. I - IV - oprac. Urząd Woj. w Płocku 1996, 1997 r.
8. Karty ewidencyjne zabytków nieruchomych, zabytkowych cmentarzy (Żychlin, Śleszyn, Kaczkowizna), ewidencje zabytkowych parków (Dobrzelin, Drzewoszki, Sędki Kaczkowizna, Śleszyn, Śleszynek, Zarębów), wyniki AZP, maszynopisy, Delegatura w Skierniewicach Służby Ochrony Zabytków Województwa Łódzkiego, 96-100 Skierniewice, ul. Trzcńska 21/23
9. Dobrzelin, Studium historyczne zespołu cukrowni i osiedla przyfabrycznego, wnioski konserwatorskie, maszynopis, Delegatura w Skierniewicach Służby Ochrony Zabytków Województwa Łódzkiego, 96-100 Skierniewice, ul. Trzcńska 21/23
10. Żychlin, Studium urbanistyczno - konserwatorskie, cz. 1 3, wytyczne konserwatorskie, maszynopis, Delegatura w Skierniewicach Służby Ochrony Zabytków Województwa Łódzkiego, 96-100 Skierniewice, ul. Trzcńska 21/23
11. Województwo płockie, Monografia regionalna, Zarys dziejów, obraz współczesny, perspektywy rozwoju, Łódź - Płock, 1984

-
12. Pieczęcie i herby miasta Łęczycy oraz Ziemi Łęczyckiej, Łęczyca, 1985 - Kuczyński St. K.
 13. Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego, Warszawa, 1880 - 1895.
 14. Katalog Zabytków Budownictwa Przemysłowego w Polsce. Tom IV, Zeszyt 7. Powiat Kutno i Skierniewice - województwo łódzkie. PAN, Instytut Historii Kultury Materialnej, Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1974 r.
 15. Katalog Zabytków Sztuki w Polsce, Tom II, Województwo Łódzkie, Zeszyt 2, Powiat Kutnowski, Warszawa, 1953
 16. Informacje Statystyczne z Urzędu Statystycznego w Płocku:
 - Powszechny spis rolny 1996 r.
 - Gospodarka budżetowa gmin 1997 r.
 - Roczniki Statystyczne woj. płockiego 1995, 1996, 1998 r.
 17. Informacje i materiały z Urzędu Gminy i Miasta Żychlina:
 - Strategia rozwoju gminy
 - Raport o stanie gminy - 1998 r.
 - Katalog ofert nieruchomości - 1999 r.
 - Budżety gminy w latach 1996 - 1999 r.
 - Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
 - Informacje statystyczne
 - „Problemy Planistyczne Wiosna 2009” – seminarium szkoleniowe 30 – 31 marca 2009 r., Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu (zeszyt nr ZOIU 1/09)
 - Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe
 - Rozwiązanie gospodarki ściekowej dla miasta i gminy Żychlin; Koncepcja programowo - przestrzenna - oprac. Łódź "SETO" 1997 r.
 - Koncepcja programowa gazyfikacji miasta i gminy Żychlin siecią gazową średniego ciśnienia
 - Program ogólny rozbudowy kanalizacji w płn. części miasta
 - Opinia techniczna do koncepcji gospodarki ściekowej dla gminy i miasta Żychlin
-

-
- Program ogólny rozbudowy wodociągu gm. Żychlin - Pacyna - Śleszyn - oprac. Anna Kowalczyk
 - *Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2008-2015, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/127/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 czerwca 2008 r.,*
 - *Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2008-2015, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/128/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 czerwca 2008 r.*
 - *Dokumentacja geologiczna z badań podłoża gruntowego na terenie działki nr ewid. 55/2 w Dobrzelinie – oprac. Czerwiec 2009 r.*
 - *Plan aglomeracji Gminy Żychlin, uchwała Nr XXVI/138/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 07 sierpnia 2008 r. i Rozporządzenie Nr 33/08 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 listopada 2008 r.*
 - *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Żychlin – 2004 r.*
 - *Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Żychlin – 2010/ 2011 r.*
18. Operaty wodno-prawne na odprowadzenie wód deszczowych:
 - z ul. Dobrzelińskiej w Żychlinie do rowu melioracyjnego
 - z ul. Kilińskiego do rzeki Słudwi
 - z ul. Żeromskiego do rzeki Słudwi
 - z osiedla przy ul. Traugutta do rz. Słudwi
 19. Ocena zasobów i jakości wód podziemnych na terenie województwa płockiego Geoart W-wa.
 20. Wypisy z ewidencji gruntów dot. klasyfikacji -Starostwo Powiatowe w Kutnie z 12. 1999 r.
 21. Informacje dot. gospodarki przestrzennej Samorządu Gminnego – Urząd Gminy i Miasta Żychlin
 22. Informacje z zakładów – podmiotów gospodarczych oraz gmin ościennych
 23. Inwentaryzacja urbanistyczna – opracowanie własne n/p wizji lokalnej
 24. Informacje z Mazowieckiego Biura Planowania Przestrzennego – Oddział w Płocku
 25. Mapy ewidencyjne w skali 1:1000 - stan 11.1999 r.
 26. Mapa przeglądowa miasta - 1:5000 uzupełniona wg podziałów gruntów - stan 11.1999 r.
-

27. *Rozporządzenie nr 33/08 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 listopada 2008 r. – w sprawie wyznaczenia aglomeracji Żychlin,*
28. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty w 2002 r.*
29. *Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r. – w sprawie zmiany uchwały nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 09 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.*
30. *Program rozwoju obszarów wiejskich na lata 2007-2013 – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi W-wa 2007 r.*

13. **Wykaz map**

Mapy załączone w tekście:

- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Aglomeracja Żychlin* - *mapa w skali 1 : 50000,*
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Położenie w regionie - powiązania zewnętrzne* - *mapa w skali 1: 25000,*

Załączniki do Uchwały Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r. :

Załącznik Nr 3

- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu (obszar poza
granicami administracyjnymi miasta)* - *mapa w skali 1: 20000^{X)},*

Załącznik Nr 4

- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta)*
- *mapa w skali 1 : 25000,*

Załącznik Nr 5

- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu (miasto)*
- *mapa w skali 1: 5000,*

Załącznik Nr 6

- Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Kierunki rozwoju (miasto)* - *mapa w skali 1: 5000,*

^{X)} **Mapa dot. uwarunkowań została sporządzona w ramach zmiany Studium**

UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY I MIASTA ŻYCHLINA

- S Y N T E Z A -

OGRANICZENIA I ZAGROŻENIA ROZWOJU **POTRZEBY GMINY**

- utrzymywanie się stosunkowo wysokiego oprocentowania kredytów inwestycyjnych
- ograniczenia dla napływu kapitału zewnętrznego
- zwiększenie zadań własnych gmin przy niedoinwestowaniu sfery budżetowej
- niestabilna polityka przestrzennego zagospodarowania kraju
- zmieniające się opcje polityczne i gospodarcze dot. znaczących dla gminy gałęzi przetwórstwa
- położenie gminy w regionie, w obszarze nie przewidzianym do realizacji programów i zadań publicznych o znaczeniu krajowym

SZANSE ROZWOJU, ATUTY GMINY **MOŻLIWOŚCI ROZWOJU**

- stabilizująca się polityka i dofinansowanie przekształceń w rolnictwie
- wzrost koniunktury gospodarczej kraju, dynamika wzrostu dochodów państwa
- sukcesywny spadek stopy inflacji i oprocentowania kredytów inwestycyjnych
- pozytywne efekty reformy samorządowej
- dalsze przekształcenia własnościowe i restrukturyzacja gospodarki, w tym rolnictwa
- korzystne zmiany prawne dot. finansów gmin, wzrost udziału gmin w podatkach
- działania na rzecz integracji z Unią Europejską
- współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie zadań publicznych

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

- niekorzystna struktura gospodarstw rolnych i ich niedoinwestowanie techniczne
- postępujące procesy stepowienia gleb przy wyjątkowo niskim wskaźniku lesistości gminy
- niekorzystne zmiany demograficzne, bardzo niski przyrost naturalny, nieznaczny udział ludności z wykształceniem wyższym o kierunkach dominujących w gospodarce gminy
- dekoncentracja zabudowy i inwestycji zwiększająca koszty budowy i eksploatacji systemów technicznego wyposażenia
- niedostateczna promocja walorów gminy, w tym związanych z korzystnymi warunkami środowiska przyrodniczego i z posiadanymi zasobami gruntów komunalnych w mieście
- średnio atrakcyjny wizerunek miasta i jego zainwestowania w ponadlokalną infrastrukturę społeczną
- dekaptalizacja komunalnych i prywatnych zasobów mieszkaniowych

- potencjalne możliwości specjalizacji, intensyfikacji produkcji rolnej i podejmowania przetwórstwa rolno - spożywczego
- inwestowanie w wyposażenie terenów jednostek osadniczych w infrastrukturę techniczną, poprzedzone systemem założeń i programów strategicznych oraz wdrożeniowych
- miejski ośrodek - centrum administracyjno - usługowe gminy z podmiotami aktywności gospodarczej i społecznej, posiadający zasoby gruntów komunalnych z dostępnymi mediami
- korzystne walory środowiska przyrodniczego, nieskażone powietrze i gleby sprzyjające aktywizacji gospodarczej i pozyskiwaniu inwestorów
- wskazania do współpracy z gminami ościennymi w zakresie ochrony gleb przed stepowaniem, promocji walorów gmin oraz innych zadań publicznych
- rozwijająca się samorządność jako czynnik sprzyjający efektywnemu zarządzaniu
- efektywna promocja walorów gminy
- kreowanie miejsc tożsamości gminy

BURMISTRZ GMINY ŻYCHLIN

99-320 ŻYCHLIN

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

TOWARZYSTWO URBANISTÓW POLSKICH
ZAKŁAD PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
Pracownia w Płocku - ul. Piekarska 16

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŻYCHLIN**

(ZMIANA Studium naniesiona w niniejszym tekście kursywą)

**część II
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU
- tekst Studium -**

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVII/199/13
Rady Miejskiej w Żychlinie
z dnia 27 czerwca 2013 r.**

ŻYCHLIN

czerwiec

2000 r.

(ZMIANA 2011 r. / 2013 r.)

ZMIANA :

***Planowanie Przestrzenne, Urbanistyka
mgr Barbara Piosik
09-410 Płock, ul. Monte Cassino 45/12***

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

- Kierownik Zespołu:** - **mgr inż. arch. Marian Miszczyński**
uprawn. urban. Nr
- Generalni Projektanci:** - **mgr inż. arch. Marian Miszczyński**
uprawn. urban. Nr
- **mgr Barbara Piosik**
uprawn. urban. Nr 851/89
uprawn. bud. Nr 193/Wa/75
uprawn. rzeczozn. majątk. Nr
- Projektanci:** - **arch. Grażyna Szubska**
- **mgr inż. Alicja Pejta - Jaworska**
uprawn. urban. Nr 1500
- **inż. Leszek Augustyniak**
uprawn. urban. Nr 1058/90
uprawn. bud. Nr 2/86
- **mgr Ewa Suska**
- **mgr Dorota Zaremba**
- **mgr inż. Zofia Kokoszczyńska**
- Opracowanie graficzne:** - **techn. arch. Wanda Podemska**
- Opracowanie komputerowe:** - **Bożena Gawinowska**

ZMIANA STUDIUM :

- Główny Projektant:** *mgr Barbara Piosik*
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-156,
uprawnienia budowlane Nr 193/Wa/75,
uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego Nr 2398
- Projektanci:** *mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska*
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-154,
biegły z listy Wojewody Mazowieckiego w zakresie
ocen oddziaływania na środowisko uprawnienia Nr 0285
- mgr inż. Wija Łukomska*
wpis do Okręg. Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-363,
uprawnienia budowlane Nr 115/94
- Współpraca:** *mgr inż. Agnieszka Pejta*
uprawnienia budowlane Nr 190/95
- mgr inż. Kamil Filiński*

CZĘŚĆ II zawiera:**SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY I MIASTA**

- Zestawienie na wstępie -

1. WSTĘP	str. 5
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	str. 6
2.1. CEL GŁÓWNY	str. 6
2.2. CELE I KIERUNKI STRATEGICZNE	str. 6
2.3. KIERUNKI DZIAŁAŃ OPERACYJNYCH	str. 7
3. PRIORYTETY W REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH	str. 8
4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	str. 9
5. INSTRUMENTY, ŚRODKI REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	str. 17
6. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA STUDIUM	
- Informacje ogólne	str. 19
A. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WIEJSKICH	str. 20
B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA MIASTA	str. 40
7. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	str. 57
8. WYKAZ MAP	str. 60

UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY I MIASTA ŻYCHLINA

- S Y N T E Z A -

RYZYO I ZAGROŻENIA ROZWOJU

SZANSE ROZWOJU I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

... wysokiego oprocentowania kredytów inwestycyjnych
... u zewnętrznego
... przy niedoinwestowaniu sfery budżetowej
... go zagospodarowania kraju
... gospodarcze dot. znaczących dla gminy gałęzi przetwórstwa
... szarze nie przewidzianym do realizacji programów i zadań

-stabilizująca się polityka i dofinansowanie pr...
-wzrost koniunktury gospodarczej kraju, dyna...
-sukcesywny spadek stopy inflacji i oprocentow...
-pozytywne efekty reformy samorządowej
-dalsze przekształcenia własnościowe i restruk...
-korzystne zmiany prawne dot. finansów gmin,
-działania na rzecz integracji z Unią Europejs...
-współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie

UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

... tw rolnych i ich niedoinwestowanie techniczne
... gleb przy wyjątkowo niskim wskaźniku lesistości gminy
... ne, bardzo niski przyrost naturalny, nieznaczny udział
... n o kierunkach dominujących w gospodarce gminy
... estycji zwiększająca koszty budowy i eksploatacji systemów
... ów gminy, w tym związanych z korzystnymi warunkami
... iadanymi zasobami gruntów komunalnych w mieście
... iasta i jego zainwestowania w ponadlokalną infrastrukturę
... ywatnych zasobów mieszkaniowych

-potencjalne możliwości specjalizacji, inte...
przetwórstwa rolno - spożywczego
-inwestowanie w wyposażenie terenów jedn...
poprzedzone systemem założeń i programów s...
-miejski ośrodek - centrum administracyjno...
gospodarczej i społecznej, posiadający zasoby
-korzystne walory środowiska przyrodniczego,
aktywizacji gospodarczej i pozyskiwaniu inwe...
-wskazania do współpracy z gminami ościenny...
promocji walorów gmin oraz innych zadań pu...
-rozwijająca się samorządność jako czynnik sp...
-efektywna promocja walorów gminy
-kreowanie miejsc tożsamości gminy

1. WSTĘP

Synteze uwarunkowań rozwoju Gminy Żychlin zawiera załączone *na końcu części I Studium „Uwarunkowania rozwoju”* zestawienie szans i zagrożeń rozwoju w ujęciu czynników zewnętrznych i wewnętrznych tj. takich na które wpływają decyzje ponadlokalne a w szczególności polityka państwa oraz czynników, które są w gestii samorządu bezpośrednio, bądź mogą być kreowane poprzez jego aktywne stymulacje.

Uwarunkowania były analizowane z punktu widzenia różnych kryteriów, a w szczególności:

- przyrodniczo – środowiskowych
- kulturowych
- społeczno – gospodarczych
- z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i stanu władania gruntów
- trendów zmian i prognozy przekształceń w strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

Uwarunkowania te uzasadniają kierunki rozwoju gminy i miasta przyjęte w oparciu o ustalone w Studium cele polityki przestrzennej. Będą one realizowane w dłuższym horyzoncie czasowym przez kolejne kadencje władzy samorządowej Żychlina dla uzyskania pozytywnych skutków społeczno - gospodarczych.

Granice zmiany Studium obejmują:

- *tereny w granicach działek nr ewid. 1506/1, 1506/2, 627/8 położonych w mieście Żychlin oraz działkę nr ewid. 55/2 w m. Dobrzelin, które położone są w Łódzkiej specjalnej strefie ekonomicznej,*
- *obszary, na których gmina dopuszcza rozmieszczenie elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami ochronnymi,*
- *obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, stosownie do sporządzonych dokumentów: „Gminnej ewidencji zabytków” oraz „Gminnego programu opieki nad zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015”.*

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Na podstawie analizy uwarunkowań rozwoju gminy w odniesieniu do szans i zagrożeń jego rozwoju oraz uwzględniając aspiracje społeczności lokalnej przyjęto cel główny oraz kierunki i cele strategiczne dla polityki przestrzennej. Będzie ona realizowana długookresowo, poprzez kilka kadencji władzy samorządowej dla uzyskania pozytywnych efektów w procesach zagospodarowania przestrzennego, które cechuje czasochłonność.

2.1. CEL GŁÓWNY

HARMONIJNY, ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ GMINY SPRZYJAJĄCY OSIĄGANIU ZADAWAJĄCEGO STANDARDU ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W PRZYJAZNYM ŚRODOWISKU PRZYRODNICZYM.

Komentarz:

Zgodnie w obowiązującymi przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska - Rzeczpospolita Polska, kieruje się zasadą zrównoważonego rozwoju, oznaczającą dążenie do:

- zachowania możliwości odtwarzania zasobów naturalnych,
- racjonalnego użytkowania zasobów nieodnawialnych i zastępowania ich substytutami,
- ograniczanie uciążliwości dla środowiska i nie przekraczanie granic wyznaczonych jego naturalną odpornością,
- zachowania różnorodności biologicznej, przestrzeni,
- zapewnienia obywatelom bezpieczeństwa ekologicznego,
- tworzenia podmiotom gospodarczym warunków do uczciwej konkurencji w dostępności do ograniczonych zasobów środowiska i możliwości odprowadzania zanieczyszczeń,

zapewniając ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska, stanowiącego dobro ogólnonarodowe.

Zrównoważony rozwój - rozumie się przez to taki rozwój społeczno - gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli, zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń - następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych dla zachowania równowagi oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

2.2. CELE I KIERUNKI STRATEGICZNE:

2.2.1. Poprawa i uatrakcyjnienie warunków życia mieszkańców oraz stanu bezpieczeństwa publicznego.

2.2.2. Ochrona walorów i zasobów przyrodniczych oraz kulturowych.

2.2.3. Rozwój infrastruktury technicznej oraz optymalne wykorzystanie terenów, kreowanie ładu przestrzennego.

2.2.4. Utrzymanie i rozwijanie ponadlokalnej roli gminy, stymulowanie atrakcyjności lokalizacyjnej, zróżnicowanie sfery gospodarczej.

Dla efektywnej realizacji strategicznych celów rozwoju gminy niezbędne są konsekwentne i komplementarne działania władzy samorządowej i jednostek jej podporządkowanych w różnych sferach polityki przestrzennej.

2.3. KIERUNKI DZIAŁAŃ OPERACYJNYCH:

2.3.1. Wdrażanie i realizacja programów wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną w zakresie:

- *rozbudowy uporządkowanej gospodarki ściekowej, w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin,*
- *rozpowszechnienie selektywnej gospodarki odpadami*
- *zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii oraz zabezpieczenie zaopatrzenia w paliwa gazowe.*

2.3.2. Uporządkowanie i wzbogacenie struktury funkcjonalno - przestrzennej, w tym sukcesywna modernizacja układu drogowo - ulicznego przy zrównoważeniu relacji między terenami potencjalnej urbanizacji a istniejącym zainwestowaniem i trendami w zapotrzebowaniu na tereny o różnym przeznaczeniu.

2.3.3. Opracowanie i wdrożenie programu przeciwdziałania stepowieniu gleb poprzez ukierunkowane zadrzewienia i zakrzewienia terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz działania na rzecz podjęcia inwestycji związanych z małą retencją wód.

Stymulowanie działań na rzecz rozwoju towarowego rolnictwa, w tym produkcji zdrowej żywności oraz przetwórstwa płodów rolnych.

2.3.4. Promocja walorów gminy, aktywna gospodarka gruntami zasobów komunalnych, kreowanie miejsc tożsamości oraz podjęcie działań na rzecz poprawy wizerunku gminy.

2.3.5. Promocja dla przekształceń sfery gospodarczej gminy na wielobranżową, rozwój kierunków edukacji i szkolenia wielokierunkowego, przystosowanego do współczesnych potrzeb.

- 2.3.6.** Włączanie społeczności lokalnej, grup zainteresowań i instytucji do współuczestniczenia w rozwoju gminy i w realizacji programów zmierzających do uatrakcyjnienia warunków zamieszkania i walorów lokalizacyjnych gminy.
- 2.3.7.** Sukcesywne sporządzanie dokumentów planistycznych - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i urbanistyczno - architektonicznych koncepcji zagospodarowania terenów objętych intensyfikacją procesów inwestycyjnych.

3. PRIORYTETY W REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH:

- 3.1.** Uporządkowanie gospodarki ściekowej, w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin” i rozpowszechnienie selektywnej gospodarki odpadami w celu poprawy standardu lokalizacji inwestycji i jakości środowiska urbanistycznego i przyrodniczego.
- 3.2.** Realizacja programu gazyfikacji gminy jako elementu istotnie zwiększającego walory lokalizacyjne i szanse rozwoju gminy.
- 3.3.** Rozwój placówek edukacji wielokierunkowego kształcenia, stosownie do współczesnego zapotrzebowania, w tym także o kierunkach związanych z przekształceniami w rolnictwie.
- 3.4.** Preferencje dla lokalizacji obiektów i urzędzeń związanych z usługową i produkcyjną działalnością gospodarczą sprzyjającą poprawie warunków zamieszkania i tworzącą miejsca pracy.
- 3.5.** Intensywna promocja gminy, jej walorów środowiskowych i istniejących zasobów gruntów komunalnych celem pozyskania inwestorów współdziałających w realizacji programów rozwoju gminy .
- 3.6.** Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów aktywnych inwestycyjnie, *celem zabezpieczenia podstaw prawnych dla realizacji przedsięwzięć w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego.*
- 3.7** *Wdrażanie i popularyzowanie **Gminnego programu opieki nad zabytkami** zatwierdzonego przez Radę Miejską w Żychlinie Uchwałą Nr II/97/12 w dniu 20.02.1012 r. - w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.*

4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- 4.1. Powiązanie udostępniania dla urbanizacji terenów o różnych funkcjach z równoczesnym zabezpieczeniem dostępu do infrastruktury technicznej, a w szczególności do tych elementów, które warunkują ochronę środowiska przyrodniczego.
- 4.2. Ochrona i zachowanie terenów aktywnych biologicznie, powiększenie terenów zalesionych i zadrzewionych oraz ochrona wód powierzchniowych, oczek wodnych oraz terenów bagiennych.
- 4.3. Utrzymanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej warunkującej racjonalną gospodarkę i przekształcenia w rolnictwie. Ograniczanie nadmiernego, nieefektywnego wydłużania ciągów infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Przeciwdziałanie rozpraszania zabudowy celem tworzenia warunków dla skutecznej realizacji celów publicznych i wykształtowania się ośrodków więzi społecznej w szczególności na terenach wiejskich.
- 4.4. Zachowanie i rewitalizacja *historycznego* układu urbanistycznego miasta, oraz zespołów i obiektów stanowiących dorobek kultury, prawidłowe ich użytkowanie i zagospodarowanie oraz ich eksponowanie poprzez kreowanie ich otoczenia w strefach ochrony konserwatorskiej; *realizacja programu opieki nad zabytkami*.
- 4.5. Wzbogacenie i poprawa funkcjonowania struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy poprzez sukcesywną modernizację układu komunikacyjnego mając na względzie postępującą motoryzację i drożność istniejącego układu.
- 4.6. Kształtowanie rozwijającej się struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta w sposób godzący standardy życia na poziomie zadawalającym mieszkańców, a także podmioty podejmujące inwestycje związane z działalnością gospodarczą; minimalizacja uciążliwości dla stref zamieszkania, wypoczynku i rekreacji.
- 4.7. Ukierunkowanie instrumentów działań na poprawę wizerunku gminy a w szczególności strefy śródmiejskiej Żychlina i wykreowanie miejsc tożsamości podkreślających tożsamość gminy sprzyjającą zwiększeniu jej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów i mieszkańców.
- 4.8. Współdziałanie z sąsiednimi gminami oraz ze społecznościami lokalnymi, grupami interesów i instytucjami mogącymi być potencjalnymi sprzymierzeńcami i uczestnikami procesów rozwojowych gminy.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się poprawę standardów obsługi terenów miejskich i wiejskich, jakości życia mieszkańców poprzez

modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej.

Dla realizacji powyższych celów określono politykę modernizacyjną - utrzymanie stanu istniejącego i poprawę funkcjonowania systemów oraz politykę rozwojową - rozszerzenie obszarów obsługiwanych przez systemy.

Polityki realizowane będą poprzez działania podane w tabeli.

Priorytet nadano gospodarce ściekowej, *gospodarce odpadami, wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii oraz rozwojowi systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych w nowych technologiach.*

TERENY WIEJSKIE GMINY ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<p>wyeliminowanie odprowadzania do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków</p> <p>- eliminacja nieszczelnych zbiorników na ścieki, budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków (oczyszczalnie przydomowe) na terenach zabudowy rozproszonej</p> <p>- zwiększenie ilości dowozu ścieków z terenów nieskanalizowanych do punktu zlewnego na oczyszczalni w m. Żychlinie</p>	<p>- włączenie istniejącej sieci kanalizacyjnej w Dobrzelinie w miejski system kanalizacyjny i rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej w Dobrzelinie</p> <p>- budowa oczyszczalni ścieków i zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Śleszyn</p> <p>- realizacja lokalnych (grupowych) oczyszczalni ścieków dla wiejskich terenów podlegających urbanizacji</p> <p>- budowa zbiorników bezodpływowych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków na terenach ekstensywnego zainwestowania</p>
Gospodarka wodna	<p>zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia gminy w wodę, <i>poprzez modernizację stacji uzdatniania wody w m. Żychlinie</i></p> <p>- wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu</p>	<p>- objęcie obsługą wszystkich wsi w gminie i zabezpieczenie obsługi terenów rozwojowych</p>

	<p>grupowego "Żychlin"</p> <p>- utrzymanie prawidłowego funkcjonowania /modernizacja/ urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę - stacji wodociągowej w <i>m. Żychlinie</i></p>	
Gospodarka cieplna	<p>poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi</p> <p>- modernizacja kotłowni <i>na terenie Cukrowni Dobrzelin</i></p> <p>- modernizacja wyeksploatowanych kotłowni węglowych z uwzględnieniem paliwa proekologicznego (oleju opałowego, gazu, drewna)</p> <p>- konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na paliwa proekologiczne</p>	
Melioracje	<p>kontynuacja melioracji użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych (okolice wsi Śleszyn Górny)</p> <p>melioracje użytków zielonych w dolinie Słudwi i Przysowy; <i>ochrona istniejących sieci urządzeń</i></p>	<p>realizacja zadań z "Programu małej retencji dla województwa płockiego"</p> <p>- modernizacja, odbudowa zbiorników naturalnych we wsiach Śleszyn, Śleszyn Mały, Balików, Kaczkowizna</p> <p>- modernizacja obiektów - jazów we wsi Gajew i Kędziory</p>
Elektro-energetyka, telekomunikacja	<p>Celem zwiększenia pewności zasilania na terenach wiejskich, zaleca się:</p> <p>- wykonanie w istniejącym układzie wiejskich sieci rozdzielczych (WSR) dwóch odcinków linii spinających linie główne 15 kV, pomiędzy stacjami: 258 Buszówek i 1147 Buszków - jest</p>	<p>- skracanie obwodów linii niskiego napięcia</p> <p>- budowa linii rozdzielczych nn, wykonanych przewodem izolowanym</p> <p>- realizacja nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV w celu skracania obwodów niskiego napięcia i możliwości</p>

	<p>to środkowa część gminy, oraz na wschodnim krańcu gminy pomiędzy: 1149 Strzelce 2; 958 Grzybów 3.</p> <p>Zapewni to prawie dla całego obszaru gminy dwustronne rezerwowe zasilanie w energię elektryczną.</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane drogą radiową - wymianę przyłączy na przewody izolowane - skracanie linii nn poprzez zwiększenie liczby stacji 15/0,4 kV oraz zwiększanie przekrojów przewodów - <i>dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych,</i> - <i>rozwój systemów telekomunikacyjnych teleinformatycznych</i> 	<p>podłączania nowych odbiorców</p>
--	---	-------------------------------------

MIASTO ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<p>Zrównanie standardów obsługi na terenach zurbanizowanych, poprawa niezawodności działania systemów. Eliminowanie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych do akwenów i cieków powierzchniowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ciągła rozbudowa sieci rozdzielczej (zapewnienie warunków do podłączenia maksymalnej liczby budynków mieszkalnych i usługowych), <i>w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin”</i> - obsługa terenów rozwojowych

	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej płn. części m.Żychlina (ul. Blizińskiego, Sannicka, Wiejska, Głowackiego, Polowa, Wspólna), zgodnie z planami krajowego systemu oczyszczania ścieków - budowa <i>uzupełniających</i> podczyszczalni (separatorów, szlamu i oleju) wód deszczowych na wyłotach kolektorów wód opadowych 	<ul style="list-style-type: none"> - rozwój miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w systemie zlewniowym
Gospodarka wodna	<p>Zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia miasta w wodę, prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony bezpośredniej i wyznaczenie stref ochrony pośredniej</p> <ul style="list-style-type: none"> - modernizacja procesu technologicznego (standardy UE) i obiektów stacji uzdatniania wody - zrównanie standardów obsługi w całym mieście, poprawa warunków dostawy wody, realizacja systemu pierścieniowego sieci wodociągowej - modernizacja sieci (wymiana odcinków rur azbestocementowych) - wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu grupowego "Żychlin" na osiedlu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w płd części miasta 	obsługa terenów rozwojowych
Gospodarka cieplna	Poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi	rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego dla terenów

	<ul style="list-style-type: none"> - <i>rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego</i> - <i>modernizacja kotłowni na terenie d. firmy EMIT wg przyjętego wariantu z „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta i gminy Żychlin”;</i> <i>Założenia wymagają aktualizacji</i> - <i>sukcesywna likwidacja lokalnych kotłowni i włączanie zasobów w miejską sieć ciepłą</i> - <i>sukcesywna modernizacja sieci ciepłej: zastosowanie sieci preizolowanych, automatyzacja węzłów, termorenowacja zasobów budownictwa</i> 	<p><i>rozwojowych miasta</i></p>
<p>Elektro-energetyka</p>	<p>Celem zwiększenia pewności zasilania i poprawy jakości dostarczanej energii elektrycznej, w pierwszej kolejności należy zmodernizować miejską sieć rozdzielczą (MSE) poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>wybudowanie połączeń pomiędzy stacjami: A-151 EDBOL i 1235 Bank, oraz 1132 Krasickiego 2 i 1117 Wola Popowa 1</i> - <i>wybudowanie nowych linii kablowych w miejsce dotychczasowych napowietrznych</i> - <i>wymianę kabli SN w izolacji z polietylenu niesieciowanego na</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>budowa węzłów elektroenergetycznych 15/0,4kV dla potrzeb urbanizacji związanej z różnymi funkcjami i inwestycjami</i>

	kable w izolacji z polietylenu usieciowanego	
--	--	--

GMINA ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Zaopatrzenie w gaz	warunkiem koniecznym dla prowadzenia gazyfikacji gminy jest wybór wariantu gazowego modernizacji kotłowni EMIT, zapewni to odpowiedni poziom zużycia gazu ziemnego i będzie czyniło gazyfikację efektywną ekonomicznie	gazyfikacja gminy wg <i>weryfikowanej</i> "Koncepcji programowej gazyfikacji miasta i gminy Żychlin", doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kutno-Łowicz <i>lub innego gazociągu, stosownie do zweryfikowanej koncepcji gazyfikacji</i> , budowa stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia
Gospodarka odpadami	zapewnienie bezpiecznego dla środowiska, kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów; <i>realizacji obowiązków gminy związanych ze zbiórką i utylizacją odpadów stosownie do aktualnych przepisów prawa</i> wdrażanie "Programu gospodarki odpadami dla miasta i gminy Żychlin" opracowanego w 1999 r. przez EKO-WYNIK - kontynuacja selektywnej zbiórki odpadów, organizacja systemu transportu wyselekcjonowanych odpadów - wdrażanie systemów segregacji odpadów - popularyzacja gospodarki mało-	<i>udział w tworzeniu kompleksowego systemu utylizacji odpadów w ramach „Planu gospodarki odpadami” Gminy Żychlin na lata 2009 – 2012 z perspektywą do 2016 r. (budowa kompostowni odpadów biodegradowalnych)</i> <i>- rekultywacja terenu po likwidacji istniejącego składowiska</i>

	<p>odpadowej</p> <ul style="list-style-type: none"> - na terenach wiejskich propagowanie zakładania małych przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach celem utylizacji odpadów organicznych 	
Elektroenergetyka	<ul style="list-style-type: none"> - duża rezerwa mocy w głównym punkcie zasilania (GPZ) 110/15 kV - rozbudowana sieć główna SN - 15kV - stabilna dostawa energii elektrycznej dla odbiorcy - wzrastające zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną, wymusza z przyczyn komercyjnych modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych 	<ul style="list-style-type: none"> - podejmowanie działań na rzecz rozwoju niekonwencjonalnych źródeł energii, <i>wskazanie i weryfikacja obszarów dla realizacji elektrowni wiatrowych</i> - tworzenie takiego systemu dystrybucji energii elektrycznej, który zmierzać będzie do zwiększenia jej dostępności, jakości i niezawodności zasilania - stosunkowo niskie nakłady finansowe na modernizację i budowę nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 Kv - <i>dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych</i>
Telekomunikacja, teleinformacja	<p>Rozbudowa istniejącej centrali telefonicznej RSM oraz istniejącej sieci telekomunikacyjnej, odpowiednio do występowania zapotrzebowania na łącza telefoniczne, <i>tworzenie sprzyjających warunków dla różnych operatorów sieci,</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - budowa sieci kablowej światłowodowej - budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon - uzyskanie średniego wskaźnika telefonizacji 30 telefonów na 100

		<p>mieszkańców</p> <ul style="list-style-type: none"> - wspieranie konkurencyjności na rynku usług telekomunikacyjnych. - <i>dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu</i>
--	--	---

5. INSTRUMENTY I ŚRODKI REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna ze względu na jej wielowymiarowy charakter i ścisłe powiązanie z różnymi sferami życia społeczno - gospodarczego jest jednym z elementów strategii. Z planowania strategicznego do Studium włączono główne cele polityki przestrzennej.

Respektując zasadę gospodarki rynkowej stwierdzić należy, że podstawowym instrumentem realizacji aktywnej polityki przestrzennej są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stąd celowe jest ich sporządzanie w najbliższym czasie.

Instrumenty te można wdrażać w 2 etapach:

- instrumenty aktywizowania przestrzeni na etapie sporządzania MPZP
- instrumenty aktywnej realizacji planów zagospodarowania przestrzennego.

MPZP są stymulatorem zmian w przestrzeni kreując ją w sposób zamierzony, gdyż plan stanowi regulację prawną, a zmiany poszczególnych fragmentów gminy traktowane są

w sposób oddziałujący korzystnie na całość.

Władze gminy prowadząc aktywną politykę przestrzenną nie tylko oddziałują za pomocą instrumentów planistycznych ale również włączają się w mechanizmy rynkowe jako podmiot gry rynkowej. Są to:

- działania na rynku nieruchomości,
- marketing urbanistyczny,
- realizacja programów i projektów,
- ścisła współpraca między sektorem publicznym i prywatnym,
- wspólne programy i przedsięwzięcia podejmowane z gminami ościennymi,
- *aktywizacja łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej na terenie miasta Żychlin i miejscowości Dobrzelin /teren wskazany do rekultywacji/*.

Aktywna gospodarka gruntami i zasobami mienia komunalnego ukierunkowana na tworzenie zasobów gruntu (nabywanie, spekulacja) parcelacje i przygotowanie techniczne gruntów dla zabudowy a także prywatyzacja mienia skutkuje korzystnymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzeni. Opracowane programy i projekty zarówno w dziedzinach zabezpieczenia infrastrukturą techniczną jak również inne np. projekty rewitalizacji historycznych części miasta, zespołów usług publicznych realizowane konsekwentnie z włączeniem "pozabudżetowych" środków pozyskiwanych przez gminę w stosunkowo bliskim horyzoncie czasowym uatrakcyjnią "produkt miejski". Jest to istotny element gry rynkowej i rywalizacji pomiędzy miastami w dostępie do kapitału inwestorskiego. Celowe jest uzyskiwanie poparcia dla działań wspólnych pomiędzy sektorem prywatnym a publicznym oraz pomiędzy sąsiednimi gminami w sytuacji potencjalnych korzyści dla obu stron.

Nie można pominąć roli rozszerzania programów edukacyjnych, szkoleniowych w dziedzinach bezpośrednio i pośrednio wpływających na zmiany w przestrzeni, także na pozytywne przemiany społeczne (świadomość ekologiczna, *historyczno – kulturowa*, zwiększony zasób wiedzy zawodowej, zmiany w sytuacji demograficznej, utrzymanie ludzkiego potencjału w wieku mobilnym).

Inicjowanie organizacji kierunków kształcenia i szkolenia adekwatnych do potrzeb rynku pracy i stymulujących powstawanie ich nowych miejsc, szczególnie w szeroko pojętych usługach jest warunkiem zachowania atrakcyjności zamieszkania w gminie dla mobilnej części społeczności.

Na tle wielowątkowo ujętej strategii i polityki przestrzennej uzasadniona jest koncentracja na wybranych obszarach działań, stanowiących priorytety polityki. Połączenie ich ze sferą finansową poprzez planowane budżety winno znaleźć odzwierciedlenie jako opracowanie średniookresowego (plan 3-4 letni) planu inwestycji oraz dochodów i wydatków budżetu gminy.

6. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA STUDIUM

INFORMACJE OGÓLNE

STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Żychlin składa się z dokumentów, *stanowiących załączniki do uchwały Rady Miejskiej w Żychlinie:*

Załącznik Nr 1 - tekst Studium - część I „Uwarunkowania”

Załącznik Nr 2 - tekst Studium - część II „Kierunki rozwoju”

*Załącznik Nr 3 – Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu
(obszar poza granicami administracyjnymi miasta)*

mapa w skali 1:20000,

*Załącznik Nr 4 – Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta)*

mapa w skali 1:25000,

*Załącznik Nr 5 – Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie
terenu (miasto)*

mapa w skali 1:5000,

*Załącznik Nr 6 - Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego
Kierunki rozwoju (miasto)*

mapa w skali 1:5000.

Na mapach STUDIUM dla obszarów wiejskich (Zał. Nr 3 i 4) oraz dla terenu miasta (Zał. Nr 5 i 6) wskazano politykę przestrzenną stosownie do zakresu ustaleń regulowanego przepisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Określono w szczególności zasady i formy ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, obszary przeznaczone pod zabudowę i przekształcenia strukturalne wraz z kierunkami rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej. Wskazano także tereny wyłączone z zabudowy w tym rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz ustalono tereny dla których należy obowiązkowo sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wskazano również obszary, na których przewiduje się możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW wraz ze strefami ochronnymi.

Niniejszy tekst stanowiący Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Żychlinie w sprawie zatwierdzenia zmiany Studium w dalszej części jest rozgraniczony i odniesiony odrębnie dla terenów wiejskich i dla miasta.

TERENY WIEJSKIE GMINY ŻYCHLIN

A. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WIEJSKICH

Wg oznaczeń na Zał. Nr 4 STUDIUM - mapa w skali 1:20000 "Kierunki rozwoju" poniżej zamieszczono ustalenia wraz z uzasadnieniem i ucytelnieniem ich treści.

- **granice opracowania** Studium stanowi granica administracyjna Gminy Żychlin. Na terenach wiejskich, *poza granicami miasta* wyodrębnionych jest 21 sołectw.

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OCHRONY

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy** ustanowiony Rozporządzeniem Nr 106/98 Wojewody Płockiego z dnia 24.IV.1998 r. w sprawie dostosowania Uchwały Nr 163/XXVI/88 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim do wymagań ustawy z dnia 16.X.1991r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz.492 z późn. zmianami). Na terenie tym obowiązują w szczególności:
 - zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla środowiska
 - ochrona zadrzewień sródpolnych, lasów i naturalnej roślinności
 - prowadzenie prac wodno - melioracyjnych zapewniających zachowanie równowagi biologicznej środowiska
 - zrekultywowanie gruntów zdewastowanych i poeksploatacyjnych z przywróceniem ich do użytkowania rolniczego lub poprzez zadrzewienie
 - zakaz pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie i warunkach naturalnych środowiska.

Powyższe ograniczenia obowiązują na terenie całego obszaru chronionego, którego południowy, niewielki fragment jest położony na terenie gminy.

Znajdujący się w północno – wschodniej części gminy fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy” nadal jest obszarem chronionym; obowiązuje na mocy Rozporządzenia Nr 9/99 Wojewody Łódzkiego z dnia 29.03.1999 r. w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez

dotychczasowych wojewodów i nadal obowiązujących na obszarze województwa łódzkiego lub jego części.

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaktualizowanego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r. planowane jest docelowo prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Słudwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce – Natura 2000. Proponowany obszar obejmuje tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek Przysowy i Słudwi, znajdujących się na terenie Równiny Kutnowskiej. Doliny Przysowy i Słudwi są ważnym miejscem koncentracji ptaków : w okresie lęgowym: bączek i rybitwa czarna, w okresie migracji ptaków: zgrupowania ptaków wodno – błotnych takich jak siewka złota, gęś białoczelna, gęś zbożowa, gęgawa, czajka.

Zaopiniowany został przez właściwe samorządy proponowany na tym terenie obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Przysowy i Słudwi PLB 100003 - Natura 2000, w tym Rada Miejska Żychlinie podjęła Uchwałę nr IV/10/11 z dnia 03.02.2011 r. w sprawie wyrażenia opinii do projektowanej listy obszarów Natura 2000, w części dotyczącej obszaru specjalnej strefy ochrony ptaków Doliny Przysowy i Słudwi.

- **pomniki przyrody** są formą ochrony indywidualnej i stanowią pojedyncze twory przyrody żywej. Na terenie gminy występują w parku wiejskim w Dobrzelinie: topola biała i jesion wyniosły. Obowiązuje zakaz wycięcia, niszczenia i uszkażdzenia, zrywania pąków, kwiatów i owoców oraz liści. Ponadto nie wolno umieszczać i nacinać znaków, napisów oraz umieszczać jakichkolwiek przedmiotów, znaków itp. W promieniu 15 m od w/w drzew nie dopuszcza się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.
- **grunty orne kl. II i III** - jako najbardziej przydatne dla produkcji rolnej podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 3.II.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami*). Grunty te stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną, którą należy wyłączyć z zabudowy, w tym także nową rolniczą zabudowę siedliskową wskazane jest lokalizować w wyznaczonych ciągach przyulicznych jako uzupełnienie istniejącego zainwestowania. *Sieci i urządzenia melioracyjne*

podlegają ochronie.

- **las** /Ls/, **tereny zadrzewione i zakrzewione** /Lz/. Lasami są tereny pokryte drzewostanem oraz inne tereny określone jako lasy zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 28.IX.1991 r. o lasach (*jednolity tekst Dz. U. z 2011 r. Nr 512 poz. 59*). Pozostałe grunty pokryte zielenią wysoką i średniowysoką, nie będące parkami stanowią tereny zadrzewione i zakrzewione. Ze względu na procesy stepowienia gleb tereny zadrzewione i lasy mają w gminie szczególne znaczenie i powinny podlegać ochronie a powiększanie ich powierzchni stanowić realizację odrębnego programu.
 - **trwałe użytki zielone** - mają znaczenie ekologiczne, są regulatorami stosunków wodnych, aktywnie uczestniczą w procesach biologicznych, stanowią ciągi nawietrzające. Podlegają ochronie ze względów ekologicznych. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
 - **wody powierzchniowe** rzeki Słudwi oraz innych cieków naturalnych i sztucznych, a także wszelkie oczka wodne spełniają rolę aktywnych regulatorów stosunków wodnych; są miejscem występowania flory i fauny wodnej. Objęte ochroną przed zanieczyszczeniem zrzutami nie oczyszczonych ścieków i odpadów stosownie do przepisów *ustawy z dnia 27.IV.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami)*. Wszelkie oczka wodne wraz z otaczającą je zielenią winny być wkomponowane w zagospodarowanie terenów urbanizowanych lub pozostać elementem środowiska rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - **zespół zabytkowych obiektów, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków** stanowią:
 - DOBRZELIN:
 - a) dwór murowany - **wpisany do rejestru nr 344 z dnia 11.07.1967 r.**
 - b) park krajobrazowy – *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - c) *park willowy /przy domu dyrektora/ - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - d) *zespół cukrowni – wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - e) *rafineria /hala produkcyjna/ - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - f) *komin - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - g) *budynek dyrekcji - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
 - h) *osiedle przyfabryczne - Dom dyrektora - wpisany do Gminnej ewidencji*
-

zabytków,

- i) osiedle przyfabryczne-Dom pracowników I - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- j) osiedle przyfabryczne-Dom pracowników II - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- k) osiedle przyfabryczne – Dom kadry zarządzającej - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- l) cmentarz wojenny z 1939 r. - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*

- **ŚLESZYN :**

- a) kościół murowany parafialny pw. Św. Aleksandra - wpisany do rejestru nr 395 z dnia 08.07.1967 r. z wyposażeniem /obiekty ruchome/ wpisanym do rejestru nr 100/36,**
- b) dzwonnica murowana w zespole kościoła - wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,*
- c) ogrodzenie z bramą w zespole kościoła - wpisane do Gminnej ewidencji zabytków,*
- d) furtka kościelna w zespole kościoła - wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,*
- e) cmentarz przykościelny - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- f) dwór – wpisany do rejestru zabytków nr 28 z dnia 08.07.1967 r.,*
- g) zespół pałacowo folwarczny, w tym stara gorzelnia, magazyn spirytusu, budynek inwentarski –wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- h) pałac (obecnie szkoła podstawowa) wpisany do rejestru nr 269/28Ł**
- i) park krajobrazowy - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- j) cmentarz parafialny - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*

- **ŚLESZYNEK:**

- a) dwór murowany – wpisany do rejestru zabytków nr 526 dnia 01.09.1986 r.**
- b) park krajobrazowy ze strefą 100 m - wpisany do rejestru zabytków nr 526 dnia 01.09.1980 r., uzupełniający nr 623 z dnia 22.07.1991 r.**

c) zespół dworsko-folwarczny - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

- ZARĘBÓW:

a) *dwór i park krajobrazowy ze strefą 100 m wpisany do rejestru zabytków nr 599 z dnia 29.12.1988 r.,*

b) kaplica dworska, murowana – wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,

c) spichlerz murowany - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

- SĘDKI - KACZKOWIZNA:

a) park krajobrazowy – wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

- KACZKOWIZNA:

a) cmentarz z I-szej wojny światowej,

- ŻABIKÓW:

a) dwór - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

- GRABÓW:

a) dom młynarza - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

b) młyn - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,

Zgodnie z rekomendacjami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego /aktualizacja/ dot. rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007 – 2020 należy włączyć się do programu wyznaczenia ponadregionalnych szlaków tematycznych: Szlaku Zamków oraz szlaku Dworów i Pałaców.

- **ustalona strefa pełnej ochrony konserwatorskiej** stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zwana „otoczeniem” zabytku – dotyczy parków krajobrazowych w m. Śleszynek i Zarębów w pasie terenu 100 m, co zostało potwierdzone w Gminnej ewidencji zabytków i w Gminnym Programie opieki nad zabytkami.
- **Zabytki archeologiczne** – wskazano stanowiska archeologiczne rozpoznane w trakcie badań powierzchniowych; Zostały one ujęte w Gminnej ewidencji zabytków i uwzględnione na mapach Studium, stanowiących Załącznik Nr 4 i 6. Informacje dotyczące stanowisk archeologicznych zawierają karty ewidencyjne Gminnej ewidencji zabytków. **Obowiązuje zgłoszenie do wojewódzkiego konserwatora zabytków zamiaru wykonania robót ziemnych na terenie zabytku**

archeologicznego i w jego strefie ochrony konserwatorskiej. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej podejmowany jest nadzór archeologiczny; na terenie zabytku mogą być podjęte ratownicze wykopaliskowe badania archeologiczne na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ewidencja zabytków archeologicznych

Tereny wiejskie Gminy Żychlin

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Obszar AZP</i>	<i>Nr stanowiska na obszarze (nr stanowiska w miejscowości)</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Kultura</i>	<i>Chronologia</i>
1.	Drzewoski Wielkie	56-52	29 (1)	1. osada 2. osada	przeworska	OWR NOW
2.	Drzewoski	56-52	52 (2)	osada		średniowiecze
3.	Janów ob. Dobrzelin	57-53	19 (1)	śląd osadn.		nowożytnie
4.	Bielice (ob. gm. Oporów)	57-53	20 (1)	śląd osadn.	przeworska?	pradzieje
5.	Grabów	57-53	21 (1)	śląd osadn.		średn./p.średn.
6.	Śleszyn	57-53	22 (4)	śląd osadn.		nowożytnie
7.	Dobrzelin	57-53	23 (12)	śląd osadn.		p.średniowiecze/ nowożytnie
8.	Grzybów	57-54	24 (1)	cmentarzysko	przeworska	okres rzymski
9.	Grzybów	57-54	25 (1)	cmentarzysko	przeworska	okres rzymski
10.	Grzybów Hornowski	57-54	15 (2)	śląd osadn.	polska	średniowiecze
11.	Śleszyn	57-54	16 (3)	kopiec ziemny tzw. lodownia	polska	XVIIw. (?) – XVIII w.
12.	Biała	57-54	17 (1)	śląd osadn.	prapolska	wcz. średn.
13.	Biała	57-54	18 (2)	1. śląd osadn. 2. śląd osadn.	przeworska ?	ok. rzymski pradzieje
14.	Biała	57-54	19 (3)	1. śląd osadn. 2. śląd osadn.	? prapolska	pradzieje wcz. średniowiecze
15.	Lasek ob. Kruki	57-54	20 (1)	1. osada 2. osada	przeworska prapolska	ok. rzymski wcz. średn.
16.	Grzybów Dolny	57-54	21 (3)	1. osada 2. osada	prapolska przeworska	wcz. średn. ok. rzymski
17.	Biała	57-54	23 (4)	cmentarzysko	grob. klosz.	wcz. ep. żelaza
18.	Śleszyn	57-54	2 (1)	1. śląd osadn. 2. osada ?	przeworska? polska	ok. rzymski ok.średn. /ok. nowożytny
19.	Grzybów Hornowski	57-54	9 (1)	1. śląd osadn. 2. śląd osadn.	przeworska polska	ok. rzymski średniowiecze
20.	Janów	57-54	10 (1)	1. śląd osadn.	łużycka	ep. brązu?

	<i>Grzybowski</i>			<i>2. ślad osadn.</i>	<i>polaska</i>	<i>XVI-XVIIIw.</i>
21.	<i>Śleszyn</i>	<i>57-54</i>	<i>12 (2)</i>	<i>kopiec ziemny</i>	<i>?</i>	<i>?</i>
22.	<i>Śleszyn</i>	<i>57-54</i>	<i>13 (1)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>przeworska</i> <i>polaska</i>	<i>ok. rzymski</i> <i>średniowiecze</i>
23.	<i>Grzybów Dolny</i>	<i>57-54</i>	<i>14 (2)</i>	<i>ślad osadn.</i>	<i>polaska</i>	<i>średniowiecze</i>
24.	<i>Gajew</i>	<i>56-54</i>	<i>1 (1)</i>			<i>OWR</i>
25.	<i>Zagroby</i>	<i>56-54</i>	<i>2 (2)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>		<i>pradzieje</i> <i>nowożytność</i>
26.	<i>Zagroby</i>	<i>56-54</i>	<i>3 (5)</i>	<i>ślad osadn.</i>	<i>tużycka?</i>	<i>pradzieje</i>
27.	<i>Zagroby</i>	<i>56-54</i>	<i>4 (1)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
28.	<i>Orątki Górne</i>	<i>56-54</i>	<i>5 (1)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>KPL</i>	<i>epoka brązu</i>
29.	<i>Zagroby</i>	<i>56-54</i>	<i>6 (3)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>pradzieje</i>
30.	<i>Zagroby</i>	<i>56-54</i>	<i>7 (4)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
31.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>8 (30)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
32.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>9 (21)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>nowożytność</i>
33.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>10 (22)</i>	<i>osada</i>	<i>przeworska?</i>	<i>średniowiecze</i>
34.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>11 (25)</i>	<i>osada</i>		<i>średniowiecze</i>
35.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>12 (10)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>		<i>ep.kam./ep.brązu</i> <i>p.średniowiecze</i>
36.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>13 (8)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>przeworska?</i>	<i>nowożytność</i>
37.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>14 (11)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>pradzieje</i>
38.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>15 (12)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>ep. brązu</i>
39.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>16 (13)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
40.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>17 (14)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>p. średniowiecze</i>
41.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>18 (23)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>		<i>pradzieje</i> <i>średniowiecze</i>
42.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>19 (24)</i>	<i>osada?</i>		<i>okres lateński</i>
43.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>20 (25)</i>	<i>osada</i>	<i>tużycka?</i>	
44.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>21 (26)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
45.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>22 (15)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>tużycka</i>	<i>nowożytność</i>
46.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>23 (16)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>p.średniowiecze</i>
47.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>24 (17)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2.osada</i> <i>3.osada</i>	<i>przeworska</i>	<i>ep. brązu</i> <i>średniowiecze</i>
48.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>25 (18)</i>	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>przeworska</i>	<i>średniowiecze</i>
49.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>26 (19)</i>	<i>osada</i>		<i>wcz.</i> <i>średniowiecze</i>
50.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>27 (20)</i>	<i>ślad osadn.</i>	<i>przeworska</i>	
51.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>28 (1)</i>	<i>1.osada</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>przeworska</i>	<i>wcz.</i> <i>średniowiecze</i>
52.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>29 (2)</i>	<i>osada</i>	<i>przeworska</i>	
53.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>30 (3)</i>	<i>ślad osadn.</i>	<i>przeworska</i>	
54.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>31 (28)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>p.średniowiecze</i>
55.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>32 (4)</i>	<i>ślad osadn.</i>		<i>średniowiecze</i>
56.	<i>Chochotów</i>	<i>56-54</i>	<i>33 (5)</i>	<i>osada?</i>		<i>średniowiecze</i>

57.	Chochotów	56-54	34 (29)	śląd osadn.	nieokreślona	średniowiecze?
58.	Chochotów	56-54	35 (7)	śląd osadn.	przeworska?	
59.	Gajew	56-54	36 (2)	1. ślad osadn. 2. osada	tużycka?	ep. kamienna
60.	Chochotów	56-54	37 (6)	osada		średniowiecze
61.	Chochotów	56-54	38 (9)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska	OWR? nowożytność
62.	Tretki	56-54	39 (1)	śląd osadn.		pradzieje
63.	Tretki	56-54	40 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	tużycka	średniowiecze
64.	Tretki	56-54	41 (3)	1. cmentarzysko ? 2. ślad osadn.		ok. lateński? nowożytność
65.	Tretki	56-54	42 (4)	osada		średniowiecze
66.	Tretki	56-54	43 (5)	osada	przeworska	
67.	Tretki	56-54	44 (9)	śląd osadn.		OWR?
68.	Tretki	56-54	45 (8)	1. ślad osadn. 2. osada	pradzieje	średniowiecze
69.	Tretki	56-54	46 (6)	osada		średniowiecze
70.	Tretki	56-54	47 (13)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		średniowiecze nowożytność
71.	Tretki	56-54	48 (7)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		średniowiecze nowożytność
72.	Tretki	56-54	49 (12)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska	OWR nowożytność
73.	Gajew Grzybowski	56-54	50 (1)	osada?		średniowiecze
74.	Gajew Grzybowski	56-54	51 (2)	śląd osadn.		p.średniowiecze/ nowożytność
75.	Gajew Grzybowski	56-54	52 (3)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		ep. brązu? p.średniowiecze
76.	Tretki	56-54	53 (10)	1. osada 2. ślad osadn.	przeworska	średniowiecze
77.	Tretki	56-54	54 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	tużycka?	ep. brązu
78.	Zarębów	56-54	56 (1)	osada?	przeworska	OWR
79.	Zarębów	56-54	57 (12)	osada	przeworska	
80.	Zarębów	56-54	58 (2)	śląd osadn.		wcz. średniowiecze
81.	Zarębów	56-54	59 (3)	osada	przeworska	OWR
82.	Zarębów	56-54	60 (4)	śląd osadn.	przeworska?	
83.	Zarębów	56-54	61 (5)	śląd osadn.		średniowiecze
84.	Zarębów	56-54	62 (13)	osada	tużycka	
85.	Zarębów	56-54	63 (6)	1. ślad osadn. 2. osada	przeworska	ep. kamienia/ep. brązu
86.	Zarębów	56-54	64 (7)	śląd osadn.		nowożytność
87.	Zarębów	56-54	65 (8)	śląd osadn.	tużycka?	
88.	Zarębów	56-54	66 (14)	śląd osadn.		pradzieje
89.	Zarębów	56-54	67 (9)	śląd osadn.		nowożytność

90.	Zarębów	56-54	68 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		OWR? nowożytność
91.	Zarębów	56-54	69 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		pradzieje p.średniowiecze
92.	Kaczkowizna	56-54	71 (1)	osada		p.średniowiecze
93.	Kaczkowizna	56-54	72 (2)	osada		średniowiecze
94.	Kaczkowizna	56-54	73 (3)	ślad osadn.		p.średniowiecze
95.	Kaczkowizna	56-54	90 (4)	osada	łużycka	
96.	Buszkówek	56-53	1 (1)	cmentarzysko	pomorska	Halsztat d-Laten
97.	Buszkówek	56-53	2 (2)	1.znal. luźne 2.punkt osad.	cer.sznur.?	neolit starożytne
98.	Budzyń	56-53	5 (1)	osada	przeworska	OWR
99.	Budzyń	56-53	6 (2)	1. osada 2. ślad osadn	pomorska -	wcz. i środkowy ok. lateński -
100.	Budzyń	56-53	7 (3)	punkt osad.	przeworska	OWR
101.	Budzyń	56-53	8 (4)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne? p.średniowiecze
102.	Buszków	56-53	9 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	Starożytne XV-XVIII w.
103.	Buszków	56-53	10 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne nowożytne p.średniowiecze
104.	Dobrzelin	56-53	18 (4)	punkt osad.		p.średniowiecz, nowożytne, pradzieje
105.	Dobrzelin	56-53	17 (3)	osada	przeworska	OWR
106.	Dobrzelin	56-53	16 (2)	osada	przeworska	OWR
107.	Dobrzelin	56-53	15 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	-	- nowożytne
108.	Buszkówek	56-53	14 (5)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne - nowożytne
109.	Buszkówek	56-53	13 (4)	ślad osadn.	?	starożytne p.średniowiecze
110.	Buszkówek	56-53	12 (3)	osada	łużycka	Halsztat D wcz. i środkowy ok. lateński
111.	Buszków	56-53	11 (3)	1. punkt osadn. 2. osada 3. ślad osadn. 4. ślad osadn.	łużycka przeworska - -	Halsztat D OWR p.średniowiecze ep. kamienia
112.	Dobrzelin	56-53	19 (5)	1. osada 2. ślad osadn.	przeworska -	OWR nowożytne
113.	Dobrzelin	56-53	20 (6)	ślad osadn.	?	starożytne
114.	Dobrzelin	56-53	21 (7)	ślad osadn.	-	XVIII-XIX w.
115.	Dobrzelin	56-53	22 (8)	osada jednodworcza	-	XV-XVIII w.
116.	Dobrzelin	56-53	23 (9)	ślad osadn.	-	XIV-XV w.

117.	<i>Dobrzelin</i>	56-53	24 (10)	<i>śląd osadn.</i>	-	<i>nowożytnie</i>
118.	<i>Dobrzelin</i>	56-53	25 (11)	<i>śląd osadn.</i>	-	<i>nowożytnie</i>
119.	<i>Grabie Dolne</i>	56-53	26 (1)	1. <i>osada</i> 2. <i>śląd osadn.</i>	- - <i>pradziej</i>	<i>p.średniowiecze</i> <i>nowożytnie</i> <i>nieokreślone</i>
120.	<i>Dobrzelin</i>	56-53	27 (2)	<i>osada?</i>	<i>przeworska?</i>	<i>OWR</i>
121.	<i>Grabie Dolne</i>	56-53	28 (3)	1. <i>śląd osadn.</i> 2. <i>osada</i>	? -	<i>starożytne</i> <i>p.średniowiecz</i> <i>owożytność</i>
122.	<i>Grabie Dolne</i>	56-53	29 (4)	1. <i>osada</i> 2. <i>śląd osadn.</i>	-	<i>XI-XIII</i> <i>starożytne</i>
123.	<i>Grabie Górne</i>	56-53	30 (1)	<i>osada</i>	<i>łużycka</i>	<i>IV-V ep. brązu</i>
124.	<i>Grabie Górne</i>	56-53	31 (2)	1. <i>osada</i> 2. <i>śląd osadn.</i>	<i>łużycka</i> -	<i>Halsztat CD</i> <i>p.średniowiecze</i>
125.	<i>Grabie Górne</i>	56-53	32 (3)	<i>osada</i>	<i>przeworska</i>	<i>OWR</i>
126.	<i>Grabie Górne</i>	56-53	33 (4)	1. <i>śląd osadn.</i> 2. <i>punkt osadn.</i> 3. <i>śląd osadn.</i>	? <i>łużycka</i> -	<i>p. neolit</i> <i>IV-V ep. brązu</i> <i>nowożytnie</i>
127.	<i>Grabie Górne</i>	56-53	34 (5)	<i>śląd osadn.</i>	?	<i>starożytne</i>
128.	<i>Pasieka</i>	56-53	35 (1)	<i>osada</i>	<i>łużycka?</i> <i>pomorska?</i>	<i>Halsztat CD,</i> <i>wcz. i śr. ok.</i> <i>lateński, ep.</i> <i>brązu?,</i> <i>nowożytność</i>
129.	<i>Pasieka</i>	56-53	36 (2)	1. <i>osada</i> 2. <i>śląd osadn.</i>	<i>łużycka?</i> <i>pomorska</i>	<i>Halsztat CD,</i> <i>wcz. i śr. ok.</i> <i>lateński</i> <i>wcz. ep. brązu,</i> <i>nowożytnie</i>
130.	<i>Pasieka</i>	56-53	37 (3)	<i>śląd osadn.</i>	?	<i>starożytne</i>
131.	<i>Pasieka</i>	56-53	38 (4)	<i>osada</i>	<i>przeworska?</i>	<i>OWR, mezolit,</i> <i>neolit</i>
132.	<i>Pasieka</i>	56-53	39 (5)	<i>osada</i>	<i>przeworska</i>	<i>OWR</i>
133.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	49 (1)	1. <i>osada ?</i> 2. <i>śląd osadn.</i> 3. <i>śląd osadn.</i> 4. <i>śląd osadn.</i>	- - - <i>przeworska</i>	- <i>p.średniowiecze</i> <i>nowożytnie</i> <i>p. ok. lateński</i>
134.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	50 (2)	1. <i>osada</i> 2. <i>osada</i>	<i>przeworska</i> -	<i>OWR</i> <i>p.średniowiecze</i>
135.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	51 (3)	<i>osada</i>	<i>przeworska</i>	<i>p. ok.</i> <i>lateński/OWR</i>
136.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	52 (4)	1. <i>punkt osadn.</i> 2. <i>punkt osadn.</i>	<i>przeworska</i> -	<i>OWR</i> <i>p.średniowiecze</i>
137.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	53 (5)	1. <i>śląd osadn.</i> 2. <i>śląd osadn.</i>	? -	<i>starożytne</i> <i>nowożytnie</i>
138.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	54 (6)	1. <i>punkt osadn.</i> 2. <i>punkt osadn.</i>	<i>przeworska</i> -	<i>OWR</i> <i>p.średniowiecze</i>
139.	<i>Wola</i>	56-53	55 (7)	1. <i>osada</i>	<i>przeworska</i>	<i>OWR</i>

	<i>Popowa</i>			<i>2. ślad osadn.</i>	-	<i>nowożytna</i>
140.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	56 (8)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i> <i>3. punkt osadn.</i> <i>4. ślad osadn.</i>	<i>pomorska?</i> <i>przeworska</i> - -	<i>wcz. i śr. ok. lateński</i> <i>OWR</i> <i>p.średniowiecze</i> <i>nowożytna</i> <i>ep.kamienia</i>
141.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	57 (9)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	? -	<i>starożytne</i> <i>XIV-XV w.</i>
142.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	58 (10)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	? ?	<i>starożytne</i> <i>p.średniowiecze</i>
143.	<i>Wola Popowa</i>	56-53	59 (11)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	? -	<i>starożytne</i> <i>XVI-XVII w.</i>
144.	<i>Zgoda</i>	56-53	60 (1)	<i>1. osada?</i> <i>2. ślad osadn.</i>	<i>trzcyniecka</i> ?	<i>III ok. ep. brązu</i> <i>starożytne</i>
145.	<i>Żabików</i>	56-53	61 (1)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	? -	<i>starożytne</i> <i>nowożytna</i>
146.	<i>Żabików</i>	56-53	62 (2)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	- -	- <i>nowożytna</i>
147.	<i>Żabików</i>	56-53	63 (3)	<i>1. ślad osadn.</i> <i>2. ślad osadn.</i>	? -	- <i>XVIII-XIX w.</i>
148.	<i>Żabików</i>	56-53	64 (4)	<i>ślad osadn.</i>	-	<i>XVIII-XIX w.</i>
149.	<i>Żabików</i>	56-53	65 (5)	<i>ślad osadn.</i>	-	<i>p.średniowiecze</i>

Znaki „-”, „?” oznaczają brak rozpoznania

Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.

LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

- **granica występowania surowców naturalnych**; obszar wstępnie rozpoznanego występowania złóż żwiru, celowe są badania geologiczne dokumentujące wartość i warunki eksploatacyjne
- **główne ciągi powiązań ekologicznych**, tereny aktywne biologicznie, regulujące stosunki wodne, ciągi nawietrzające z naturalną roślinnością trwałych użytków zielonych. Podlegają ochronie i są predysponowane do wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień w oparciu o ukierunkowany program przeciwdziałania stepowieniu gleb. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **tereny o walorach krajobrazowych** - osie widokowe wskazują tereny z których jest wgląd na dolinę rzeki Słudwi, której ukształtowanie stanowi o walorach środowiskowych gminy. Teren ten nie należy włączać do terenów budowlanych.

-
- **las, tereny zadrzewione i zakrzewione** mają szczególne znaczenie dla gminy. Są to niewielkie powierzchnie gruntów z drzewostanem i rozproszone lokalizacyjnie. Tereny te winny być powiększane dla wzbogacenia środowiska przyrodniczego i poprawy warunków gruntowo - wodnych gleby.
 - **grunty orne wysokie bonitacji** stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną jako zasób środowiska cenny ze względu na rolniczy charakter gminy. Dla zabezpieczenia warunków rozwoju i przekształceń funkcji rolniczej celowe jest wyłączenie ich z zabudowy, w tym także rolniczą zabudowę siedliskową wskazane jest lokalizować w wyznaczonych ciągach przyulicznych jako uzupełnienie istniejącego zainwestowania. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
 - **tereny zdegradowane i zdewastowane** wymagają rekultywacji lub odbudowy. Znaczące tereny kwalifikujące się do rekultywacji stanowią grunty w obrębie Cukrowni Dobrzelin. Także historyczny park we wsi Kaczkowizna jest w stanie szczytkowym i wymaga odbudowy. Rekultywacji wymaga także kilka niewielkich miejsc poeksploatacyjnych w strefie rolniczej. *Teren w m. Dobrzelin położony w pobliżu cukrowni włączony jest do łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej.*
 - **główne źródła zagrożeń środowiska** stanowią większe punkty emisji zanieczyszczeń powietrza z lokalnych kotłowni opalanych paliwem węglowym. Jest to:
Cukrownia Dobrzelin.
Ponadto w zabudowie rolniczej stosowane są *nadal w przewodzie* paliwa nie ekologiczne, które są źródłem tzw. emisji niskich będących powszechnym zagrożeniem dla czystości powietrza. Wskazana jest sukcesywna przebudowa technologii ogrzewania gospodarstw domowych. *Dalszej likwidacji i wymiany wymagają pokrycia dachowe z eternitu.*
 - **sołectwa o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej** - w sytuacji znacznego rozszerzenia zaopatrzenia w wodę z systemów wodociągów wiejskich, ilość ścieków wytwarzanych w gospodarstwach domowych rośnie. Na terenach wiejskich powszechne są nieszczelne zbiorniki nieczystości. Wskazano obszary o większym skupieniu zabudowy, w której ilość odprowadzanych do środowiska ścieków jest znacząca. *Dalszego wspierania i popularyzacji wymagają przydomowe oczyszczalnie ścieków.*
 - **obszar zagrożony stepowieniem gleb:** gmina jest prawie w całości określona jako obszar podlegający stepowieniu gleb. Proces ten należy zahamować poprzez
-

opracowanie i realizację ukierunkowanego programu wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz realizację programu małej retencji wód.

- **Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Przysowy i Studwi** (kod obszaru PLB100003) – obowiązuje ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów. Obszar wyznaczony n/p Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r.

TERENY ZABUDOWANE I TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

- **mieszkaniowej** zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług codziennego zapotrzebowania. Zakres dopuszczonych usług, których uciążliwość ograniczona jest do granic władania, określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie tym ustali się także rozgraniczenie różnych form zabudowy oraz warunki jej realizacji *stosownie do wymagań wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
 - **zabudowa związana z gospodarstwem rolnym** - ciągi zabudowy przyulicznej, w której dominuje zabudowa *zagrodowa /siedliskowa/*; istnieje możliwość jej uzupełniania na działkach niezabudowanych. W ciągach tych są możliwe lokalizacje zabudowy usługowej o ograniczonej do granic władania uciążliwości, a także może być realizowana zabudowa mieszkaniowa nie związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
 - **obsługi mieszkańców** – zabudowa usługowa na potrzeby lokalne i ponadlokalne
 - **tereny produkcyjno - składowe, bazy** - zabudowa i zagospodarowanie na większych działkach dla podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjno - składową. Tereny te nie są wskazane dla mieszkalnictwa. *Na bazy, składy i magazyny związane z działalnością gospodarczą wskazany jest również teren Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej w m. Dobrzelin.*
 - **tereny usługowej działalności gospodarczej** przeznaczone do inwestowania przez podmioty gospodarcze prowadzące działalność usługową (funkcja podstawowa terenu). Na terenach tych możliwe jest lokalizowanie uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami i urządzeniami związanymi z w/w usługami.
-

- **obiekty publiczne** - wskazano tereny i obiekty publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym w znacznej części są to obiekty których utrzymanie stanowi zadanie własne gminy. Zmiana przeznaczenia tych terenów i obiektów nie jest wskazana i może nastąpić za zgodą *Rady Miejskiej*.
- **ogrody działkowe** - tereny istniejących ogrodów działkowych do zachowania. Nie planuje się zakładania nowych ogrodów. Istniejące ogrody winny być porządkowane i utrzymane w starannej kulturze, gdyż ze względu na lokalizację są integralną częścią zurbanizowanej części wsi Dobrzelin.

KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIE WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

- **tereny mieszkaniowe** z usługami dla mieszkańców - obszary i tereny wskazane dla wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie na terenach podmiejskich wsi Dobrzelin. Kierunki rozwoju wskazane zostały w oparciu o zainteresowanie inwestowaniem w terenach podmiejskich, co sprzyjać będzie powstaniu w pełni zintegrowanej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta Żychlina i Dobrzelina. Ponadto wskazane są tereny rozwojowe dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ciągach zabudowy rolniczej wzdłuż istniejących dróg, istniejących wodociągów wiejskich, jako możliwość uzupełniania zabudową plombową.
- **uzupełnienie przyulicznej zabudowy rolniczej, mieszkaniowej i usługowej** - jest przewidziane jako uzupełnienie istniejących skupisk zabudowy w jednostkach sołectkich i innych wsiach oraz w nowo projektowanych ciągach przyulicznych stosownie do zasięgu terenów budowlanych ustalonego w obowiązującym *do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego* gminy. W tych ciągach możliwa jest także zabudowa i realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego nie związanego z rolnictwem oraz lokalizacja usług o ograniczonej do granic władania uciążliwości. Na warunkach spełniających wymogi ochrony środowiska, lokalizowane mogą być inwestycje związane z działalnością gospodarczą o charakterze produkcyjno - składowym. *Wprowadzanie zabudowy nierolniczej jest ograniczone przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*
- **tereny dla usługowej działalności gospodarczej** przewidziane dla podmiotów gospodarczych sfery usługowej, dopuszczalna jest jako uzupełniająca funkcja mieszkaniowa dla władających terenem i prowadzących działalność gospodarczą.

Są to tereny aktywizacji gospodarczo - społecznej gminy.

- **tereny dla działalności produkcyjno – składowej, baz i magazynów, w tym Łódzka specjalna strefa ekonomiczna** ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.03.2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej strefy ekonomicznej z dnia 15.12.2008 r. - obejmuje działkę nr ewid. 55/2 w m. Dobrzelin z uwarunkowaniami dotyczącymi szczególnych warunków gruntowo – wodnych i ograniczeń dla posadowienia obiektów budowlanych (ograniczenia wynikające nośności gruntu).
 - przeznaczenie: funkcja produkcyjno – składowa, bazy i magazyny, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000m²,
 - wysokość zabudowy nie ustala się,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej.

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, POZOSTAJĄCE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU

Są to:

- **rolnicza przestrzeń produkcyjna**, na której bezpośrednio prowadzona jest uprawa i użytkowanie gruntów rolnych; zabudowę rolniczą wskazane jest lokalizować na terenach budowlanych ciągów przyulicznych wskazanych w Studium. Istniejące siedliska zagrodowe mają prawo do rozbudowy, modernizacji i utrzymania lokalizacji. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione** – tereny lasów i inne tereny z drzewostanem podlegające ochronie, winny być pozostawione jako elementy korzystne dla środowiska przyrodniczego
- **ciągi powiązań ekologicznych** - stanowią podlegające ochronie trwałe użytki zielone z ciekami i oczkami wodnymi. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **strefy eksponowania terenów o walorach krajobrazowych** - przyuliczna strefa wglądu na dolinę Słudwi stanowiąca lokalny zindywidualizowany krajobraz. Strefa ta wskazana jest do pozostawienia jako teren niezabudowany.
- **grunty predysponowane do zalesienia i wskazane do wprowadzenia zadrzewień śródpolnych** - wskazano grunty o niskiej bonitacji glebowej

powiązane z oczkami wodnymi, ciekami i terenami pokrytymi drzewostanem lub z terenami trwałych użytków zielonych.

Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne należy realizować w oparciu o ukierunkowany, profesjonalny program celem przeciwdziałania stepowieniu gleb. *Należy uwzględnić warunki ochrony sieci i urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej.*

- **pasy terenów dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego**, a także oznaczone **włoty dla zaprojektowania ulic** na terenach rozwoju /urbanizacji/, należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, bez zabudowy
- **strefa korzystna dla lokalizacji komunalnej oczyszczalni ścieków** - tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym do czasu ustalenia warunków zabudowy i realizacji w/w inwestycji
- **obszary, na których dopuszcza się rozmieszczenie elektrowni wiatrowych z ich strefami ochronnymi, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze** – możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych – została przyjęta minimalna strefa ochronna wież elektrowni od obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi - 400 m. *Obszary te mogą być zweryfikowane w oparciu o warunki środowiskowe wynikające z przed realizacyjnego monitoringu ornitologicznego i chiropterologicznego. Wydanie pozwolenia na budowę winno być poprzedzone zgłoszeniem do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich obiektów o wysokości 50,0 m i większej, stosownie do przepisów odrębnych. Na obszarach tych występują tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.*

POLITYKA PRZESTRZENNA

Ustalona w Studium *polityka przestrzenna* ma swoje odniesienie do poszczególnych terenów i działań w przestrzeni. Ponadto omówiona została w rozdziałach: 2.3. "Kierunki działań operacyjnych", rozdz. 3 i 4 "Priorytety w realizacji celów publicznych" oraz "Zasady polityki przestrzennej zabezpieczające zrównoważony rozwój".

Poniżej omówiono tereny i działania, które zostały wskazane na *Załączniku Nr 4* Studium "Kierunki rozwoju" mapa w skali 1:20000.

-
- **jednostki osadnicze preferowane do koncentracji obiektów obsługi mieszkańców** są to Dobrzelin, Śleszyn Wielki i Kruki. Są to wsie, których zainwestowanie oraz położenie w stosunku do terenu gminy, czyni najbardziej dogodnym miejscem codziennego dostępu do usług. Ponadto ich zindywidualizowany charakter tworzy predyspozycje dla inwestowania.
 - **tereny predysponowane do zalesienia i zadrzewienia** - ze względu na bardzo niski wskaźnik lesistości gminy oraz postępujące procesy stepowienia gleb, powiększenie terenów pokrytych drzewostanem ma zasadnicze znaczenie dla rolnictwa gminy. Wskazano grunty o niskiej bonitacji powiązane z oczkami wodnymi, ciekami i z terenami pokrytymi drzewostanem bądź z trwałymi użytkami zielonymi jako predysponowane do zalesienia i zadrzewienia. Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne należy realizować w oparciu o ukierunkowany, profesjonalny program, przeciwdziałania stepowieniu gleb. *Należy uwzględnić warunki wynikające z ochrony sieci i urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej.*
 - **przywracanie równowagi ekologicznej - wdrażanie programu małej retencji** wspomagającego działania na rzecz poprawy stosunków wodnych w glebie. Elementy programu: odbudowa stawów i modernizacja jazów *może być prowadzona* wg "Programu małej retencji - w woj. łódzkiej" *lub w oparciu o nowy, profesjonalny program.* Niezbędne są działania porządkujące w zlewni rzeki Śludwi na terenie gminy Żychlin i gmin sąsiednich.
 - **uporządkowanie gospodarki ściekowej** poprzez wprowadzenie komunalnego, zbiorczego systemu oczyszczania ścieków w obszarze znaczniejszych skupisk zabudowy, obsługiwanym przez projektowaną w Śleszynie Wielkim oczyszczalnię ścieków. Wsie Dobrzelin i Grabów przewiduje się włączyć do systemu kanalizacji miejskiej. Pozostały obszar gminy przewiduje się objąć indywidualnymi */preferuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków/* i grupowymi rozwiązaniami. Uporządkowanie gospodarki ściekowej jest zadaniem priorytetowym ze względu na znaczny zasięg wodociągów wiejskich zrealizowanych w ostatnich latach co powoduje zwiększenie zrzutu ścieków do środowiska.
 - **rekultywacja i zagospodarowanie terenów zdegradowanych i zdewastowanych** - dotyczy głównie gruntów w obrębie d. Cukrowni Dobrzelin oznaczonych na Załączniku Nr 4; część terenów wskazana jest do zagospodarowania w ramach Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej. Cukrownia stanowi o tożsamości gminy i jej stan zagospodarowania wpływa na wizerunek gminy. Odbudowy wymaga ponadto park w Kaczkowiźnie, który został pozbawiony znacznej części nasadzeń.
-

- **kreowanie miejsc tożsamości** poprawia wizerunek i atrakcyjność lokalizacyjną gminy, stąd ich identyfikacja dla objęcia szczególną promocją jest uzasadniona. Dotyczy to: Cukrowni Dobrzelin i zabytkowych parków wraz z zespołami obiektów o wartościach kulturowych w Śleszynie Wielkim, Dobrzelinie, Śleszynku, Zarębowie. Ze względu na zabytkowy charakter zespołu fabrycznego Cukrowni Dobrzelin, na który składają się: *rafineria /hala produkcyjna/, komin, budynek dyrekcji, osiedle przyfabryczne, w tym dom dyrektora, dom pracowników I, dom pracowników II, dom kadry zarządzającej*. Niezależnie od kondycji zakładu i perspektyw funkcjonowania, Cukrownię należy otoczyć opieką konserwatorską i zabezpieczyć przetrwanie zabytkowego zespołu.

Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.

- **tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze** - obszary w strefach o najintensywniejszym zagospodarowaniu, potencjalnych możliwościach i zapotrzebowaniu na tereny do inwestowania. Są to tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wsi Dobrzelin i Grabów przeznaczone na funkcje mieszkaniowe, usługowej działalności gospodarczej i produkcyjno - składowej oraz centrum wsi Śleszyn i Kruki. Są to tereny określone w *Załączniku nr 4 Studium* jako kierunki urbanizacji. *Występują tutaj tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; są to grunty głównie klasy III, częściowo klasy II.*

Dominujące funkcje to:

- *w m. Dobrzelin dla usługowej działalności gospodarczej wraz z mieszkalnictwem oraz funkcji mieszkaniowej z usługami dla mieszkańców. Ponadto występują stanowiące enklawy w istniejącej zabudowie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, produkcyjno – składowe i bazy bez mieszkalnictwa.*
- *w pozostałych w/w miejscowościach jako uzupełnienie przyulicznej zabudowy rolniczej o funkcje mieszkaniowe i usługowe.*

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych może być uzyskana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisów o ochronie gruntów rolnych.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, UKŁAD KOMUNIKACYJNY - KIERUNKI ROZWOJU

- **stacja uzdatniania wody** - zaopatrzenie *odbywa się z miejskiej sieci odbywa się z ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w m. Żychlinie.*
- **kierunki rozbudowy sieci wodociągowej** - gmina jest zwodociągowana w około 99% obejmując siecią wszystkie skupiska zabudowy. Rozproszona zabudowa pozostająca poza komunalnym systemem, będzie czerpać wodę z indywidualnych ujęć.
- **Strefa korzystna dla lokalizacji oczyszczalni ścieków** - wyznaczona w Śleszynie Wielkim, oczyszczalnia zbierać będzie ścieki ze skupionej zabudowy wiejskiej w granicach oznaczonych na *Załączniku nr 4.*
- **tereny do objęcia komunalnym, zbiorczym systemem oczyszczania ścieków** - są to tereny zabudowane wsi *Śleszyn* oraz otaczającego obszaru większych skupisk zabudowy w granicach oznaczonych na *Załączniku nr 4.* Wsie Dobrzelin i Grabów włączone zostaną do systemu miejskiego.
- **tereny do objęcia indywidualnymi i grupowymi** - rozwiązaniami stanowią zabudowaną część gminy, pozostającą poza zbiorczym systemem oczyszczania ścieków. Dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, preferuje się indywidualne systemy utylizacji ścieków, w tym przydomowe oczyszczalnie ścieków. Na terenach podlegających urbanizacji we wsi Kruki przewiduje się budowę lokalnych (grupowych) oczyszczalni ścieków.
- **strefa korzystna dla lokalizacji redukcyjnej stacji gazu I^o** - wyznaczona na podstawie programu gazyfikacji gminy, wskazuje teren w obrębie Cukrowni Dobrzelin; *program wymaga aktualizacji.*
- **projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia** - jest prowadzony po zachodniej stronie gminy w kierunku wsi Dobrzelin i miasta Żychlina. Na *Załączniku Nr 4 Studium* wskazano orientacyjny przebieg gazociągu */zasadę przebiegu/; strefa bezpieczeństwa określana jest w przepisach odrębnych.*

-
- **linie napowietrzne energetyczne wysokiego napięcia 220 kV/110 kV** wraz ze strefami *bezpieczeństwa obowiązującymi stosownie do przepisów odrębnych* przebiegają głównie poza terenami zainwestowanymi i poza obszarami przewidzianymi do urbanizacji. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania regulowane są odrębnymi przepisami.
 - **drogi wojewódzkie** - Nr 573 w kierunku do Gąbina i Nr 583 w kierunku Łodzi *obecnie drogi funkcjonują jako główne /G/; przewidziane do modernizacji do odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych; po wybudowaniu obejścia drogi klasy Z /zbiorcze/; Drogi obsługują teren przyległy poprzez skrzyżowania.*
 - **docelowo projektowany odcinek drogi wojewódzkiej Nr 583** (także w obrębie miasta jako jego obejście) - w parametrach technicznych i użytkowych klasy G */główniej/*. Droga obsługuje teren przyległy poprzez skrzyżowania.
 - **drogi powiatowe** - wg oznaczenia na *Załącznikach Nr 3 i Nr 4 do Studium* zostały *wskazane wg aktualnej numeracji; przewidziane do modernizacji. Klasa dróg Z /zbiorcze/ i L /lokalne/*. Są to drogi numer : 2109E, 2110E, 2111E, 2123E, 2121E, 2120E, 2122, 2156E, 2735E, 2117E, 2119E, 2102E; Drogi *te* obsługują teren przyległy *bezpośrednio*.
 - **drogi gminne** *publiczne*, stanowiące własność gminy, wchodzi do podstawowego układu drogowego; przewidziane do modernizacji. Klasa dróg: L */lokalne/* i Z */zbiorcze/*.
 - **włoty projektowanych ulic** na terenach rozwoju pozostają bez zabudowy celem zabezpieczenia realizacji ulic dojazdowych, *w tym kontynuacja obejścia miasta po stronie wschodniej /droga klasy Z – zbiorcza/*.
 - **strefy preferowane dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji** wyznaczono u wylotu drogi wojewódzkiej Nr 583 w kierunku Łodzi. Jest to obszar atrakcyjny lokalizacyjnie dla funkcji związanych z obsługą ruchu drogowego.
 - **ścieżki rowerowe** wyznaczono we wsi Dobrzelin jako powiązanie miejsc zamieszkania z miejscami pracy i koncentracji usług codziennego zapotrzebowania. Powiązano tereny Dobrzelina ze strefą śródmiejską Żychlina. Równocześnie wyznaczono ścieżkę rowerową ze Śródmieścia Żychlina poprzez
-

wieś Pasięka w kierunku Oporowa, zapewniając łatwy dostęp do obiektów ponadlokalnej obsługi mieszkańców strefy ciężenia.

- **turystyczny szlak tematyczny – „Szlak Książąt Mazowieckich”** wskazany w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego /aktualizacja/*; wymaga promocji i dbałości o atrakcyjne zagospodarowanie terenów przyległych.
- **linia kolejowa magistralna E20** relacji Warszawa – Poznań; na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolne niezabudowane i nie przewidziane do zabudowy.

MIASTO ŻYCHLIN

B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA MIASTA

Wg oznaczeń na *Załączniku nr 6 STUDIUM* - mapa w skali 1:5 000 "Kierunki rozwoju" poniżej zamieszczono ustalenia wraz z uzasadnieniem i ucytelnieniem ich treści.

- **granice opracowania** *ustaleń* Studium dla miasta stanowią jego administracyjne granice; *Załącznik nr 6* do Studium - "Kierunki rozwoju" sporządzono na mapie w skali 1:5000.

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OCHRONY

- **parki, skwery, zieleńce** - zieleń miejska ogólnodostępna podlegająca ochronie zgodnie z ustawą z dnia 27.IV.2001 r. – *Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami)* oraz ustawą z dnia 16.IV.2004 r. - *o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zmianami)* Pełni ona funkcje wypoczynkowe, estetyczne oraz stanowi ważny element środowiska miejskiego i sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.
- **grunty orne wysokiej bonitacji** - głównie klasy IV i wyższej, przydatne dla prowadzenia podmiejskiego rolnictwa. Ze względu na stan środowiska są predysponowane dla produkcji zdrowej żywności. *Sieci i urządzenia melioracyjne na terenach rolnych podlegają ochronie.*

- **pomniki przyrody** stanowią formy ochrony indywidualnej, jako pojedyncze twory przyrody żywej. Są to
 - dąb "Wojtek" - szypułkowy - teren *byłego* Zakładu "Emit"
 - lipa drobnolistna - za budynkiem przedszkola Nr 2, przy ogrodzeniu *byłego* Zakładu "Emit"
 - lipa drobnolistna - Plac Jana Pawła II, przy kościele.

Obowiązuje zakaz wycięcia, niszczenia i uszkodzania, zrywania pąków, kwiatów i owoców oraz liści. Ponadto nie wolno umieszczać i nacinać znaków, napisów oraz umieszczać jakichkolwiek przedmiotów, znaków itp. W promieniu 15 m od w/w drzew nie dopuszcza się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych

- **tereny otwarte, aktywne biologicznie - ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych** głównie wzdłuż rzeki Słudwi tworzącej dolinę przecinającą miasto w kierunku wschód - zachód. Mają znaczenie ekologiczne, są regulatorami stosunków wodnych, aktywnie uczestniczą w procesach biologicznych, stanowią ciągi nawietrzające. Podlegają ochronie ze względów ekologicznych. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*

- **wody powierzchniowe** rzeki Słudwi oraz innych cieków naturalnych i sztucznych, a także oczka wodne spełniają rolę aktywnych regulatorów stosunków wodnych. Objęte ochroną przed zanieczyszczeniem zrzutami nie oczyszczonych ścieków i odpadów stosownie do przepisów Ustawy z dnia 27.IV.2001 r. - *Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami).*

Oczka wodne wraz z otaczającą je zielenią winny być wkomponowane w zagospodarowanie na terenach urbanizowanych lub pozostać elementem środowiska rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- **Układ urbanistyczny historycznego miasta:**

Podlega ochronie jako przestrzenne założenie w historycznych liniach regulacyjnych i liniach zabudowy; układ urbanistyczny miasta Żychlina jest najcenniejszym elementem przestrzennym gminy. Wpisany został do Gminnej ewidencji zabytków i Gminnego programu opieki nad zabytkami. W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zachowanie historycznego układu ulic i placów, linii regulacyjnych i linii zabudowy oraz ustalić stosowne warunki zabudowy i zagospodarowania. W jego

obrębie znajdują się: obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiekty nieruchome umieszczone w Gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska i obszary archeologiczne.

Granice historycznego miasta są tożsame z granicami strefy A.

- **strefa A** - pełnej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą W - ochrony archeologicznej. *Została zdelimitowana i wskazana na Załączniku Nr 6 na podstawie opracowania pn. „Studium urbanistyczno – konserwatorskie, wytyczne konserwatorskie” /bibliografia pkt. 10 w części I/. W strefie A obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich:*
 - konieczność zachowania struktury przestrzennej: układu ulic i placów z liniami regulacyjnymi i liniami zabudowy, granic działek budowlanych, charakterystycznych podwórek z historyczną dyspozycją przestrzenną
 - trwałe zabezpieczenie przed zniszczeniem obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych
 - wyeksponowanie historycznej zabudowy w krajobrazie miejskim poprzez wydobycie poszczególnych jej typów, przywrócenie pierwotnych brył oraz wystroju wnętrza i elewacji
 - przywrócenie pierwotnego charakteru nawierzchni ulic i placów (kostka kamienna).
- **Strefa W** *pokrywa się ze strefą A.* Jest to strefa ochrony warstw kulturowych. Wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami w indywidualnie określonych zakresach.

Ze względu na trwałe zmiany przestrzenne w wyniku procesów urbanizacji terenów przyległych do historycznego miasta, zrezygnowano z wyznaczenia strefy ekspozycji.

Przy ustalaniu warunków zabudowy należy przestrzegać zasadę utrzymania dominant miejskich i ekspozycji takich obiektów jak zabytkowy kościół, wieża zegarowa.
- **Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:**
 - *kościół parafialny pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła – wpisany do rejestru zabytków nr 29 z 18.07.1967 r.,*
 - *dzwonnica przy kościele parafialnym pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła – wpisana do rejestru zabytków Nr 418 z 18.07.1967 r.,*

- dom z oficynami przy pl. Jana Pawła II nr 17– wpisany do rejestru zabytków nr 633 z 12.11.1992 r.,
- synagoga ul. Zdrojowa nr 6 - wpisana do rejestru zabytków nr 547 z 30.01.1980 r.
- domy ul. 29 listopada nr 24, 25/26, 27 – wpis w trakcie wyjaśniania.
- **teren zespołu przemysłowego d. Cukrowni "Walentynów" objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Obecnie funkcjonują na tym terenie Zakłady Maszyn Elektrycznych „Emit” S.A Grupa Cantoni i kotłownia miejska. W skład zespołu przemysłowego wchodzi obiekty przemysłowe: hala produkcyjna A, stara elektrownia, portiernia oraz obiekt mieszkalny – dom „Pruszków”.

Pozostałe obiekty znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków (nie zaznaczone na rysunku Studium):

- poczta przy ul. Kilińskiego nr 9
- kamienica przy pl. 29 Listopada nr 30
- zajazd przy ul. Łukasińskiego nr 1
- dom przy ul. Łukasińskiego nr 3
- dom przy ul. Łukasińskiego nr 11
- kamienica przy ul. Łukasińskiego nr 15
- apteka przy ul. Narutowicza nr 20
- dom przy ul 1 Maja nr 1
- dom przy ul.1 Maja nr 17/19
- dom przy ul.1 Maja nr 24
- młyn motorowy przy ul.1 Maja nr 52
- dom przy pl. Jana Pawła II nr 2a
- dom przy pl. Jana Pawła II nr 2b
- dom przy pl. Jana Pawła II nr 3
- dom przy pl. Jana Pawła II nr 4
- dom przy pl. Jana Pawła II nr 15
- dom z oficynami przy pl. Jana Pawła II nr 17
- dom przy pl. 29 listopada nr 16
- dom przy pl.29 Listopada nr 24
- dom przy pl.29 Listopada nr 25/26
- dom przy pl.29 Listopada nr 27
- dom przy pl.29 Listopada nr 28
- zajazd przy ul. Narutowicza nr 1
- dom przy ul. Narutowicza nr 6
- dom przy ul. Narutowicza 14
- dom przy ul. Narutowicza 16
- dom przy ul. Narutowicza nr18

- kamienica przy ul. Narutowicza nr 42
- kamienica przy ul. Narutowicza nr 44
- dom przy ul. Narutowicza nr 54
- dom przy ul. Narutowicza nr 57
- dom przy ul. Narutowicza nr 59
- dom/willa przy ul. Narutowicza nr 61
- willa przy ul. Narutowicza nr 82
- straż pożarna przy pl. Wolności nr 4
- dom przy pl. Wolności nr 9
- młyn motorowy przy ul. 3 Maja nr 1
- kamienica przy ul. 3 Maja nr 4
- dom przy ul. Ściegiennego nr 5,
- wieża zegarowa przy Pl. 29 Listopada,
- kamienica przy 1 Maja nr 23/25,
- dom przy ul. Narutowicza nr 73

- **cmentarze zabytkowe** podlegające ochronie to:

- cmentarz grzebalny parafii rzymsko – katolickiej pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła,
- cmentarz przykościelny,
- cmentarz epidemiologiczny ul. Polowa,
- cmentarz żydowski z pomnikami utworzonymi z fragmentami macew.

Cmentarze zostały wpisane do Gminnej ewidencji zabytków.

- **zabytki archeologiczne** - wskazano stanowiska archeologiczne rozpoznane w trakcie badań powierzchniowych; Zostały one ujęte w Gminnej ewidencji zabytków i uwzględnione na mapach Studium, stanowiących Załącznik Nr 3 i 5. Informacje dotyczące stanowisk archeologicznych zawierają karty ewidencyjne Gminnej ewidencji zabytków. **Obowiązuje zgłoszenie do wojewódzkiego konserwatora zabytków zamiaru wykonania robót ziemnych na terenie zabytku archeologicznego i w jego strefie ochrony konserwatorskiej. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej podejmowany jest nadzór archeologiczny; na terenie zabytku mogą być podjęte ratownicze wykopaliskowe badania archeologiczne na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.**

Ewidencja zabytków archeologicznych

Miasto Żychlin

<i>l.p</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Obszar AZP</i>	<i>Nr stanowiska na obszarze (nr stanowiska w miejscowości)</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Kultura</i>	<i>Chronologia</i>
1.	Żychlin	56-53	3 (1a)	1.cmentarzysko ciałopalne 2.osada	grobów skrzynkowych prapolska	ok. lateński XII-XIII w.
2.	Żychlin	56-53	4 (2)	?	wenedzka	starszy rzym.
3.	Żychlin	56-53	66 (3)	osada	przeworska	p. ok. lateński OWR
4.	Żychlin	56-53	67 (4)	1. osada 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	pomorska? łużycka? - -	Halsztat CD p.średniowiecze owożytne wcz. ep. brązu
5.	Żychlin	56-53	68 (5)	1. ślad osadn. 2. osada 3. ślad osadn. 4. ślad osadn	łużycka? przeworska - -	Halsztat CD OWR p.średniowiecze nowożytne
6.	Żychlin	56-53	69 (6)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne p.średniowiecze
7.	Żychlin	56-53	70 (7)	1. punkt osadn. 2. ślad osadn.	przeworska -	OWR Nowożytne, ep. kamienia
8.	Żychlin	56-53	71 (8)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne p.średniowiecze nowożytne
9.	Żychlin	56-53	72 (9)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	trzcieniecka łużycka przeworska	II ok. ep. brązu III-V ok. ep. brązu OWR
10.	Żychlin	56-53	73 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn. 4. ślad osadn.	trzcieniecka łużycka - -	III ok. ep. brązu Halsztat CD nowożytne p.średniowiecze
11.	Żychlin	56-53	74 (11)	ślad osadn.	-	XVIII-XIX w.
12.	Żychlin	56-53	75 (12)	ślad osadn.	-	XVII- XVIII w.
13.	Żychlin	56-53	76 (13)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	- -	XII w. XV-XVIII w.

Znaki „-” , „?” oznaczają brak rozpoznania

- **Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami** przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.1012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.

LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

- **parki, skwery, zieleńce** stanowią zieleń miejską, spełniają rolę miejsc wypoczynku, estetyzują miasto oraz korzystnie wpływają na mikroklimat. Podlegają ochronie i winny być utrzymane i pielęgnowane. Celowe jest wprowadzenie małej architektury wkomponowanej w zieleń, a najbliższe otoczenie winno być wolne od obiektów tymczasowych, pogarszających wizerunek miasta. Parki, skwery i zieleńce zostały włączone jako elementy tożsamości miasta; w szczególności zrewaloryzowany Plac 29 Listopada stymulować powinien kontynuację działań tj. rewaloryzację i estetyzację pozostałych placów w obrębie historycznego miasta: Plac Jana Pawła II i Plac Wolności.
- **tereny otwarte, aktywne biologicznie** - ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych w dolinie Przysowy. Mają znaczenie ekologiczne, są regulatorami stosunków wodnych, aktywnie uczestniczą w procesach biologicznych. Stanowią ciągi nawietrzające i poprawiające klimat przestrzeni zurbanizowanej. Wzdłuż rzeki Słudwi celowe jest utrzymanie ciągu poprzez uzupełnienie zadrzewieniem i zakrzewieniem.
- **grunty orne wysokiej bonitacji** występujące na obrzeżach zainwestowania miejskiego to grunty kl. IV, III, II. Stanowią one rolniczą przestrzeń produkcyjną strefy podmiejskiej, predysponowaną do uprawy warzyw i owoców. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **cieki i zbiorniki wodne** - rzeka Słudwia i inne ciek naturalne oraz wszelkie oczka wodne spełniają rolę aktywnych regulatorów stosunków wodnych. Objęte ochroną przed zanieczyszczeniem. Winny być włączone do zagospodarowania i wkomponowania w krajobraz zurbanizowany stanowiąc jego wzbogacenie i urozmaicenie.
Rzeka Słudwia prowadzi wody *posiadające ocenę biologiczną III, ocenę elementów fizykochemicznych poniżej stanu dobrego*; działania porządkujące winny obejmować całą zlewnię na terenie Gminy Żychlin i gmin sąsiednich.
- **główne źródła emisji zanieczyszczeń** to większe kotłownie opalane paliwem węglowym, w szczególności *Zakład Maszyn Elektrycznych „Emit” S.A Grupa Cantoni i kotłownia miejska*.
Także emisje niskie z gospodarstw domowych stosujących tradycyjne paliwa wpływają na pogorszenie stanu atmosfery.

- **tereny o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej** obejmują część miasta pozbawioną sieci kanalizacyjnej i dostępu do oczyszczalni ścieków. Przy znacznym zasięgu sieci wodociągowej i zwiększeniu zużycia wody ilość ścieków odprowadzanych przez gospodarstwa domowe do środowiska wzrasta. Uporządkowanie gospodarki ściekowej stanowi zadanie priorytetowe
- **trasy komunikacyjne o największym natężeniu ruchu** to głównie drogi wojewódzkie Nr 573, 583, które na znacznych długościach przebiegają przez strefę zurbanizowaną terenów mieszkaniowych. Ruch samochodowy powoduje uciążliwości dla mieszkańców: emisje spalin, hałas, zanieczyszczenie ulic a często i pierzejowej zabudowy w ciasnym historycznym centrum. Układ uliczny w mieście wymaga modernizacji celem jego udroźnienia, dostosowania do obowiązujących warunków technicznych oraz wyeliminowania ruchu tranzytowego ze Śródmieścia. *Problem ten częściowo został rozwiązany poprzez budowę ulicy Orłowskiego omijającej zwartą zabudowę historycznego miasta od strony wschodniej.*

TERENY ZABUDOWANE I TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

- **mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej** - tereny zainwestowane i przeznaczone do realizacji różnych form budownictwa mieszkaniowego, w nawiązaniu do istniejącej funkcji mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług głównie codziennego zapotrzebowania; zakres i warunki lokalizacji usług określają *na części terenów dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:*
 - *Uchwała Nr 134/XIX/96 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 26.09.1996 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żychlina, polegającej na uszczegółowieniu jego fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ulicy Traugutta w Żychlinie - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo – usługowego m. Żychlin,*
 - *Uchwała Nr XLII/234/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16.12.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlina).*

Uciążliwość funkcji usługowej winna być ograniczona do granic władania. W realizacji należy uwzględniać lokalizację niezbędnych parkingów dla mieszkańców i dla obiektów usługowych.

- **zabudowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym** istniejąca na obrzeżach zainwestowania może być uzupełniana nową zabudową siedliskową, oraz zabudową mieszkaniowo - usługową nie związaną z rolnictwem. *Warunki realizacji zabudowy nierolniczej nie są ograniczone w granicach administracyjnych miasta przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych.*
W istniejącej rozproszonej zabudowie siedliskowej, poza wskazanymi skupiskami przyulicznymi możliwa jest modernizacja, przebudowa i rozbudowa siedliska na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego.
- **usługowej, centrotwórczej Śródmieścia oraz tereny usług ogólnodostępnych poza strefą Śródmieścia** - obejmuje centrum miasta głównie w jego historycznej części, *tereny* przeznaczone do koncentracji obiektów szeroko rozumianej infrastruktury społecznej. Sprzyjać to będzie utrzymaniu i rozwojowi ponadlokalnej rangi miasta. Uzasadniona jest w tej strefie lokalizacja usług specjalistycznych i o podniesionym standardzie użytkowo - technicznym. Poza obszarem Śródmieścia wskazano rejony miasta z istniejącymi usługami, które pozostają jako uzupełniające standardy wyposażenia miasta z możliwością inwestowania na wskazanych terenach. W realizacji należy uwzględnić lokalizację niezbędnych parkingów.
- **pierzeje ulic z usługami** istniejącymi oraz projektowanymi jako usługowe lokale użytkowe w istniejących budynkach mieszkalnych, głównie na ich parterach. Ciągi ulic Traugutta, Orłowskiego i 1-go Maja z usługami wzbogacą centrum miasta w zakresie obsługi mieszkańców i ludności z obszaru ciężenia.
- **związanej z usługową działalnością gospodarczą wraz z mieszkalnictwem** - są to tereny aktywności gospodarczej zagospodarowane lub przewidziane dla zabudowy i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze usługowej. *Celowe jest tutaj utrzymanie istniejących, większych powierzchni działek dla realizacji przedsięwzięć.* Możliwa jest w tym terenie realizacja uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami usługowymi. Uciążliwość usług winna być ograniczona do granic własności. Parkowanie pojazdów należy zabezpieczać w granicach lokalizacji. Zabudowa i zagospodarowanie terenu winno być powiązane z wprowadzeniem zieleni urządzonej na conajmniej 20 % powierzchni terenu.
- **produkcyjnej i składowej** funkcji zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi i bez uzupełniania podstawowej funkcji terenu obiektami i lokalami mieszkalnymi. Są to tereny aktywności gospodarczej przewidziane do zabudowy i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze produkcji, a także wymagające większych powierzchni składowych i

technologicznych. Parkowanie pojazdów należy zabezpieczać w granicach lokalizacji.

- **obiekty i tereny publiczne** zostały wskazane jako elementy przestrzeni miejskiej ważne ze względu na ich publiczny charakter. W większości są to tereny, które służą do realizacji zadań własnych samorządu, w tym w zakresie infrastruktury. Tereny te są przeznaczone na inwestycje i działalność, realizującą cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102. poz. 651 z późniejszymi zmianami*). Zmiana przeznaczenia terenów na inne funkcje nie jest wskazana i wymaga zgody Rady Miejskiej.
- **ogrody działkowe** istniejące na terenie miasta pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Wymagają one systematycznego porządkowania i utrzymania w starannej strukturze, szczególnie ogrody wewnątrz zabudowy mieszkaniowej lub w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów ogrodów ze względu na brak zainteresowanych.

KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN W G DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

- **mieszkaniowej** - wskazano tereny do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej o różnych formach, które określili oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustalą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Główne kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowej wskazane na *Załączniku Nr 6 Studium to: tereny na wschód i północ od istniejącej struktury miejskiej; są one wskazane w nawiązaniu od istniejących osiedli i zespołów mieszkaniowych, adekwatnie do kierunków rozwoju wyposażenia w media. Większość terenów rozwojowych ze względu na istniejące uwarunkowania, a w szczególności strukturę władania, istniejącą zabudowę i podziały nieruchomości wymagają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej można przewidywać uzupełniającą funkcję usługową w zakresie obiektów i urządzeń codziennego zapotrzebowania mieszkańców.*
- **związanej z usługową działalnością gospodarczą** - są to tereny aktywności gospodarczej, wskazane dla lokalizacji i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze usług. Celowa jest możliwość realizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami usługowymi. Szczegółowiej tereny te zostały omówione w

części "tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania". Aktywnej promocji wymagają tereny stanowiące mienie komunalne, przeznaczone dla usługowej działalności gospodarczej.

- **usługowej powiązanej z zielenią urządzoną** są to tereny usytuowane w części Śródmiejskiej. Ze względu na ich lokalizację i zagospodarowanie terenu bezpośrednio sąsiadującego predysponowane są dla lokalizacji centrotwórczych usług realizowanych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Proponuje się co najmniej 40 % powierzchni terenu przeznaczyć na zieleni, uzupełniającą funkcję podstawową terenu.
- **produkcyjnej i składowej** - wskazano tereny, głównie będące własnością gminy dla zagospodarowania i zabudowy przez podmioty gospodarcze działające w sferze produkcyjnej. Są to tereny aktywności gospodarczej. *Tereny byłego zakładu "Emit"* posiadają rezerwy terenu w granicach swojej własności dla intensyfikacji zainwestowania. Wzdłuż rzeki Słudwi wskazane jest wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień. Nie należy na tych terenach realizować funkcji mieszkaniowej.
- **rozbudowa zieleni miejskiej** - przewidziana jest jako powiększenie ogólnodostępnej powierzchni skwerów i zieleńców w centralnej części miasta. Wskazane jest na tych terenach wprowadzanie małej architektury, uzupełniającej zagospodarowanie zielenią.
- **rozbudowa cmentarza** czynnego w kierunku zachodnim, co nie koliduje z rozwojem innych form zagospodarowania miejskiego

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, POZOSTAJĄCE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU

- **ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych** podlegają ochronie ze względu na ich ekologiczną funkcję, są to tereny predysponowane do wprowadzania zadrzewień i zakrzewień. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
 - **rolnicza przestrzeń produkcyjna** stanowi teren bezpośredniego użytkowania rolniczego i upraw rolnych; podmiejska strefa produkcji żywności na gruntach wysokiej bonitacji. Istniejące siedliska zagrodowe *stanowiące rozproszona zabudowę w granicach miasta* mają prawo do rozbudowy, modernizacji i utrzymania lokalizacji. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
 - **parki, skwery, zieleńce** są zielenią miejską o funkcjach wypoczynkowych; tereny aktywne biologicznie, korzystnie wpływające na klimat przestrzeni miejskiej
-

- **strefa korzystna dla lokalizacji stacji redukcyjno - pomiarowej gazu I^o** - tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu do czasu ustalenia warunków zabudowy i realizacji inwestycji
- **pasy terenu dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego**, a także oznaczone wloty projektowanych ulic na terenach rozwoju (urbanizacji) należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, bez zabudowy.

POLITYKA PRZESTRZENNA

- **strefa centrum Śródmieścia**- priorytet dla działań poprawiających wizerunek miasta powinien obejmować głównie obszar miasta historycznego w jego strefie (A) pełnej ochrony konserwatorskiej.
Cele jest opracowanie programu rewitalizacji centrum miasta o najwyższych walorach kulturowych, z włączeniem do jego opracowania i realizacji społeczności lokalnej, służb konserwatorskich oraz z pozyskaniem sponsorów zainteresowanych wizerunkiem miasta.
- **docelowa modernizacja podstawowego układu komunikacyjnego** - wiąże się z istniejącymi uciążliwościami na drogach wojewódzkich mających swoje przebiegi wewnątrz miasta, wśród zabudowy mieszkaniowej i historycznie ukształtowanej. Wskazano możliwość sukcesywnego udroźnienia układu i jego rozwoju wraz z postępującą urbanizacją. Docelowo przewiduje się przełożenie ruchu tranzytowego poza strefę miejską, po jej zachodniej stronie.
- **mienie komunalne do zagospodarowania** wymaga intensywnej promocji celem pozyskania inwestorów zainteresowanych zabudową związaną z działalnością gospodarczą usługową i produkcyjną. Są to tereny dogodnie położone w stosunku do istniejących dróg i ulic oraz posiadające dostęp do podstawowych mediów. Możliwe jest podjęcie negocjacji z istniejącymi przedmiotami gospodarczymi w zakresie wykorzystania infrastruktury technicznej oraz wspólnych inwestycji. Są to tereny aktywizacji miasta i gminy stymulującej wzrost miejsc pracy.
Łódzka specjalna strefa ekonomiczna – ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.03.2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej z dnia 15.12.2006 r. - obejmuje działki nr ewid. 1506/1, 1506/2, 627/3, 627/8, 627/12, 661/1 w m. Żychlin.
- przeznaczenie terenu: dla funkcji usługowej, produkcyjnej, baz i składów, nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- minimalna powierzchnia działki budowlanej 4000m²,
- wysokość zabudowy ogranicza się na działce nr ewid. 661/1 do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej,

- **kreowanie miejsc tożsamości** - opracowanie i wdrożenie programu poprawy wizerunku miasta poprzez wysoko substandardowe zagospodarowanie miejsc identyfikacji miasta. Są to place Wolności, Jana Pawła II oraz pierzeje ulic miasta historycznego, głównie ul. Narutowicza. *Plac 29 Listopada został zrewaloryzowany i stanowi atrakcyjne miejsce tożsamości gminy.* Celowe jest uzupełnienie nasadzeń zieleni miejskiej, wprowadzenie małej architektury i likwidacja elementów tymczasowego zagospodarowania. Ponadto poprzez takie detale jak stylowe oświetlenie, szyldy, renowację elewacji, uzupełnienie architektonicznych detali budynków (schody, drzwi wejściowe, daszki, markizy, balustrady itp.) można w I-szym etapie znacząco poprawić estetykę centrum miasta. Promocja prac remontowych wraz ze wsparciem ze strony samorządu sprzyjać może podejmowaniu takich działań przez władających nieruchomościami.

Poza wymienionymi miejscami tożsamości na terenie miasta są pojedyncze obiekty o ciekawej architekturze (dawnej i współczesnej) i zagospodarowaniu, które wyeksponowane w przestrzeni wskazują na walory miasta. *W szczególności należałoby poprawić stan techniczny obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków.*

- **preferencje dla przekształceń rolniczej zabudowy** wzdłuż ul. Wiejskiej na funkcje pozarolnicze. Jest to obszar, w którym zabudowa ma charakter podmiejski, częściowo nie związany z rolnictwem. Bezpośrednie powiązanie ze skupioną zabudową, dostępność mediów sprzyjać będzie dalszej urbanizacji tych terenów.
- **preferencje dla przekształceń istniejącego zagospodarowania na funkcje centrotwórcze** - tereny w sąsiedztwie Urzędu Gminy i Miasta są predysponowane dla obiektów i urządzeń ogólnodostępnych, uzupełniających strefę centrum. Tego typu zagospodarowanie sprzyjałoby poprawie atrakcyjności lokalizacyjnej miasta. Zagospodarowanie terenów należy powiązać z zielenią urządzoną na powierzchni co najmniej 20% terenu.
Projektowana zieleń urządzona ogólnodostępna przewidziana jest jako kontynuacja zasady usytuowania placów z zielenią w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej z ciągami pieszymi.