

- **rejon potencjalnych stref ograniczonego użytkowania** - otoczenie istniejących lokalizacji składowiska odpadów /*planowane do likwidacji i rekultywacji/* i oczyszczalni ścieków. Te obiekty komunalne zagospodarowane w sposób zgodny ze współczesnymi standardami winny mieć zminimalizowany zasięg negatywnego oddziaływania (uciążliwość ograniczona do granic lokalizacji). W przeciwnym przypadku sąsiednie zagospodarowanie będzie zagrożone negatywnym oddziaływaniem.
- **strefa preferowana do wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień** - wskazano dolinę Słudwi i ciąg trwałych użytków zielonych na płn. miasta w których na podstawie opracowanego profesjonalnego programu przeciwdziałania stepowieniu gleb poprzez zadrzewienia i zakrzewienia można poprawić stosunki wodne gruntów rolnych i klimat. Po północnej stronie terenu *byłego Zakładu "Emit"* wzdłuż rzeki Słudwi celowe jest uzupełnienie naturalnego ciągu ekologicznego poprzez wprowadzenie zieleni wysokiej.
- **rolnicza przestrzeń produkcyjna** gruntów rolnych wysokiej bonitacji występująca na obrzeżach zainwestowania miejskiego winna stanowić teren upraw rolnych. Propagowanie produkcji zdrowej żywności oraz predyspozycji dla upraw sadowniczych i warzywniczych może poprawić produktywność podmiejskiego rolnictwa. Tereny te nie powinny być strukturalnie zniekształcone poprzez wprowadzanie rozproszonej zabudowy; *celowe ograniczanie rozpraszania zabudowy*. Nowa rolnicza zabudowa siedliskowa winna być lokalizowana na wskazanych ciągach przyulicznych. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie*.
- **tereny, na których obowiązują 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).*

Wskazano obszary, na których ze względu na istniejące uwarunkowania i ustalenie kierunków rozwoju miasta należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej. Na

pozostałych terenach rozwoju można podejmować inwestowanie w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustala się tereny, dla których celowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- teren zlokalizowany przy ul. Łukasińskiego - w kierunku południowym, sąsiadujący z terenem osiedla mieszkaniowego "Traugutta";
- teren zlokalizowany przy ul. Łukasińskiego - w kierunku południowym, sąsiadujący z terenem pracowniczych ogrodów działkowych;
- teren zlokalizowany przy ul. Żeromskiego - w kierunku północnym, sąsiadujący z terenem osiedla mieszkaniowego „Żeromskiego”;
- teren zlokalizowany przy ul. Żeromskiego - w kierunku północnym, w sąsiedztwie wschodniej granicy miasta;
- teren zlokalizowany przy ul. Krasickiego - w kierunku wschodnim;
- teren zlokalizowany przy ul. Sannickiej - w kierunku południowo - wschodnim, sąsiadujący z terenem mieszkaniowo - usługowym przy ul. Orłowskiego;
- teren zlokalizowany pomiędzy ulicami: Sannicką, Blizińskiego, Głowackiego i Pl. Wolności;
- teren zlokalizowany pomiędzy ulicami 3-go Maja i Głowackiego;
- teren zlokalizowany przy ul. Blizińskiego, w kierunku północno - wschodnim.

Wytyczne do planów miejscowych w zakresie wskaźników zagospodarowania:

- tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej stosownie do oznaczeń na rysunku Studium,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, dla wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna odpowiednio: 40% i 30%,
- zalecana powierzchnia działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 700 m²,
- wskazane wyodrębnienie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez obiektów o funkcji usługowej /"strefa ciszy"/,
- nie dopuszcza się zabudowy o charakterze rolniczym /budynki składowe, inwentarskie/,
- nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości wg przepisów odrębnych.
- w planach miejscowych należy ustalić strefy ochronne od zabytków archeologicznych stosownie do obowiązujących przepisów.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, UKŁAD KOMUNIKACYJNY - KIERUNKI ROZWOJU

- **stacja uzdatniania wody** - istniejąca stacja i wodociąg grupowy oparte są na 5 studniach usytuowanych we wschodniej części miasta przy ul. Łukasińskiego. Stacja posiada nadwyżki w przepustowości, wymaga wymiany urządzeń i ich unowocześnienia. *Gmina przystąpiła do opracowania projektu budowlanego*

modernizacji stacji uzdatniania wody.

- **kierunki rozbudowy sieci wodociągowej** wiążą się ze wskazanymi kierunkami urbanizacji i sukcesywnym udostępnianiem terenów dla zabudowy i zagospodarowania
- **oczyszczalnia ścieków** istniejąca przy wschodniej granicy miasta. Oczyszczalnia posiada niezbędny punkt zlewny dla obsługi gminy i miasta, który odbiera ścieki z gospodarstw domowych posiadających indywidualne zbiorniki gromadzenia nieczystości
- **kierunki rozbudowy sieci kanalizacyjnej** wiążą się z wyposażeniem istniejącego zainwestowania i przyszłej urbanizacji. Celowa jest rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej dla wprowadzenia w mieście rozdzielczego systemu. Możliwe są również rozwiązania indywidualne, w tym zakładowe oczyszczalnie ścieków dla porządkowania gospodarki ściekowej na projektowanych terenach przeznaczonych na cele usługowe (część zachodnia miasta).
- **tereny do objęcia komunalnym, zbiorczym systemem oczyszczania ścieków** wskazano na *Załączniku nr 6* jako obszar skupionego zainwestowania miejskiego, w którym przewiduje się włączenie zrzutów indywidualnych do zbiorczego systemu. Obszary te obejmują także większość terenów rozwojowych przeznaczonych do udostępnienia na różne formy zagospodarowania *w granicach administracyjnych miasta.*
- **strefa korzystna dla lokalizacji redukcyjnej stacji gazu I^o** - rejon wskazany w programie zaopatrzenia miasta w gaz; teren powinien pozostać niezabudowany do czasu podjęcia inwestycji
- **linie elektroenergetyczne 220 kV/110 kV** wraz ze strefami bezpieczeństwa obowiązującymi stosownie do przepisów odrębnych; ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania
- **składowisko odpadów stałych** - obsługuje teren miasta i tereny wiejskie. *Planowane jest do likwidacji i rekultywacji terenu.*
- **drogi wojewódzkie Nr 573 i 583** klasy G /drogi główne/ przewidziane są do modernizacji oraz przełożenia ich tras poza centrum miasta. W okresie przejściowym drogi wojewódzkie prowadzone są wewnątrz skupionego zainwestowania miejskiego. Projektuje się obejścia dla ruchu tranzytowego na trasie drogi nr 573 i połączenie z drogą nr 582 jako **rozwiązanie docelowe** - klasy drogi G; drogi obsługiwać będą teren przyległy wyłącznie poprzez skrzyżowania.

Istniejące odcinki uliczne dróg wojewódzkich pełnić będą wówczas rolę dróg zbiorczych - klasa Z.

- **drogi powiatowe** - oznaczone wg aktualnej numeracji. Są to drogi 2123E, 2120E.
- **drogi miejskie** – pozostałe drogi publiczne są drogami miejskimi - klasa dróg Z i L stosownie do oznaczeń na *Załączniku Nr 6 Studium*. Ulice dojazdowe obsługujące osiedla mieszkaniowe i inne tereny zabudowane, nie zostały wyodrębnione w Studium; podlegają przepisom szczególnym.
- **wloty projektowanych ulic** oznaczono jako tereny nie podlegające zabudowie. Pozostają w dotychczasowym użytkowaniu dla zabezpieczenia realizacji ulic obsługujących tereny rozwoju urbanizacji.
- **ścieżki rowerowe** zaprojektowano jako ciągi łączące miejsca pracy i wypoczynku z miejscami zamieszkania. Wzdłuż drogi przez tereny wsi Pasięka do sąsiednich terenów gminy Oporów zapewniono połączenie z obiektami i urządzeniami ponad lokalnej obsługi mieszkańców obszaru ciężenia.
- **ciągi piesze** w większości mogą być projektowane jako równoległe do ścieżek rowerowych; szczególnie wskazane w strefie centrum tj. obszarze nasycenia obiektami i urządzeniami obsługi mieszkańców oraz terenami zieleni
- **turystyczny szlak tematyczny – „Szlak Książąt Mazowieckich”** *wskazany w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego /aktualizacja/; wymaga promocji i dbałości o atrakcyjne zagospodarowanie terenów przyległych.*
- **główne parkingi ogólnodostępne** istniejące większe place postojowe dla samochodów na styku z centrum Śródmieścia do zachowania. Celowe jest wyznaczenie miejsc postojowych w strefach mieszkaniowych i w obrębie nowoprojektowanych terenów aktywizacji gospodarczej na etapie sporządzenia MPZP i pozwolenia na budowę.
- **strefy korzystne dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji** - wskazano teren u wylotu drogi wojewódzkiej Nr 583, jako atrakcyjny lokalizacyjnie dla w/w funkcji.

7. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Jako zasadniczy cel i kierunki polityki przestrzennej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żychlin przyjęto działania sprzyjające harmonijnemu i zrównoważonemu rozwojowi Gminy i sprzyjające osiągnięciu zadawalającego standardu życia mieszkańców w przyjaznym środowisku przyrodniczym. Działania te będą realizowane długookresowo, w czasie kilku kadencji władzy samorządowej dla uzyskania pozytywnych efektów w procesach gospodarowania przestrzenią, które cechuje czasochłonność.

W Studium określono cele i kierunki strategiczne rozwoju Gminy oraz wynikające z nich kierunki działań operacyjnych.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Żychlin” przyjęto Uchwałą Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 r.

Dla obszaru Gminy Żychlin ustalone zostały kierunki zagospodarowania obejmujące działania ochronne, regulacyjne, promocyjne, rozwojowe, modernizacyjne i wyrównawcze.

W obrębie gminy wyodrębniono tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz wskazane do ochrony ze względu na uwarunkowania wynikające z wartości środowiskowych i kulturowych. Określono stan i uwarunkowania, oraz istniejące tendencje w zagospodarowaniu oraz przewidywane kierunki rozwoju i przekształceń dla:

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy i pozostające w dotychczasowym użytkowaniu,*
- obszarów już zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub poprzez wskazanie w Studium kierunki urbanizacji terenów potencjalnego rozwoju i przekształceń,*
- innych terenów, w tym z preferencjami do zalesienia,*

Dla obszaru całej gminy określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego i infrastruktury społecznej z wyakcentowaniem priorytetowych celów publicznych.

Realizację polityki przestrzennej odniesiono do obszaru całej gminy z podziałem na teren miasta i obszary wiejskie. Ustalono zasady polityki przestrzennej jako kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów.

W szczególności wskazano:

- tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,*
- tereny wymagające uporządkowania - w pierwszej kolejności gospodarki ściekowej oraz usprawnienia układu komunikacyjnego,*

- tereny do zalesienia i tereny preferowane do zadrzewień i zakrzewień,,
- tereny do objęcia zbiorowym systemem oczyszczania ścieków, strefy korzystne dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z wytycznymi do planów miejscowych, w tym ze wskaźnikami zagospodarowania i użytkowania terenów
- nie wskazuje się terenów wymagających scaleń i podziałów oraz nie przewiduje realizacji wielkoprzestrzennych obiektów handlowych.

Na podstawie Uchwały Nr XLI/210/09 Rady Miejskiej z dnia 26.06.2009 r. przystąpiono do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia zmian w polityce przestrzennej Gminy; zmiana Studium dotyczy:

- warunków zagospodarowania i użytkowania terenów wchodzących w skład Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej w granicach miasta Żychlin i miejscowości Dobrzelin,

- uwzględnienia stosownie do obowiązujących przepisów ustalenia sporządzonych dokumentów: Gminnej ewidencji zabytków oraz Gminnego programu opieki nad zabytkami,

- uwzględnienia zamiaru rozmieszczenia na terenie Gminy źródeł energii odnawialnej wraz ze strefami ochronnymi (elektrownie wiatrowe), zważywszy na zapotrzebowanie na ekologicznie pozyskiwaną energię elektryczną przy sprzyjających miejscowych uwarunkowaniach środowiskowych i zainteresowaniu potencjalnych inwestorów,

W toku zmiany Studium zweryfikowano i uaktualniono dane statystyczne, programy i inne informacje oraz przesłanki dla polityki przestrzennej, które zostały odnotowane w okresie po uchwaleniu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żychlin.

Łódzka specjalna strefa ekonomiczna została ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 marca 2009 r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej z dnia 15 grudnia 2006 r.. W zmianie Studium została ona wskazana do zagospodarowania dla funkcji usługowej, produkcyjnej, baz i kładów na terenie miasta i w miejscowości Dobrzelin, przy czym w Dobrzelinie należy uwzględnić w posadowieniu obiektów budowlanych szczególne warunki i ograniczenia gruntowo – wodne.

Gmina Żychlin stosownie do przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przystąpiła do sporządzenia Gminnej ewidencji zabytków i Gminnego programu opieki nad zabytkami. Dokumenty te zostały przyjęte 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.

Zmiana Studium stosownie do przepisów art. 19 w/w ustawy uwzględniła zawarte w tych dokumentach obiekt, warunki i zasady ich ochrony. W wytycznych do planów miejscowych uznano, że zasadne jest ustalenie stref ochrony konserwatorskiej od zabytków archeologicznych stosownie do obowiązujących przepisów.

W ostatnich latach zwiększyło się zainteresowanie realizacją urządzeń stanowiących odnawialne źródła energii jako działania proekologiczne. Uwarunkowania środowiskowe na terenie Gminy Żychlin sprzyjają ich lokalizacji, a inwestorzy podjęli działania w celu ustalenia możliwości realizacji elektrowni wiatrowych. Gmina zamierza realizować te przedsięwzięcia jako ekonomicznie i ekologicznie uzasadnione, w związku z tym sporządzając zmianę Studium rozważyła i uwzględniła obszary dla ich rozmieszczenia wraz ze strefami ochrony dla ludzi i przyrody.

Zmiana Studium została sporządzona na ujednoliconym dokumencie poprzez wyróżnienie dokonanych zmian zarówno w tekstach jak i na rysunkach Studium.

8. WYKAZ MAP

Mapy załączone w tekście części I:

- *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,*

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,*

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY 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”**

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta zatwierdzonym Uchwałą Nr 214XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 r., przyjęto politykę przestrzenną dotyczącą kierunków zagospodarowania terenów i rozwoju infrastruktury technicznej zapisaną w dokumentach stanowiących załączniki do Studium:

- Nr 1 gmina Żychlin - „Kierunki rozwoju” - część graficzna na mapie w skali 1:10000,
- Nr 2 miasto Żychlin - „Kierunki rozwoju” – część graficzna na mapie w skali 1:5000,
- Nr 3 „Kierunki zagospodarowania i rozwoju – tekst Studium.

Uchwałą Nr XLI/210/09 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 26 czerwca 2009 roku przystąpiono do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin” zatwierdzonego Uchwałą Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Żychlin. Celem przystąpienia do zmiany Studium była w szczególności polityka rozwojowa wynikająca z ustanowienia stref ekonomicznych na gruntach będących we władaniu Gminy Żychlin – położonych w mieście i w m. Dobrzelin Strefa ekonomiczna została ustalona na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.03.2009 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie łódzkiej strefy ekonomicznej. Ponadto uwzględniono w zmianie Studium zamiar realizacji urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych (elektrowni wiatrowych) i ich stref oddziaływania. W toku sporządzania zmiany Studium podjęte zostały prace nad dokumentem określającym politykę Gminy w sprawie opieki nad zabytkami. Sporządzona została Gminna ewidencja zabytków i Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2012 – 2015. Dokumenty te zostały przyjęte Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie w dniu 20.02.2012 r. i również zostały uwzględnione. Dokonano równocześnie aktualizacji danych dotyczących uwarunkowań społeczno – gospodarczych mających wpływ na politykę przestrzenną na terenie gminy.

Zmiana Studium i jego zweryfikowanie z dostosowaniem do warunków i możliwości prowadzenia polityki przestrzennej na terenach stref ekonomicznych, umożliwienie realizacji odnawialnych źródeł energii i formalne uporządkowanie zasad ochrony i opieki nad zabytkami sprzyjać będzie podejmowaniu decyzji przez władze samorządowe. Będzie mogło być podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które to plany nie mogą naruszać ustaleń Studium.

Projekt zmiany Studium uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji; w okresie wyłożenia do publicznego wglądu nie zostały zgłoszone żadne uwagi (wobec braku uwag Rada Miejska w Żychlinie nie dokonywała rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym takowy załącznik do uchwały stał się bezprzedmiotowy).