

**UCHWAŁA NR XV/74/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE**

z dnia 25 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) w związku z uchwałą Nr XLI/221/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r., **Rada Miejska w Żychlinie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:1 000, obejmującego 2 ponumerowane arkusze stanowiące załączniki Nr 1.1 i 1.2 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu; brak jest uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Gminy Żychlin.

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; plan nie zawiera ustaleń dotyczących realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) obiektów dozoru zakładu, o których mowa w § 21 ust. 2 pkt 1, budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
 - 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
 - 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żychlinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) strefy zieleni;
- 6) strefa ograniczeń w zabudowie związanych z występowaniem wód gruntowych na głębokości do 1,0 m p.p.t.

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono:

- 1) rowy melioracyjne;
- 2) granice terenów zmeliorowanych;
- 3) granice strefy o złożonych warunkach posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) kategorie dróg położonych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 5. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**;
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1PU – 2PU**;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**.

2. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi publicznej zbiorczej.

3. Ustalenie terenu, o którym mowa w ust. 2, jako przeznaczonego do realizacji inwestycji celu publicznego nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w jego granicach, zgodnych z jego przeznaczeniem, nie będących realizacją celów publicznych.

4. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na terenach innych, niż wymieniony w ust. 2, w ramach przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne.

3. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze, z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat, altan i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) budowli innych niż wiaty, altany i zadaszenia:
 - masztów i kominów – nieprzekraczająca 25,0 m, przy czym ich rozmiar w rzucie poziomym powyżej 20,0 m n.p.t. nie może przekraczać 1,0 m,
 - pozostałych – nieprzekraczająca 20,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodne z powierzchniami określonymi dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwa, realizowanych na terenie **IPU**,
 - c) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - lokalizowanych na terenie **IPU**: stacji demontażu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji, zakładów przetwarzania, w których następuje demontaż obejmujący usunięcie ze zużytego sprzętu niebezpiecznych: substancji, mieszanin i części składowych; z zakazu nie wyłącza się instalacji unieszkodliwiania odpadów,

- d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 4) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6;
- 5) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
 - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów;
- 6) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla ochrony ekspozycji zespołu przemysłowego Cukrowni „Dobrzelin” wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żychlin, położonego w sąsiedztwie obszaru, ustala się ograniczenie wysokości zabudowy zgodnie z § 7 pkt 3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się stosowania blach trapezowych i falistych jako materiału wykończeniowego ścian;
- 3) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się – nie występują w obszarze.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej, które odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) ustala się linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) ustala się warunki lokalizacji budynków na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: nieprzekraczalne linie zabudowy oraz strefy zieleni,
 - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 5) nie ustala się możliwości lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy; ustalenie nie ogranicza możliwości lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a nie wynikających z ustaleń planu miejscowego.

§ 12. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** wymagań nie określa się – nie występują w obszarze.

§ 13. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 14. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zabudowie związanych z występowaniem wód gruntowych na głębokości do 1,0 m p.p.t. zakazuje się realizacji pomieszczeń, w których poziom podłogi w całości lub w części znajduje się poniżej poziomu terenu przy budynku;
- 2) na rysunku planu oznaczono granice strefy o złożonych warunkach posadowienia obiektów budowlanych, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne z zakresu budownictwa.

§ 15. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) przeznaczenie części obszaru pod poszerzenie drogi powiatowej nr 2123E biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu **2PU**;
- 2) obsługę obszaru z dróg publicznych położonych w obszarze oraz poza jego granicami.

2. Ustala się parametry techniczne dróg oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każdym 3 pracowników zatrudnionych na zmianie;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

§ 16. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenu drogi oznaczonej na rysunku planu,
- c) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,

- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) minimalna średnica rur sieci wodociągowej Ø60 mm,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami,
 - d) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej Ø150 mm,
 - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej Ø150 mm,
 - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
 - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
 - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - f) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwa na terenie **1PU**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu,
 - c) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:

- a) możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;

8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:

- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o mocy generatora przekraczającej 20 kW;

9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:

- a) możliwość rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
- b) nie wprowadza się szczególnych warunków w zakresie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 18. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- 1) wskazuje się teren **1PU** w, oznaczonych na rysunku planu, granicach strefy o złożonych warunkach posadowienia obiektów budowlanych jako wymagający przekształceń – dostosowania do określonego w planie przeznaczenia terenu;
- 2) oczekiwane rezultaty planowanych działań dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy oraz nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem **1R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1PU - 2PU** - ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie **1PU** urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwa;
- 3) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów dozoru zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m² i wysokości nieprzekraczającej 6,0 m, niezależnie od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,1, maksymalna – 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 1PU – 20,0 m,
 - b) na terenie 2PU – 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 40° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3;
- 2) dla wyznaczonych na rysunku planu stref zieleni ustala się:
 - a) obowiązek urządzenia poprzez wprowadzenie zieleni na nie mniej niż 70% powierzchni strefy na działce budowlanej,
 - b) zakaz dokonywania niwelacji terenu powodujących wyniesienie poziomu terenu o więcej niż 0,3 m w stosunku do istniejącego poziomu terenu,
 - c) możliwość lokalizowania uzbrojenia terenu,
 - d) zakaz lokalizowania budynków.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia: 5 000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu: 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 55° – 125°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 15%.

§ 22. 1. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ, ustala się przeznaczenie: poszerzenie drogi publicznej zbiorczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze – od 1,0 m do 1,2 m;
- 2) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** obowiązują ograniczenia związane z lokalizacją melioracji i urządzeń wodnych – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 3.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.

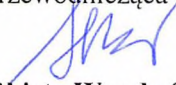
5. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

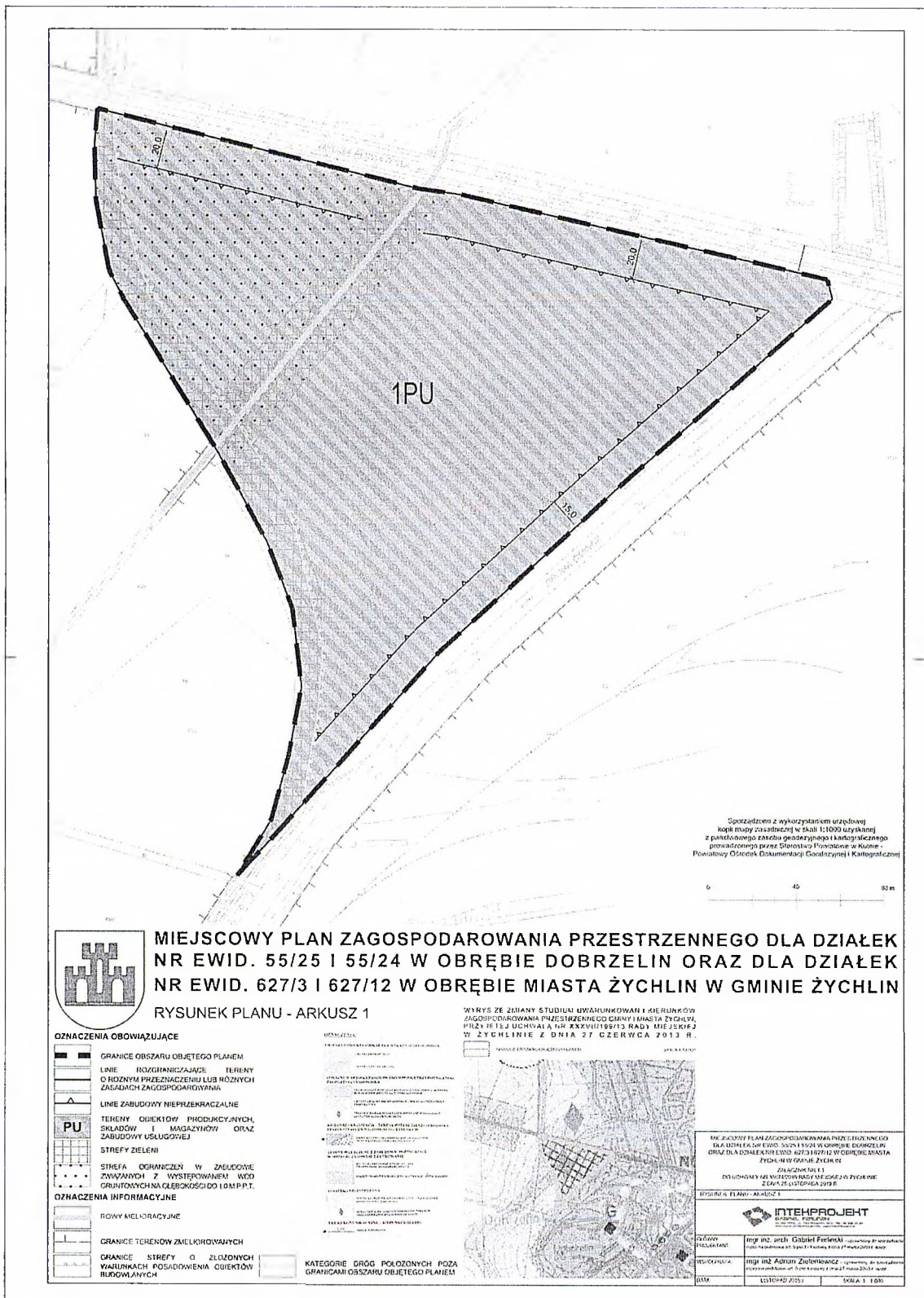
Przewodnicząca Rady

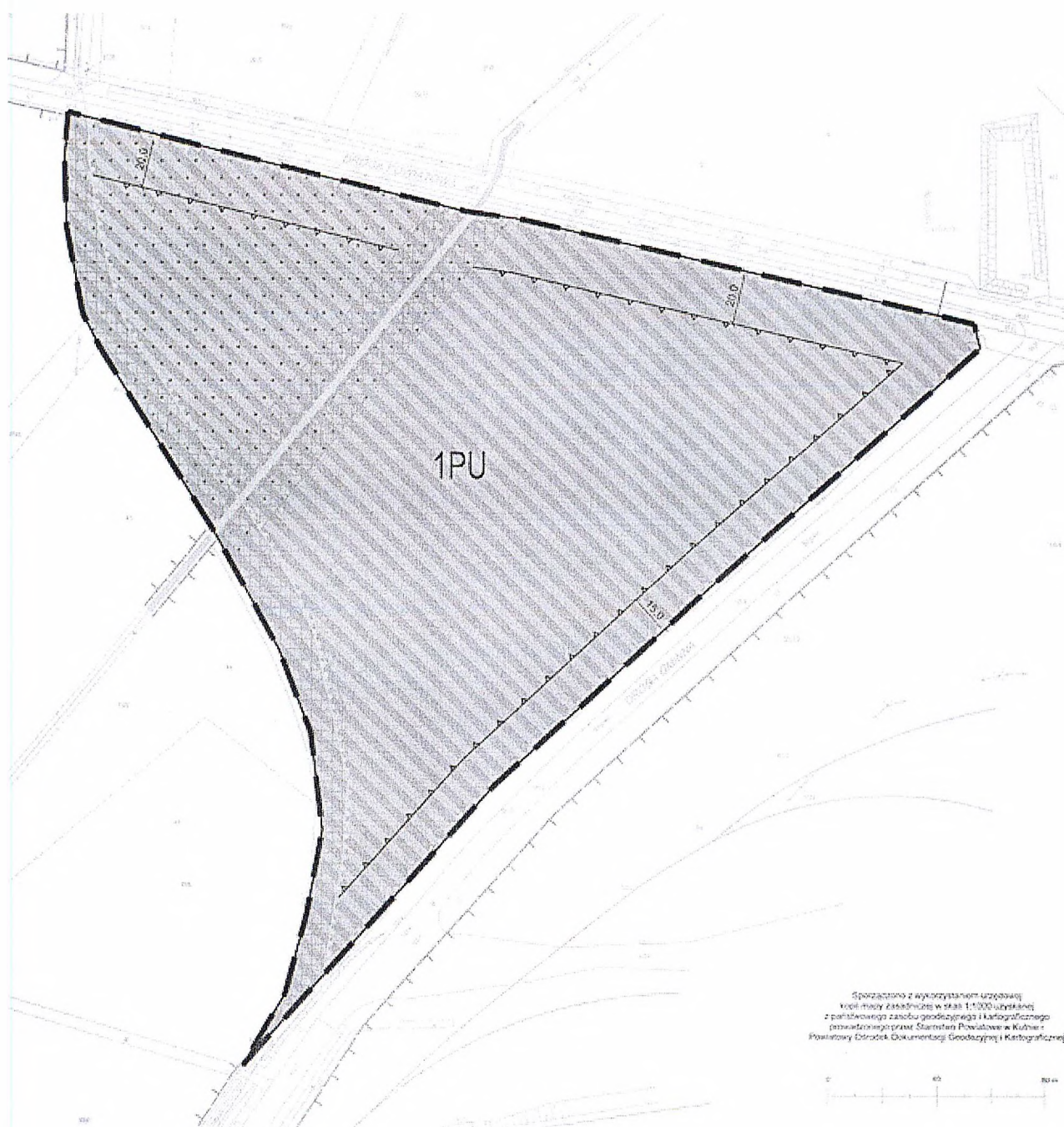


Elżbieta Wanda Sikora



Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr XV/74/2019
 Rady Miejskiej w Żychlinie
 z dnia 25 listopada 2019 r.

Rysunek planu - arkusz 1











OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

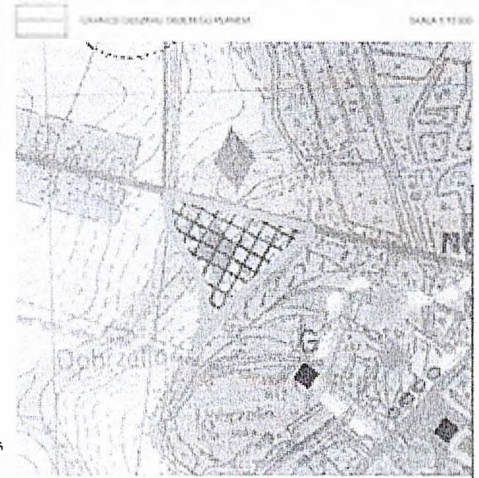
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	STREFY ZIELENI
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE ZWIĄZANYCH Z WYSTĘPOWANIEM WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI DO 1,0 M P.P.T.

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ROWY MELIORACYJNE
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	GRANICE STREFY O ZŁOŻONYCH WARUNKACH POSADZOWENIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

LEGENDA








	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	TERENY W KATEGORII ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ŻYCHLIN
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA






Przewodnicząca Rady











Elżbieta Wanda Sikora
Elżbieta Wanda Sikora

OZNACZENIA OBYWIAZUJĄCE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
-  TEREN ROLNICZY
-  TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN DRUGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
-  STREPY ZIELENI

OZNACZENIA INFORMACYJNE


-  ROWNY MELIORACYJNE
-  GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
-  KATEGORIE DRÓG POŁOŻONYCH POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ŻYCHLIN, PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XXXVII/193/13 RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE Z DNIA 27 CZERWCA 2013 R.



Przewodnicząca Rady


Elżbieta Wanda Sikora

Uzasadnienie do Uchwały Nr XV/74/2019

Rady Miejskiej w Żychlinie

z dnia 25 listopada 2019r.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miejska w Żychlinie uchwałą Nr XLI/221/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin.

Przedmiotowy obszar składa się z dwóch terenów. Pierwszy z nich położony jest w obrębie Dobrzelin przy skrzyżowaniu ulic Kasztanowej i Wagowej; obejmuje on swoim zasięgiem działki o nr ewid. 55/24 i 55/25 o powierzchni ok. 4,8 ha. Grunty zlokalizowane w jego granicach oznaczone są jako N – nieużytki, a cały teren porośnięty jest nieuporządkowaną roślinnością. Na jego powierzchni stwierdzono występowanie warstwy odpadów poprodukcyjnych z cukrowni oraz pozostałości z okolicznych budów. Teren podzielony jest na dwie części przez przepływający rów melioracyjny. W jego sąsiedztwie znajdują się grunty rolne, teren przemysłowy związany z działalnością cukrowni oraz nieliczne domy jednorodzinne. Drugi z terenów zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Żychlin, przy ul. 1 Maja. Obejmuje on działki o nr ewid. 627/3 i 627/12, a jego powierzchnia również wynosi ok. 4,8 ha. Cały teren zaklasyfikowany jest w ewidencji gruntów jako grunty orne i obecnie jest użytkowany rolniczo. Jego sąsiedztwo stanowią inne grunty rolne oraz zabudowa mieszkaniowo – usługowa. Obszar objęty Planem obejmuje tereny będące własnością gminy Żychlin, które zostały objęte odpowiednio Kompleksem 3 i Kompleksem I Podstrefy Żychlin Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 328).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin ma głównie służyć umożliwieniu realizacji inwestycji prywatnych objętych Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem oraz świadczeniem usług. Dodatkowo, na części obszaru planowane jest również umiejscowienie stacji gazowej, stanowiącej źródło zasilania projektowanej sieci gazowej gminy Żychlin.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. W wyniku analizy stwierdzono, że zasadne jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz że przewidywane rozwiązania nie będą naruszały ustaleń Studium.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*. Poszczególne jej etapy zostały zrealizowane w następujący sposób:

– Burmistrz Gminy Żychlin w dniu 12 lutego 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 16 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie, ul. Barlickiego 15, 99-320 Żychlin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynął żaden wniosek.

– Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

– W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 30 listopada 2018 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy w Żychlinie, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 28 stycznia 2019 r. jako końcowy termin ich składania;

b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;

c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 2 stycznia 2019 r.

W dniu 2 stycznia 2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 28 stycznia 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 10 grudnia 2018 r. do 28 stycznia 2019 r. do Urzędu Gminy w Żychlinie wpłynęła jedna uwaga. Burmistrz Gminy Żychlin, po przeanalizowaniu możliwości wprowadzenia zmian do projektu dokumentu, uwzględnił uwagę złożoną na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu. W dniu 19 lutego 2019 r. opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy Żychlin dotyczące rozpatrzenia uwagi.

– W związku z wprowadzeniem zmian w projekcie planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko zdecydowano o konieczności ponownego wystąpienia o zaopiniowanie tych dokumentów do instytucji i organów zajmujących się ochroną środowiska. Opracowywany projekt planu, po wprowadzeniu korekt wynikających z uwzględnienia uwagi złożonej na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, został ponownie pozytywnie zaopiniowany przez właściwe instytucje.

– Ponowiony został również etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dnia 24 maja 2019 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy w Żychlinie, a także w postaci elektronicznej: opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu na adres e-mail urzędu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 10 lipca 2019 r. jako końcowy termin ich składania;

b) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 12 czerwca 2019 r.

W dniu 12 czerwca przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 10 lipca 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 3 czerwca 2019 r. do 10 lipca 2019 r. do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynęła żadna uwaga.

- Radzie Miejskiej w Żychlinie przedstawiono do uchwalenia *projekt miejscowego planu*

zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1 i 1.2 w postaci rysunku planu.

W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Gminy Żychlin jedynej uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych.

Ze względu na brak w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odstąpiono od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwalenia planu przez radę gminy może nastąpić po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

W celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

1) w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin* dla obszaru objętego planem wskazano funkcje:

a) dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obr. Dobrzelin - tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wg dominującej funkcji produkcyjno - składowej, baz i magazynów, w tym Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, ustalono również przekształcenie i zagospodarowanie terenu,

b) dla działki nr ewid. 627/3 w obr. miasto Żychlin - tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wg. dominującej funkcji związanej z usługową działalnością gospodarczą; przedmiotowe działki zakwalifikowane zostały jako mienie komunalne do zagospodarowania, intensyfikacji promocji miasta, należące do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,

c) dla działki nr ewid. 627/12 i fragmentu działki nr ewid. 627/3 w obr. Miasto Żychlin – pas terenu dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego;

2) w projekcie planu miejscowego ustalono przeznaczenia:

a) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (PU),

b) teren rolniczy (R),

c) teren drogi publicznej zbiorczej (KDZ).

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem urządzeń infrastruktury

technicznej oraz stacji demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, w których następuje demontaż obejmujący usunięcie ze zużytego sprzętu niebezpiecznych: substancji, mieszanin i części składowych lokalizowanych na terenie IPU), wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi oraz wprowadzenie stref zieleni w sąsiedztwie rowów melioracyjnych położonych w obrębie obszaru oraz w jego sąsiedztwie; w ramach przygotowań do prac nad planem na terenie w Żychlinie stwierdzono występowanie gruntów rolnych III klasy. Są one jednak położone w granicach administracyjnych miasta Żychlin w związku z czym nie podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga zatem uzyskania zgody właściwego ministra do spraw rozwoju wsi;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony ekspozycji położonego poza obszarem zespołu przemysłowego Cukrowni „Dobrzelin”. Zabytkowy zespół położony jest w odległości ok. 400 m na południowy – wschód od granic obszaru. W jego skład wchodzi m.in. budynek dyrekcji, rafineria i komin, stanowiący dominantę wysokościową tej części gminy. Cały zespół, a także jego ww. elementy zostały ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żychlin, prowadzonej na podstawie Zarządzenia Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17 października 2017 roku w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żychlin. Ustalenia planu uwzględniają sąsiedztwo zabytkowego zespołu - ograniczają wysokość projektowanej zabudowy i rodzaje materiałów budowlanych możliwych do użycia przy jej realizacji. Tym samym nowe obiekty budowlane nie będą stanowić konkurencji dla budynków cukrowni, a komin pozostanie dominantą krajobrazu miejscowości.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców gminy;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najniższym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ład przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 10 grudnia 2018 r. do 11 stycznia 2019 r. oraz w dniach od 3 czerwca 2019 r. do 25 czerwca 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie,

c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 2 stycznia 2019 r. oraz w dniu 12 czerwca 2019 r.,

d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,

e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Żychlinie;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Ponadto, dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu. Zakres sporządzanego dokumentu jest również zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Przy sporządzaniu projektu planu organ uwzględnił zagadnienia wymienione w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym dostęp do dróg publicznych, w granicach obszarów wskazanych w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru zabudową produkcyjną, składami, magazynami oraz zabudową usługową;

2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem stanowi niewielkie fragmenty gminy, na których nie wyznaczono nowych dróg publicznych. Są one jednak położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, po których będą trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest tam ich poprowadzenie;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację poszerzenia drogi zbiorczej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Gminy Żychlin dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Miejskiej w Żychlinie. W dniu 13 grudnia 2018 r. Rada Miejska w Żychlinie, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr III/11/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin.

We wnioskach z analizy wskazano, iż zasadnym jest kontynuowanie prac nad sporządzaniem planów miejscowych dla obszaru gminy w ramach rozpoczętych procedur planistycznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż nie wystąpią wpływy do budżetu Gminy z tytułu renty planistycznej (opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości pobierana w ciągu 5 lat od uchwalenia planu w przypadku zbycia nieruchomości). Po stronie obciążeń dla budżetu gminy, wydatki mogą wygenerować przedsięwzięcia z zakresu budowy infrastruktury technicznej. Jednak ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację tych inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Przewodnicząca Rady


Elżbieta Wanda Sikora