

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrubów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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/220/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin. Granice obszaru objętego projektem planu zostały nieznacznie zmodyfikowane (rozszerzone) za sprawą uchwały Nr XXXIII/175/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. Wynikało to ze zgłoszonej przez inwestora potrzeby ominięcia przez urządzenia elektroenergetyczne nieczynnego składowiska odpadów na terenie miasta Żychlin.

Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na załącznikach graficznych, składających się z 3 arkuszy, które stanowią integralne części ww. uchwał. Obszar stanowi podłużny pas terenu o szerokości ok. 100 m i długości ok. 4,3 km, biegnący wzdłuż planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek. Poza terenem pod linią, granice planu obejmują także obszar jej oddziaływania. Korytarz związany z linią rozciąga się pomiędzy stacją elektroenergetyczną położoną przy ul. Spacerowej w Żychlinie, a granicą administracyjną gminy Żychlin z gminą Bedno – w okolicy miejscowości Janów i Kosów. W granice opracowania włączono także nieruchomości objęte Kompleksem 2 Podstrefy Żychlin Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (działki nr ewid. 661/2 i 661/3, obręb miasto Żychlin – zlokalizowane przy ul. 1 Maja) oraz teren nieczynnego składowiska odpadów. Obszar ma całkowitą powierzchnię ok. 60 ha.

Tereny objęte planem w większości zagospodarowane są rolniczo. Pozostałą ich część stanowią użytki zielone – łąki i pastwiska, tereny dróg i dojazdów do pól oraz wspomniane powyżej stacja elektroenergetyczna oraz składowisko odpadów. Przez obszar przepływa rzeka Słudwia. Większość objętych opracowaniem terenów rolniczych jest zmeliorowana, w związku z czym obszar jest poprzecinany także przez rowy melioracyjne.

Pod względem komunikacyjnym obszar obsługiwany jest przez dwie drogi powiatowe: nr 2123E – ul. 1 Maja, przylegającą do północnego fragmentu granicy obszaru i nr 2110E, przecinającą jego powierzchnię na wysokości miejscowości Drzewoszki. Pozostałe drogi należą do kategorii gminnych dróg publicznych (m.in. fragmenty ulic Spacerowej i Granicznej w Żychlinie) lub dróg wewnętrznych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin ma głównie służyć umożliwieniu przeprowadzenia inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek, która stanowi realizację celu publicznego. Z wnioskiem do Burmistrza w tej sprawie zwróciła się Spółka ENERGA Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, która wniosła o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji. Przedmiotowa inwestycja została ujęta w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.) jako postulowane działanie w zakresie rozwoju systemu elektroenergetycznego, które ma zapewnić bezpieczeństwo energetyczne regionu i kraju.

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej zasadności 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 obowiązujące w chwili jej przeprowadzania Studium nie uwzględniało możliwości realizacji planowanego celu publicznego jakim jest budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Ze względu na ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, zdecydowano jednak, iż przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. Podjęto zatem działania mające doprowadzić do zgodności pomiędzy opracowywanym planem a polityką przestrzenną gminy. Uchwałą Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. rozpoczęto równoległe prace nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. Prace nad sporządzeniem projektu planu są więc prowadzone w koordynacji z pracami nad sporządzeniem zmiany Studium, a takie ich opracowywanie gwarantuje, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały dyspozycji 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* 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 wpłynęło 9 wniosków. Burmistrz Gminy Żychlin, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozpatrzył wnioski do projektu Planu. Uwzględniony w całości został jeden z nich, trzy zostały uwzględnione częściowo, natomiast pozostałe 5 nie zostało uwzględnionych. Wykaz wniosków wraz z ich rozstrzygnięciem został dołączony do dokumentacji prac planistycznych.
- Burmistrz Gminy Żychlin w dniu 4 czerwca 2021 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* o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia 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 2 lipca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie, ul. Barlickiego 15, 99-320 Żychlin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynęły żadne wnioski.
- 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 25 marca 2022 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, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 27 maja 2022 r. jako końcowy termin ich składania;
 - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
 - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 20 kwietnia 2022 r.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy przybyło Uwagi do

projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 27 maja 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do 27 maja 2022 r. Urzędu Gminy w Żychlinie wpłynęło uwag.

- Radzie Miejskiej w Żychlinie przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasięka oraz miasta Żychlin*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikami nr 1.1 i 1.2 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu, załącznikiem Nr 3 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania oraz załącznikiem Nr 4 w postaci danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej.

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

Z uwagi na stwierdzoną niezgodność pomiędzy obowiązującym w chwili przystępowania do sporządzenia planu Studium, a przewidywanymi rozwiązaniami projektu aktu prawa miejscowego, podjęto decyzję o równoległym prowadzeniu prac nad zmianą polityki przestrzennej gminy w tym zakresie. Uchwała Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. rozpoczęła procedurę sporządzania zmiany Studium i ma umożliwić uchwalenie przedmiotowego planu przy zachowaniu zgodności z tym dokumentem. Dlatego też, w celu stwierdzenia ww. zgodności dokonano badania rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń projektu *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w projekcie *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin* dla obszaru objętego planem wskazano następujące funkcje: grunty orne wysokiej bonitacji – rolnicza przestrzeń produkcyjna, ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych, wody powierzchniowe, mienie komunalne do zagospodarowania, intensyfikacja promocji miasta – Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna, główny punkt zasilania, wysypisko odpadów, pasy terenu dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego, drogi powiatowe oraz drogi gminne – klasa Z i L. Projekt planu uwzględnia dyspozycje Studium w zakresie przeznaczenia terenu i pozostawia większość terenów w dotychczasowym użytkowaniu.

Ponadto, projekt zmiany Studium uwzględnia planowaną inwestycję polegającą na budowie linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasięka oraz miasta Żychlin* nie narusza ustaleń projektu *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, który został ostatecznie przyjęty uchwałą Nr .../.../... Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu 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 zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi oraz wprowadzenie stref zieleni;

Szczególą ochroną w obszarze opracowania objęte są grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III. Przedmiotowy plan pozostawia większość z nich w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu, jednak w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie linii elektroenergetycznej wystąpiła konieczność zmiany przeznaczenia ich niewielkich fragmentów. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w trakcie procedury planistycznej Burmistrz Gminy Żychlin wystąpił do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie 0,4703 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na wnioskowaną zmianę przeznaczenia gruntów rolnych za sprawą pisma znak: DN.tr.602.290.2021 z dnia 4 lutego 2022 r.;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych położonych w obrębie planu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.
Wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 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;
Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanej inwestycji – linii elektroenergetycznej 110 kV na otoczenie, do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. W korytarzu ochrony funkcyjnej linii o szerokości od 40 do 42 m (20 - 21 m na każdą ze stron) ustanowiono szczególne zasady zagospodarowania terenu – m.in. zakaz wznoszenia budynków oraz zakaz sadzenia wysokiej roślinności. Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 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 najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, 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 ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej 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*, 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 4 kwietnia 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie,
 - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20 kwietnia 2022 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 dyspozycji 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 – plan nie przewiduje znacznej intensyfikacji zabudowy w obszarze, poza terenem IPU, stanowiącym Kompleks 2 Podstrefy Żychlin Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zdecydowana większość terenów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i nie wygeneruje nowych potrzeb w zakresie transportu. Dla obsługi terenu przeznaczonego pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składowe planuje się rozbudowę istniejącego układu drogowego – realizację drogi zbiorczej podłączonej do istniejącej ulicy 1 Maja w Żychlinie;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – jedyny teren, w obrębie którego przewiduje się intensyfikację zabudowy położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, po której będą trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest tam ich poprowadzenie. Pozostałe tereny nie zmieniają swojego przeznaczenia i będą komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację drogi zbiorczej 1KDZ oraz poszerzeń dróg 2KDZ i 2KDD, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – ze względu na charakter planowanej inwestycji (liniowy i nieznacznie ingerujący w użytkowanie terenu), większość terenów objętych planem zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Nie przewiduje się intensyfikacji procesów budowlanych poza terenem przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składowe oraz zabudowę usługową. Oznaczony symbolem IPU teren jest jednak położony w bezpośrednim sąsiedztwie ul. 1 Maja, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy tej ulicy.

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 „zasadne jest kontynuowanie prac nad sporządzaniem planów miejscowych dla obszaru Gminy w ramach rozpoczętych procedur planistycznych”. W związku z powyższym, sporządzenie przedmiotowego planu należy uznać za zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 jego przyjęcie spowoduje wzrost zarówno kosztów, jak i dochodów Gminy. Najdalej idące konsekwencje w tym zakresie spowoduje prawdopodobnie najbardziej wysunięty na północ fragment obszaru. W jego obrębie zaplanowano budowę nowej drogi, co wiąże się z wydatkami, jednak teren ten przeznaczony został również pod przynoszącą dodatkowe wpływy zabudowę przemysłowo – magazynową. Przeznaczenie większości pozostałych terenów stanowi kontynuację istniejącego już zagospodarowania i pozwala na dalsze ich użytkowanie w dotychczasowy sposób.

Po stronie obciążeń dla budżetu gminy, konieczne będzie pokrycie kosztów związanych z budową drogi obsługującej teren przemysłowy w Żychlinie oraz realizacją poszerzeń innych dróg gminnych w celu dostosowania ich parametrów do obowiązujących przepisów. Będą one obejmowały środki przeznaczone na sporządzenie projektów dla tych inwestycji, na ewentualny wykup gruntów prywatnych oraz prowadzenie prac budowlanych. Możliwe, że poza wydatkami związanymi z ww. inwestycjami drogowymi wystąpi konieczność poniesienia kosztów realizacji elementów sieci wodno – kanalizacyjnej. Ze względu na możliwość pozyskania zewnętrznych środków finansowych na realizację ww. inwestycji oraz niepewność dotyczącą zakresu ich wykonania, jakiegokolwiek oszacowanie rzeczywistego obciążenia budżetowego mogłoby być obarczone dużym błędem.

Realizacja ustaleń projektu planu może skutkować również zwiększeniem wpływów do budżetu gminy. Największy wzrost dochodów może powodować teren przeznaczony pod zabudowę przemysłową i magazynową w Żychlinie. Jako własność Gminy pierwsze wpływy do budżetu może on wygenerować już na etapie jego sprzedaży. Prawdopodobne jest również zwiększenie wymiaru podatku od nieruchomości związane z ewentualnymi inwestycjami na tym terenie. Ze względu na utrzymanie większości pozostałych terenów w dotychczasowym użytkowaniu nie przewiduje się aby mogły one prowadzić do znaczącego wzrostu wpływów do budżetu Gminy. Wymiar większości dodatkowych wpływów jest jednak uzależniony od czynników, które na etapie projektowania zagospodarowania obszaru są niemożliwe do przewidzenia. Dlatego też, podobnie jak w przypadku wydatków inwestycyjnych, dokładne określenie wpływu ustaleń planu na dochody własne Gminy nie jest możliwe.