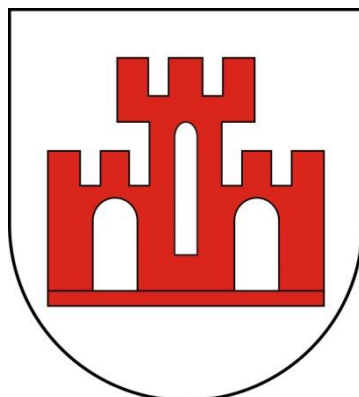


**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LIV/258/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 24 czerwca 2022 r.**



# **ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ŻYCHLIN**

**CZĘŚĆ II  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU**

**Łódź, czerwiec 2022 r.**

**SPORZĄDZAJĄCY  
PROJEKT ZMIANY STUDIUM**

Burmistrz Gminy Żychlin

---

**ZESPÓŁ AUTORSKI  
STUDIUM przyjętego  
uchwałą nr 214/XXXIX/2001  
Rady Gminy i Miasta Żychlin  
z dnia 30 lipca 2001 r.**

Towarzystwo Urbanistów Polskich  
Zakład Planowania Przestrzennego  
Pracownia w Płocku  
ul. Piekarska 16, 09 - 400 Płock

Kierownik zespołu  
Generalni Projektanci

mgr inż. arch. Marian Miszczyński – uprawn. urban. Nr  
mgr inż. arch. Marian Miszczyński – uprawn. urban. Nr  
mgr Barbara Piosik – uprawn. urban. Nr 851/89, uprawn. bud. Nr  
193/Wa/75, uprawn. rzeczozn. Majątk. Nr 2398

Projektanci

arch. Grażyna Szubska  
mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska – uprawn. urban. Nr 1500  
inż. Leszek Augustyniak – uprawn. urban. Nr 1058/90, uprawn.  
bud. Nr 2/86  
mgr Ewa Suska  
mgr Dorota Zaremba  
mgr inż. Zofia Kokoszczyńska

Opracowanie graficzne  
Opracowanie komputerowe

techn. arch. Wanda Podemska  
Bożena Gawinowska

---

**ZESPÓŁ AUTORSKI  
ZMIANY STUDIUM przyjętej  
uchwałą nr XXXVII/199/13  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 27 czerwca 2013 r.**

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

Główny Projektant

mgr Barbara Piosik - wpis do Okręg. Izby Urbanistów  
w Warszawie nr WA-156, uprawnienia budowlane Nr 193/Wa/75,  
uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego Nr 2398

Projektanci

mgr inż. Alicja Pejta – Jaworska - wpis do Okręg. Izby Urbanistów  
w Warszawie nr WA-154, biegły z listy Wojewody Mazowieckiego w  
zakresie ocen oddziaływania na środowisko uprawnienia Nr 0285  
mgr inż. Wija Łukomska - wpis do Okręg. Izby Urbanistów  
w Warszawie nr WA-363, uprawnienia budowlane Nr 115/94

Współpraca

mgr inż. Agnieszka Pejta - uprawnienia budowlane Nr 190/95  
mgr inż. Kamil Filiński

---

**ZESPÓŁ AUTORSKI  
ZMIANY STUDIUM przyjętej  
uchwałą nr LIV/258/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 24 czerwca 2022 r.**

INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński  
ul. Piotrkowska 50/5, 90 – 265 Łódź

Główny projektant

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński - uprawniony do sporządzania  
suikzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – do dn.  
09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-346

Współpraca

mgr inż. Adrian Zieleniewicz  
stud. Agnieszka Piwowarska

## CZĘŚĆ II ZAWIERA:

1. WSTĘP .....	1
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	1
2.1. CEL GŁÓWNY .....	2
2.2. CELE I KIERUNKI STRATEGICZNE .....	2
2.3. KIERUNKI DZIAŁAŃ OPERACYJNYCH .....	2
3. PRIORYTETY W REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH .....	3
4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	3
5. INSTRUMENTY I ŚRODKI REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....	9
6. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA STUDIUM .....	10
7. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM .....	37
8. WYKAZ MAP.....	40

*Modyfikacje wprowadzone do oryginalnego tekstu dokumentu  
na mocy zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/199/13  
Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.  
zostały zaznaczone w niniejszym tekście kursywą.*

*Natomiast modyfikacje wprowadzone na mocy niniejszej  
zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr LIV/258/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 24 czerwca 2022 r.  
naniesione zostały kolorem niebieskim.*

## 1. WSTĘP

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

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

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

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

### **Granice zmiany Studium<sup>1</sup> obejmowały:**

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

Granice niniejszej zmiany Studium obejmują tereny wskazane w załączniku graficznym do uchwały Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. Obszar opracowania zmiany Studium został w niewielkim stopniu zmieniony (rozszerzony) za sprawą uchwały Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. Obszar wskazany na trzech arkuszach załącznika to powierzchnia Gminy znajdująca się pod planowaną inwestycją - napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV relacji Żychlin – Piątek. Obszar obejmuje również tereny znajdujące się w korytarzu technologicznym ww. linii oraz niewielkie fragmenty terenów przyległych. Granica opracowania rozciąga się pomiędzy stacją elektroenergetyczną w Żychlinie a granicą gminy Żychlin.

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

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

<sup>1</sup> 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.

## 2.1. CEL GŁÓWNY

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

### Komentarz:

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

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

zapewniając ochronę i racjonalne kształtowanie środowiska, stanowiącego dobro ogólnonarodowe.

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

## 2.2. CELE I KIERUNKI STRATEGICZNE

- 2.2.1. Poprawa i uatrakcyjnienie warunków życia mieszkańców oraz stanu bezpieczeństwa publicznego.
- 2.2.2. Ochrona walorów i zasobów przyrodniczych oraz kulturowych.
- 2.2.3. Rozwój infrastruktury technicznej oraz optymalne wykorzystanie terenów, kreowanie ładu przestrzennego.
- 2.2.4. Utrzymanie i rozwijanie ponadlokalnej roli gminy, stymulowanie atrakcyjności lokalizacyjnej, zróżnicowanie sfery gospodarczej.

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

## 2.3. KIERUNKI DZIAŁAŃ OPERACYJNYCH

- 2.3.1. Wdrażanie i realizacja programów wyposażenia gminy w infrastrukturę techniczną w zakresie:
  - *rozbudowy* uporządkowanej gospodarki ściekowej, w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin”,
  - *rozpowszechnienie selektywnej gospodarki odpadami,*
  - *zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, w tym z odnawialnych źródeł energii oraz zabezpieczenie zaopatrzenia w paliwa gazowe.*
- 2.3.2. Uporządkowanie i wzbogacenie struktury funkcjonalno- przestrzennej, w tym sukcesywna modernizacja układu drogowo - ulicznego przy zrównoważeniu relacji między terenami potencjalnej urbanizacji a istniejącym zainwestowaniem i trendami w zapotrzebowaniu na tereny o różnym przeznaczeniu.
- 2.3.3. Opracowanie i wdrożenie programu przeciwdziałania stepowaniu gleb poprzez ukierunkowane zadrzewienia i zakrzewienia terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz działania na rzecz podjęcia inwestycji związanych z małą retencją wód.

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

- 2.3.4. Promocja walorów gminy, aktywna gospodarka gruntami zasobów komunalnych, kreowanie miejsc tożsamości oraz podjęcie działań na rzecz poprawy wizerunku gminy.
- 2.3.5. Promocja dla przekształceń sfery gospodarczej gminy na wielobranżową, rozwój kierunków edukacji i szkolenia wielokierunkowego, przystosowanego do współczesnych potrzeb.
- 2.3.6. Włączanie społeczności lokalnej, grup zainteresowań i instytucji do współuczestniczenia w rozwoju gminy i w realizacji programów zmierzających do uatrakcyjnienia warunków zamieszkania i walorów lokalizacyjnych gminy.
- 2.3.7. Sukcesywne sporządzanie dokumentów planistycznych - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i urbanistyczno - architektonicznych koncepcji zagospodarowania terenów objętych intensyfikacją procesów inwestycyjnych.

### 3. PRIORYTETY W REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH

- 3.1. Uporządkowanie gospodarki ściekowej, w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin” i rozpowszechnienie selektywnej gospodarki odpadami w celu poprawy standardu lokalizacji inwestycji i jakości środowiska urbanistycznego i przyrodniczego.
- 3.2. Realizacja programu gazyfikacji gminy jako elementu istotnie zwiększającego walory lokalizacyjne i szanse rozwoju gminy.
- 3.3. Rozwój placówek edukacji wielokierunkowego kształcenia, stosownie do współczesnego zapotrzebowania, w tym także o kierunkach związanych z przekształceniami w rolnictwie.
- 3.4. Preferencje dla lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z usługową i produkcyjną działalnością gospodarczą sprzyjającą poprawie warunków zamieszkania i tworzącą miejsca pracy.
- 3.5. Intensywna promocja gminy, jej walorów środowiskowych i istniejących zasobów gruntów komunalnych celem pozyskania inwestorów współdziałających w realizacji programów rozwoju gminy.
- 3.6. Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów aktywnych inwestycyjnie, celem zabezpieczenia podstaw prawnych dla realizacji przedsięwzięć w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego.
- 3.7. Wdrażanie i popularyzowanie **Gminnego programu opieki nad zabytkami** zatwierdzonego przez Radę Miejską w Żychlinie Uchwałą Nr XX/97/12 w dniu 20.02.2012 r. - w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.<sup>2</sup>

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

- 4.1. Powiązanie udostępniania dla urbanizacji terenów o różnych funkcjach z równoczesnym zabezpieczeniem dostępu do infrastruktury technicznej, a w szczególności do tych elementów, które warunkują ochronę środowiska przyrodniczego.
- 4.2. Ochrona i zachowanie terenów aktywnych biologicznie, powiększenie terenów zalesionych i zadrzewionych oraz ochrona wód powierzchniowych, oczek wodnych oraz terenów bagiennych.
- 4.3. Utrzymanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej warunkującej racjonalną gospodarkę i przekształcenia w rolnictwie. Ograniczanie nadmiernego, nieefektywnego wydłużania ciągów infrastrukturalnych i komunikacyjnych. Przeciwdziałanie rozpraszania zabudowy celem tworzenia warunków dla skutecznej realizacji celów publicznych i wykształtowania się ośrodków więzi społecznej w szczególności na terenach wiejskich.

<sup>2</sup> Nowa edycja gminnego programu opieki nad zabytkami została przyjęta uchwałą nr XXXVI/193/17 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2017 – 2020.

- 4.4.** Zachowanie i rewitalizacja *historycznego* układu urbanistycznego miasta, oraz zespołów i obiektów stanowiących dorobek kultury, prawidłowe ich użytkowanie i zagospodarowanie oraz ich eksponowanie poprzez kreowanie ich otoczenia w strefach ochrony konserwatorskiej; *realizacja programu opieki nad zabytkami*.
- 4.5.** Wzbogacenie i poprawa funkcjonowania struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy poprzez sukcesywną modernizację układu komunikacyjnego mając na względzie postępującą motoryzację i drożność istniejącego układu.
- 4.6.** Kształtowanie rozwijającej się struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w sposób godzący standardy życia na poziomie zadawalającym mieszkańców, a także podmioty podejmujące inwestycje związane z działalnością gospodarczą; minimalizacja uciążliwości dla stref zamieszkania, wypoczynku i rekreacji.
- 4.7.** Ukierunkowanie instrumentów działań na poprawę wizerunku gminy a w szczególności strefy śródmiejskiej Żychlina i wykreowanie miejsc tożsamości podkreślających tożsamość gminy sprzyjającą zwiększeniu jej atrakcyjności dla potencjalnych inwestorów i mieszkańców.
- 4.8.** Współdziałanie z sąsiednimi gminami oraz ze społecznościami lokalnymi, grupami interesów i instytucjami mogącymi być potencjalnymi sprzymierzeńcami i uczestnikami procesów rozwojowych gminy.

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

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

Polityki realizowane będą poprzez działania podane w tabeli.

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

### TERENY WIEJSKIE GMINY ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyeliminowanie odprowadzania do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków</li> <li>• eliminacja nieszczelnych zbiorników na ścieki, budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków (oczyszczalnie przydomowe) na terenach zabudowy rozproszonej</li> <li>• zwiększenie ilości dowozu ścieków z terenów nieskanalizowanych do punktu zlewnego na oczyszczalni w m. Żychlinie</li> <li>• <u>dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Żychlin (dotyczy obszaru objętego niniejszą zmianą Studium)</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• włączenie istniejącej sieci kanalizacyjnej w Dobrzelinie w miejski system kanalizacyjny i rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej w Dobrzelinie</li> <li>• budowa oczyszczalni ścieków i zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Śleszyn</li> <li>• realizacja lokalnych (grupowych) oczyszczalni ścieków dla wiejskich terenów podlegających urbanizacji</li> <li>• budowa zbiorników bezodpływowych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków na terenach ekstensywnego zainwestowania</li> </ul>

<p>Gospodarka wodna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia gminy w wodę, <i>poprzez modernizację stacji uzdatniania wody w m. Żychlinie</i></li> <li>• wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu grupowego "Żychlin"</li> <li>• utrzymanie prawidłowego funkcjonowania /modernizacja/ urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę - stacji wodociągowej w m. <i>Żychlinie</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• objęcie obsługą wszystkich wsi w gminie i zabezpieczenie obsługi terenów rozwojowych</li> </ul>
<p>Gospodarka cieplna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi</li> <li>• modernizacja kotłowni <i>na terenie Cukrowni Dobrzelin</i></li> <li>• modernizacja wyeksploatowanych kotłowni węglowych z uwzględnieniem paliwa proekologicznego (oleju opałowego, gazu, drewna)</li> <li>• konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na paliwa proekologiczne</li> </ul>	
<p>Melioracje</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kontynuacja melioracji użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych (okolice wsi Śleszyn Górny)</li> <li>• melioracje użytków zielonych w dolinie Słudwi i Przysowy; <i>ochrona istniejących sieci urządzeń</i></li> </ul>	<p>realizacja zadań z "Programu małej retencji dla województwa łódzkiego"<sup>3</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modernizacja, odbudowa zbiorników naturalnych we wsiach Śleszyn, Śleszyn Mały, Balików, Kaczkowizna</li> <li>• modernizacja obiektów - jazów we wsi Gajew i Kędziory</li> </ul>
<p>Elektro-energetyka, <i>telekomunikacja</i></p>	<p>Celem zwiększenia pewności zasilania na terenach wiejskich, zaleca się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wykonanie w istniejącym układzie wiejskich sieci rozdzielczych (WSR) dwóch odcinków linii spinających linie główne 15 kV, pomiędzy stacjami: 258 Buszków i 1147 Buszków - jest to środkowa część gminy, oraz na wschodnim krańcu gminy pomiędzy: 1149 Strzelce 2; 958 Grzybów 3. Zapewni to prawie dla całego obszaru gminy dwustronne rezerwowe zasilanie w energię elektryczną.</li> <li>• wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane drogą radiową</li> <li>• wymianę przyłączy na przewody izolowane</li> <li>• skracanie linii nn poprzez zwiększenie liczby stacji 15/0,4 kV oraz zwiększanie przekrojów przewodów</li> <li>• <i>dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych,</i></li> <li>• <i>rozwój systemów telekomunikacyjnych</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• skracanie obwodów linii niskiego napięcia</li> <li>• budowa linii rozdzielczych nn, wykonanych przewodem izolowanym</li> <li>• realizacja nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV w celu skracania obwodów niskiego napięcia i możliwości podłączania nowych odbiorców</li> <li>• <i>budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek</i></li> </ul>

<sup>3</sup> Dla województwa łódzkiego sporządzony został Wojewódzki program małej retencji wraz z Aneksem i Prognozą oddziaływania na środowisko, zatwierdzony uchwałą Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego w dniu 13 kwietnia 2010 r.



	<p><i>teleinformatycznych</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek</li> </ul>	
--	---	--

**MIASTO ŻYCHLIN**

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Uporządkowana gospodarka ściekowa	<p>Zrównanie standardów obsługi na terenach zurbanizowanych, poprawa niezawodności działania systemów. Eliminowanie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych do akwenów i cieków powierzchniowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej płn. części m. Żychlina (ul. Blizińskiego, Sannicka, Wiejska, Głowackiego, Połowa, Wspólna), zgodnie z planami krajowego systemu oczyszczania ścieków</li> <li>• budowa uzupełniających podczyszczalni (separatorów, szlamu i oleju) wód deszczowych na wylotach kolektorów wód opadowych</li> <li>• dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Żychlin (dotyczy obszaru objętego niniejszą zmianą Studium)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ciągła rozbudowa sieci rozdzielczej (zapewnienie warunków do podłączenia maksymalnej liczby budynków mieszkaniowych i usługowych), w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin”</li> <li>• obsługa terenów rozwojowych</li> <li>• rozwój miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w systemie zlewniowym</li> </ul>
Gospodarka wodna	<p>Zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia miasta w wodę, prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony bezpośredniej i wyznaczenie stref ochrony pośredniej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modernizacja procesu technologicznego (standardy UE) i obiektów stacji uzdatniania wody - zrównanie standardów obsługi w całym mieście, poprawa warunków dostawy wody, realizacja systemu pierścieniowego sieci wodociągowej</li> <li>• modernizacja sieci (wymiana odcinków rur azbestocementowych)</li> <li>• wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu grupowego "Żychlin" na osiedlu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w pld części miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• obsługa terenów rozwojowych</li> </ul>
Gospodarka ciepła	<p>Poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozbudowa miejskiego systemu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego dla terenów rozwojowych miasta</li> </ul>

	<p><i>ciepłowniczego</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modernizacja kotłowni <i>na terenie d. firmy EMIT</i> wg przyjętego wariantu z „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta i gminy Żychlin”;</li> <li><i>Założenia wymagają aktualizacji</i></li> <li>• sukcesywna likwidacja lokalnych kotłowni i włączanie zasobów w miejską sieć ciepłą</li> <li>• sukcesywna modernizacja sieci ciepłej: zastosowanie sieci preizolowanych, automatyzacja węzłów, termorenowacja zasobów budownictwa</li> </ul>	
Elektro-energetyka	<p>Celem zwiększenia pewności zasilania i poprawy jakości dostarczanej energii elektrycznej, w pierwszej kolejności należy zmodernizować miejską sieć rozdzielczą (MSE) poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wybudowanie połączeń pomiędzy stacjami: A-151 EDBOL i 1235 Bank, oraz 1132 Krasickiego 2 i 1117 Wola Popowa 1</li> <li>• wybudowanie nowych linii kablowych w miejsce dotychczasowych napowietrznych</li> <li>• wymianę kabli SN w izolacji z polietylenu niesieciowanego na kable w izolacji z polietylenu usieciowanego</li> <li>• <a href="#">przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa węzłów elektroenergetycznych 15/0,4kV dla potrzeb urbanizacji związanej z różnymi funkcjami i inwestycjami</li> <li>• <a href="#">budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek</a></li> </ul>

### GMINA ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Zaopatrzenie w gaz	warunkiem koniecznym dla prowadzenia gazyfikacji gminy jest wybór wariantu gazowego modernizacji kotłowni EMIT, zapewni to odpowiedni poziom zużycia gazu ziemnego i będzie czyniło gazyfikację efektywną ekonomicznie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gazyfikacja gminy wg <i>weryfikowanej "Koncepcji programowej gazyfikacji miasta i gminy Żychlin"</i>,<sup>4</sup></li> <li>• doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kutno-Łowicz <i>lub innego gazociągu, stosownie do zweryfikowanej koncepcji gazyfikacji</i>,<sup>5</sup></li> <li>• budowa stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia</li> </ul>

<sup>4</sup> Aktualne plany gazyfikacji miasta i gminy Żychlin zakładają zastosowanie technologii opartej na skroplonym gazie ziemnym LNG.

<sup>5</sup> W aktualnych planach gazyfikacji nie przewiduje się podłączania sieci do gazociągu wysokiego ciśnienia ze względu na zastosowaną technologię.

<p>Gospodarka odpadami</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zapewnienie bezpiecznego dla środowiska, kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów;</li> <li>• <i>realizacji obowiązków gminy związanych ze zbiórką i utylizacją odpadów stosownie do aktualnych przepisów prawa</i></li> <li>• wdrażanie "Programu gospodarki odpadami dla miasta i gminy Żychlin" opracowanego w 1999 r. przez EKO-WYNIK<sup>6</sup></li> <li>• kontynuacja selektywnej zbiórki odpadów, organizacja systemu transportu wyselekcjonowanych odpadów</li> <li>• wdrażanie systemów segregacji odpadów popularyzacja gospodarki małoodpadowej na terenach wiejskich</li> <li>• propagowanie zakładania małych przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach celem utylizacji odpadów organicznych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>udział w tworzeniu kompleksowego systemu utylizacji odpadów w ramach „Planu gospodarki odpadami” Gminy Żychlin na lata 2009 – 2012 z perspektywą do 2016 r. (budowa kompostowni odpadów biodegradowalnych)</i></li> <li>• <i>rekułtywacja terenu po likwidacji istniejącego składowiska</i></li> </ul>
<p>Elektro-energetyka</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• duża rezerwa mocy w głównym punkcie zasilania (GPZ) 110/15 kV</li> <li>• rozbudowana sieć główna SN - 15kV</li> <li>• stabilna dostawa energii elektrycznej dla odbiorcy</li> <li>• wzrastające zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną, wymusza z przyczyn komercyjnych modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych</li> <li>• <i>przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podejmowanie działań na rzecz rozwoju niekonwencjonalnych źródeł energii, <i>wskazanie i weryfikacja obszarów dla realizacji elektrowni wiatrowych</i></li> <li>• tworzenie takiego systemu dystrybucji energii elektrycznej, który zmierzać będzie do zwiększenia jej dostępności, jakości i niezawodności zasilania</li> <li>• stosunkowo niskie nakłady finansowe na modernizację i budowę nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV</li> <li>• <i>dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych</i></li> <li>• <i>budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek</i></li> </ul>

<sup>6</sup> Gmina Żychlin nie posiada aktualnego programu gospodarki odpadami. Obowiązujący na terenie gminy system unieszkodliwiania odpadów został określony w Planie gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2016 – 2022 z uwzględnieniem lat 2023 – 2028, przyjętym uchwałą Nr XL/502/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2017 r.

Telekomunikacja, <i>teleinformacja</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozbudowa istniejącej centrali telefonicznej RSM oraz istniejącej sieci telekomunikacyjnej, odpowiednio do występowania zapotrzebowania na łącza telefoniczne,</li> <li>• <i>tworzenie sprzyjających warunków dla różnych operatorów sieci,</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa sieci kablowej światłowodowej</li> <li>• budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon uzyskanie średniego wskaźnika telefonizacji 30 telefonów na 100 mieszkańców</li> <li>• wspieranie konkurencyjności na rynku usług telekomunikacyjnych.</li> <li>• <i>dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu</i></li> </ul>
---	---	---

## 5. INSTRUMENTY I ŚRODKI REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

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

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

Instrumenty te można wdrażać w 2 etapach:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. SZCZEGÓŁOWE USTALENIA STUDIUM

### INFORMACJE OGÓLNE

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

- Załącznik Nr 1 -** tekst Studium - część I „Uwarunkowania rozwoju”;
- Załącznik Nr 2 -** tekst Studium - część II „Kierunki zagospodarowania i rozwoju”;
- Załącznik Nr 3 -** rysunek Studium – plansza „Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu”; mapa w skali 1:10 000;
- Załącznik Nr 4 -** rysunek Studium – plansza „Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta)”; mapa w skali 1:10 000;
- Załącznik Nr 5 -** rysunek Studium – plansza „Kierunki rozwoju (miasto)”; mapa w skali 1:10 000.

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

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

## **TERENY WIEJSKIE GMINY ŻYCHLIN**

### **A. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WIEJSKICH**

Wg oznaczeń na Zał. Nr 4 STUDIUM – mapa w skali 1:10 000 "Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta)" poniżej zamieszczono ustalenia wraz z uzasadnieniem i uczytelnieniem ich treści.

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

### **OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OCHRONY**

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy** - Rozporządzenie Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27.IV.1998 r. w sprawie dostosowania Uchwały Nr 163/XXVI/88 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku w sprawie ochrony krajobrazu w woj. płockim do wymagań ustawy z dnia 16.X.1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 poz. 492 z późn. zmianami). Na terenie tym obowiązują w szczególności:
  - zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji mogących wpłynąć niekorzystnie na którykolwiek z komponentów środowiska lub będących uciążliwymi dla środowiska
  - ochrona zadrzewień sródpolnych, lasów i naturalnej roślinności
  - prowadzenie prac wodno - melioracyjnych zapewniających zachowanie równowagi biologicznej środowiska
  - zrekultywowanie gruntów zdewastowanych i poeksploatacyjnych z przywróceniem ich do użytkowania rolniczego lub poprzez zadrzewienie
  - zakaz pozyskiwania kopalin w rozmiarze powodującym istotne zmiany w krajobrazie i warunkach naturalnych środowiska.

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

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

*Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zaktualizowanego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego w dniu 21 września 2010 r.<sup>7</sup> planowane jest docelowo prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Słudwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce – Natura 2000.<sup>8</sup> Proponowany obszar obejmuje tereny łąk i pastwisk w dolinach rzek Przysowy i Słudwi, znajdujących się na terenie Równiny Kutnowskiej. Doliny Przysowy i Słudwi są ważnym miejscem koncentracji ptaków : w okresie lęgowym: bączek i rybitwa czarna, w okresie migracji ptaków: zgrupowania ptaków wodno – błotnych takich jak siewka złota, gęś białoczelna, gęś zbożowa, gęgawa, czajka.*

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

<sup>7</sup> Uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Sejmik Województwa Łódzkiego przyjął nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

<sup>8</sup> Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Dolina Przysowy i Słudwi (PLB100003) został ustanowiony na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29.03.2012 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków.

- **pomniki przyrody** są formą ochrony indywidualnej i stanowią pojedyncze twory przyrody żywej. Na terenie gminy występują w parku wiejskim w Dobrzelinie: topola biała i jesion wyniosły. Obowiązuje zakaz wycięcia, niszczenia i uszkodzania, zrywania pąków, kwiatów i owoców oraz liści. Ponadto nie wolno umieszczać i nacinać znaków, napisów oraz umieszczać jakichkolwiek przedmiotów, znaków itp. W promieniu 15 m od w/w drzew nie dopuszcza się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.
- **grunty orne kl. II i III** - jako najbardziej przydatne dla produkcji rolnej podlegają ochronie na podstawie Ustawy z dnia 3.II.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*jednolity tekst Dz. U. z 2004 r. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami*)<sup>9</sup>. Grunty te stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną, którą należy wyłączyć z zabudowy, w tym także nową rolniczą zabudowę siedliskową wskazane jest lokalizować w wyznaczonych ciągach przyulicznych jako uzupełnienie istniejącego zainwestowania. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **lasy /Ls/, tereny zadrzewione i zakrzewione /Lz/.** Lasami są tereny pokryte drzewostanem oraz inne tereny określone jako lasy zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 28.IX.1991 r. o lasach (*jednolity tekst Dz. U. z 2011 r. Nr 512 poz. 59*)<sup>10</sup>. Pozostałe grunty pokryte zielenią wysoką i średniowysoką, nie będące parkami stanowią tereny zadrzewione i zakrzewione. Ze względu na procesy stepowienia gleb tereny zadrzewione i lasy mają w gminie szczególne znaczenie i powinny podlegać ochronie a powiększanie ich powierzchni stanowić realizację odrębnego programu.
- **trwale użytki zielone** - mają znaczenie ekologiczne, są regulatorami stosunków wodnych, aktywnie uczestniczą w procesach biologicznych, stanowią ciągi nawietrzające. Podlegają ochronie ze względów ekologicznych. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **wody powierzchniowe** rzeki Słudwi oraz innych cieków naturalnych i sztucznych, a także wszelkie oczka wodne spełniają rolę aktywnych regulatorów stosunków wodnych; są miejscem występowania flory i fauny wodnej. Objęte ochroną przed zanieczyszczeniem zrzutami nie oczyszczonych ścieków i odpadów stosownie do przepisów ustawy z dnia 27.IV.2001 r. – *Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami)*<sup>11</sup>. Wszelkie oczka wodne wraz z otaczającą je zielenią winny być wkomponowane w zagospodarowanie terenów urbanizowanych lub pozostać elementem środowiska rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- **zespół zabytkowych obiektów, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków** stanowią:
  - DOBRZELIN:
    - a) dwór murowany - **wpisany do rejestru nr 344 z dnia 11.07.1967 r.**<sup>12</sup>
    - b) park krajobrazowy – *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*<sup>13</sup>
    - c) *park willowy /przy domu dyrektora/ - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - d) *zespół cukrowni – wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - e) *rafineria /hala produkcyjna/ - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - f) *komin - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - g) *budynek dyrekcji - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - h) *osiedle przyfabryczne - Dom dyrektora - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - i) *osiedle przyfabryczne - Dom pracowników I - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - j) *osiedle przyfabryczne - Dom pracowników II - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - k) *osiedle przyfabryczne – Dom kadry zarządzającej - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
    - l) *cmentarz wojenny z 1939 r. - wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*

<sup>9</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163.

<sup>10</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2022 r. poz. 672.

<sup>11</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269.

<sup>12</sup> Aktualnie obiekt wpisany do rejestru zabytków pod Nr A/143 z dnia 19.09.2013 r.

<sup>13</sup> Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr A/144 z 23.08.2013 r.

- ŚLESZYN :
  - a) kościół murowany parafialny pw. Św. Aleksandra - **wpisany do rejestru nr 395 z dnia 08.07.1967 r. z wyposażeniem /obiekty ruchome/ wpisanym do rejestru nr 100/36,**
  - b) dzwonnica murowana w zespole kościoła - *wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - c) ogrodzenie z bramą w zespole kościoła - *wpisane do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - d) furtka kościelna w zespole kościoła - *wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - e) cmentarz przykościelny - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - f) dwór – **wpisany do rejestru zabytków nr 28/269 z dnia 08.07.1967 r.,**
  - g) zespół pałacowo folwarczny, w tym stara gorzelnia, magazyn spirytusu, budynek inwentarski – *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - h) pałac (obecnie szkoła podstawowa) **wpisany do rejestru nr 269/28Ł,<sup>14</sup>**
  - i) park krajobrazowy - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - j) cmentarz parafialny - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- ŚLESZYNEK:
  - a) dwór murowany – **wpisany do rejestru zabytków nr 526 dnia 01.09.1980 r.**
  - b) park krajobrazowy ze strefą 100 m - **wpisany do rejestru zabytków nr 526 dnia 01.09.1980 r., uzupełniający nr 623 z dnia 22.07.1991 r.**
  - c) zespół dworsko-folwarczny - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- ZARĘBÓW:
  - a) dwór i park krajobrazowy ze strefą 100 m **wpisany do rejestru zabytków nr 599 z dnia 29.12.1988 r.,**
  - b) kaplica dworska, murowana – *wpisana do Gminnej ewidencji zabytków,<sup>15</sup>*
  - c) spichlerz murowany - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,<sup>16</sup>*
- SĘDKI - KACZKOWIZNA:
  - a) park krajobrazowy – *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- KACZKOWIZNA:
  - a) cmentarz z I-szej wojny światowej,
- ŻABIKÓW:
  - a) dwór - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
- GRABÓW:
  - a) dom młynarza - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*
  - b) młyn - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*

Zgodnie z rekomendacjami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego /aktualizacja/<sup>17</sup> dot. rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007 – 2020 należy włączyć się do programu wyznaczenia ponadregionalnych szlaków tematycznych: Szlaku Zamków oraz szlaku Dworów i Pałaców.

- **ustalona strefa pełnej ochrony konserwatorskiej** stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zwana „otoczeniem” zabytku – dotyczy parków krajobrazowych w m. Śleszynek i Zarębów w pasie terenu 100 m, co zostało potwierdzone w Gminnej ewidencji zabytków i w Gminnym Programie opieki nad zabytkami.
- **Zabytki archeologiczne** – wskazano stanowiska archeologiczne rozpoznane w trakcie badań powierzchniowych; Zostały one ujęte w Gminnej ewidencji zabytków i uwzględnione na mapach Studium, stanowiących Załącznik Nr 4 i 5. Informacje dotyczące stanowisk

<sup>14</sup> Zduplowany wpis dotyczący dworu; szkoła podstawowa została zamknięta.

<sup>15</sup> Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr 599 z dnia 29.12.1988 r.

<sup>16</sup> Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr 599 z dnia 29.12.1988 r.

<sup>17</sup> Uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Sejmik Województwa Łódzkiego przyjął nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.



archeologicznych zawierają karty ewidencyjne Gminnej ewidencji zabytków. **Obowiązuje zgłoszenie do wojewódzkiego konserwatora zabytków zamiaru wykonania robót ziemnych na terenie zabytku archeologicznego i w jego strefie ochrony konserwatorskiej. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej podejmowany jest nadzór archeologiczny; na terenie zabytku mogą być podjęte ratownicze wykopaliskowe badania archeologiczne na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.**

### Ewidencja zabytków archeologicznych

#### Tereny wiejskie Gminy Żychlin

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

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU

24.	Gajew	56-54	1 (1)			OWR
25.	Zagroby	56-54	2 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		pradzieje nowożytność
26.	Zagroby	56-54	3 (5)	ślad osadn.	łużycka?	pradzieje
27.	Zagroby	56-54	4 (1)	ślad osadn.		średniowiecze
28.	Orątki Górne	56-54	5 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	KPL	epoka brązu
29.	Zagroby	56-54	6 (3)	ślad osadn.		pradzieje
30.	Zagroby	56-54	7 (4)	ślad osadn.		średniowiecze
31.	Chochołów	56-54	8 (30)	ślad osadn.		średniowiecze
32.	Chochołów	56-54	9 (21)	ślad osadn.		nowożytność
33.	Chochołów	56-54	10 (22)	osada	przeworska?	średniowiecze
34.	Chochołów	56-54	11 (25)	osada		średniowiecze
35.	Chochołów	56-54	12 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		ep.kam./ep.brązu p.średniowiecze
36.	Chochołów	56-54	13 (8)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska?	nowożytność
37.	Chochołów	56-54	14 (11)	ślad osadn.		pradzieje
38.	Chochołów	56-54	15 (12)	ślad osadn.		ep. brązu
39.	Chochołów	56-54	16 (13)	ślad osadn.		średniowiecze
40.	Chochołów	56-54	17 (14)	ślad osadn.		p. średniowiecze
41.	Chochołów	56-54	18 (23)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		pradzieje średniowiecze
42.	Chochołów	56-54	19 (24)	osada?		okres lateński
43.	Chochołów	56-54	20 (25)	osada	łużycka?	
44.	Chochołów	56-54	21 (26)	ślad osadn.		średniowiecze
45.	Chochołów	56-54	22 (15)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	łużycka	nowożytność
46.	Chochołów	56-54	23 (16)	ślad osadn.		p.średniowiecze
47.	Chochołów	56-54	24 (17)	1. ślad osadn. 2.osada 3.osada	przeworska	ep. brązu średniowiecze
48.	Chochołów	56-54	25 (18)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska	średniowiecze
49.	Chochołów	56-54	26 (19)	osada		wcz. średniowiecze
50.	Chochołów	56-54	27 (20)	ślad osadn.	przeworska	
51.	Chochołów	56-54	28 (1)	1.osada 2. ślad osadn.	przeworska	wcz. średniowiecze
52.	Chochołów	56-54	29 (2)	osada	przeworska	
53.	Chochołów	56-54	30 (3)	ślad osadn.	przeworska	
54.	Chochołów	56-54	31 (28)	ślad osadn.		p.średniowiecze
55.	Chochołów	56-54	32 (4)	ślad osadn.		średniowiecze
56.	Chochołów	56-54	33 (5)	osada?		średniowiecze
57.	Chochołów	56-54	34 (29)	ślad osadn.	nieokreślona	średniowiecze?
58.	Chochołów	56-54	35 (7)	ślad osadn.	przeworska?	
59.	Gajew	56-54	36 (2)	1. ślad osadn. 2.osada	łużycka?	ep. kamienna
60.	Chochołów	56-54	37 (6)	osada		średniowiecze
61.	Chochołów	56-54	38 (9)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska	OWR? nowożytność
62.	Tretki	56-54	39 (1)	ślad osadn.		pradzieje
63.	Tretki	56-54	40 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	łużycka	średniowiecze

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU

64.	Tretki	56-54	41 (3)	1.cmentarzysko ? 2. ślad osadn.		ok. lateński? nowożytność
65.	Tretki	56-54	42 (4)	osada		średniowiecze
66.	Tretki	56-54	43 (5)	osada	przeworska	
67.	Tretki	56-54	44 (9)	śląd osadn.		OWR?
68.	Tretki	56-54	45 (8)	1. ślad osadn. 2.osada	pradzieje	średniowiecze
69.	Tretki	56-54	46 (6)	osada		średniowiecze
70.	Tretki	56-54	47 (13)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		średniowiecze nowożytność
71.	Tretki	56-54	48 (7)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		średniowiecze nowożytność
72.	Tretki	56-54	49 (12)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	przeworska	OWR nowożytność
73.	Gajew Grzybowski	56-54	50 (1)	osada?		średniowiecze
74.	Gajew Grzybowski	56-54	51 (2)	śląd osadn.		p.średniowiecze/ nowożytność
75.	Gajew Grzybowski	56-54	52 (3)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		ep. brązu? p.średniowiecze
76.	Tretki	56-54	53 (10)	1. osada 2. ślad osadn.	przeworska	średniowiecze
77.	Tretki	56-54	54 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	łużycka?	ep. brązu
78.	Zarębów	56-54	56 (1)	osada?	przeworska	OWR
79.	Zarębów	56-54	57 (12)	osada	przeworska	
80.	Zarębów	56-54	58 (2)	śląd osadn.		wcz. średniowiecze
81.	Zarębów	56-54	59 (3)	osada	przeworska	OWR
82.	Zarębów	56-54	60 (4)	śląd osadn.	przeworska?	
83.	Zarębów	56-54	61 (5)	śląd osadn.		średniowiecze
84.	Zarębów	56-54	62 (13)	osada	łużycka	
85.	Zarębów	56-54	63 (6)	1. ślad osadn. 2.osada	przeworska	ep.kamienia/ep.br ązu
86.	Zarębów	56-54	64 (7)	śląd osadn.		nowożytność
87.	Zarębów	56-54	65 (8)	śląd osadn.	łużycka?	
88.	Zarębów	56-54	66 (14)	śląd osadn.		pradzieje
89.	Zarębów	56-54	67 (9)	śląd osadn.		nowożytność
90.	Zarębów	56-54	68 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		OWR? nowożytność
91.	Zarębów	56-54	69 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.		pradzieje p.średniowiecze
92.	Kaczkowizna	56-54	71 (1)	osada		p.średniowiecze
93.	Kaczkowizna	56-54	72 (2)	osada		średniowiecze
94.	Kaczkowizna	56-54	73 (3)	śląd osadn.		p.średniowiecze
95.	Kaczkowizna	56-54	90 (4)	osada	łużycka	
96.	Buszkówek	56-53	1 (1)	cmentarzysko	pomorska	Halsztat d-Laten
97.	Buszkówek	56-53	2 (2)	1.znal. luźne 2.punkt osad.	cer.sznur.?	neolit starożytne
98.	Budzyń	56-53	5 (1)	osada	przeworska	OWR
99.	Budzyń	56-53	6 (2)	1. osada 2. ślad osadn	pomorska -	wcz. i środkowy ok. lateński -
100.	Budzyń	56-53	7 (3)	punkt osad.	przeworska	OWR
101.	Budzyń	56-53	8 (4)	1. ślad osadn.	?	starożytne?

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU

				2. ślad osadn.	-	p.średniowiecze
102.	Buszków	56-53	9 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	Starożytne XV-XVIII w.
103.	Buszków	56-53	10 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne nowożytne p.średniowiecze
104.	Dobrzelin	56-53	18 (4)	punkt osad.		p.średniowiecz, nowożytne, pradzieje
105.	Dobrzelin	56-53	17 (3)	osada	przeworska	OWR
106.	Dobrzelin	56-53	16 (2)	osada	przeworska	OWR
107.	Dobrzelin	56-53	15 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	-	- nowożytne
108.	Buszkówek	56-53	14 (5)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne - nowożytne
109.	Buszkówek	56-53	13 (4)	ślad osadn.	?	starożytne p.średniowiecze
110.	Buszkówek	56-53	12 (3)	osada	łużycka	Halsztat D wcz. i środkowy ok. lateński
111.	Buszków	56-53	11 (3)	1. punkt osadn. 2. osada 3. ślad osadn. 4. ślad osadn.	łużycka przeworska - -	Halsztat D OWR p.średniowiecze ep. kamienia
112.	Dobrzelin	56-53	19 (5)	1. osada 2. ślad osadn.	przeworska -	OWR nowożytne
113.	Dobrzelin	56-53	20 (6)	ślad osadn.	?	starożytne
114.	Dobrzelin	56-53	21 (7)	ślad osadn.	-	XVIII-XIX w.
115.	Dobrzelin	56-53	22 (8)	osada jednodworcza	-	XV-XVIII w.
116.	Dobrzelin	56-53	23 (9)	ślad osadn.	-	XIV-XV w.
117.	Dobrzelin	56-53	24 (10)	ślad osadn.	-	nowożytne
118.	Dobrzelin	56-53	25 (11)	ślad osadn.	-	nowożytne
119.	Grabie Dolne	56-53	26 (1)	1. osada 2. ślad osadn.	- - pradzieje	p.średniowiecze nowożytne nieokreślone
120.	Dobrzelin	56-53	27 (2)	osada?	przeworska?	OWR
121.	Grabie Dolne	56-53	28 (3)	1. ślad osadn. 2. osada	? -	starożytne p.średniowiecze nowożytność
122.	Grabie Dolne	56-53	29 (4)	1. osada 2. ślad osadn.	-	XI-XIII starożytne
123.	Grabie Górne	56-53	30 (1)	osada	łużycka	IV-V ep. brązu
124.	Grabie Górne	56-53	31 (2)	1. osada 2. ślad osadn.	łużycka -	Halsztat CD p.średniowiecze
125.	Grabie Górne	56-53	32 (3)	osada	przeworska	OWR
126.	Grabie Górne	56-53	33 (4)	1. ślad osadn. 2. punkt osadn. 3. ślad osadn.	? łużycka -	p. neolit IV-V ep. brązu nowożytne
127.	Grabie Górne	56-53	34 (5)	ślad osadn.	?	starożytne
128.	Pasieka	56-53	35 (1)	osada	łużycka? pomorska?	Halsztat CD, wcz. i śr. ok. lateński, ep. brązu?, nowożytność

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU

129.	Pasieka	56-53	36 (2)	1. osada 2. ślad osadn.	łużycka? pomorska	Halsztat CD, wcz. i śr. ok. lateński wcz. ep. brązu, nowożytność
130.	Pasieka	56-53	37 (3)	ślad osadn.	?	starożytność
131.	Pasieka	56-53	38 (4)	osada	przeworska?	OWR, mezolit, neolit
132.	Pasieka	56-53	39 (5)	osada	przeworska	OWR
133.	Wola Popowa	56-53	49 (1)	1. osada ? 2. ślad osadn. 3. ślad osadn. 4. ślad osadn.	- - - przeworska	- p.średniowiecze nowożytność p. ok. lateński
134.	Wola Popowa	56-53	50 (2)	1. osada 2. osada	przeworska -	OWR p.średniowiecze
135.	Wola Popowa	56-53	51 (3)	osada	przeworska	p. ok. lateński/OWR
136.	Wola Popowa	56-53	52 (4)	1. punkt osadn. 2. punkt osadn.	przeworska -	OWR p.średniowiecze
137.	Wola Popowa	56-53	53 (5)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytność nowożytność
138.	Wola Popowa	56-53	54 (6)	1. punkt osadn. 2. punkt osadn.	przeworska -	OWR p.średniowiecze
139.	Wola Popowa	56-53	55 (7)	1. osada 2. ślad osadn.	przeworska -	OWR nowożytność
140.	Wola Popowa	56-53	56 (8)	1. ślad osadn.  2. ślad osadn. 3. punkt osadn. 4. ślad osadn.	pomorska?  przeworska - -	wcz. i śr. ok. lateński OWR p.średniowiecze nowożytność ep. kamienia
141.	Wola Popowa	56-53	57 (9)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytność XIV-XV w.
142.	Wola Popowa	56-53	58 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? ?	starożytność p.średniowiecze
143.	Wola Popowa	56-53	59 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytność XVI-XVII w.
144.	Zgoda	56-53	60 (1)	1. osada? 2. ślad osadn.	trzcieniecka ?	III ok. ep. brązu starożytność
145.	Żabików	56-53	61 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytność nowożytność
146.	Żabików	56-53	62 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	- -	- nowożytność
147.	Żabików	56-53	63 (3)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	- XVIII-XIX w.
148.	Żabików	56-53	64 (4)	ślad osadn.	-	XVIII-XIX w.
149.	Żabików	56-53	65 (5)	ślad osadn.	-	p.średniowiecze

Znaki „-”, „?” oznaczają brak rozpoznania

**Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami** przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.<sup>18</sup>

## LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

- **granica występowania surowców naturalnych**; obszar wstępnie rozpoznanego występowania złóż żwiru, celowe są badania geologiczne dokumentujące wartość i warunki eksploatacyjne
- **główne ciągi powiązań ekologicznych**, tereny aktywne biologicznie, regulujące stosunki wodne, ciągi nawietrzające z naturalną roślinnością trwałych użytków zielonych. Podlegają ochronie i są predysponowane do wprowadzenia zadrzewień i zakrzewień w oparciu o ukierunkowany program przeciwdziałania stepowaniu gleb. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **tereny o walorach krajobrazowych** - osie widokowe wskazują tereny z których jest wgląd na dolinę rzeki Słudwi, której ukształtowanie stanowi o walorach środowiskowych gminy. Teren ten nie należy włączać do terenów budowlanych.
- **las, tereny zadrzewione i zakrzewione** mają szczególne znaczenie dla gminy. Są to niewielkie powierzchnie gruntów z drzewostanem i rozproszone lokalizacyjnie. Tereny te winny być powiększane dla wzbogacenia środowiska przyrodniczego i poprawy warunków gruntowo - wodnych gleby.
- **grunty orne wysokie bonitacji** stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną jako zasób środowiska cenny ze względu na rolniczy charakter gminy. Dla zabezpieczenia warunków rozwoju i przekształceń funkcji rolniczej celowe jest wyłączenie ich z zabudowy, w tym także rolniczą zabudowę siedliskową wskazane jest lokalizować w wyznaczonych ciągach przyulicznych jako uzupełnienie istniejącego zainwestowania. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **tereny zdegradowane i zdewastowane** wymagają rekultywacji lub odbudowy. Znaczące tereny kwalifikujące się do rekultywacji stanowią grunty w obrębie Cukrowni Dobrzelin. Także historyczny park we wsi Kaczkowizna jest w stanie szczątkowym i wymaga odbudowy. Rekultywacji wymaga także kilka niewielkich miejsc poeksploatacyjnych w strefie rolniczej. *Teren w m. Dobrzelin położony w pobliżu cukrowni włączony jest do łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej.*
- **główne źródła zagrożeń środowiska** stanowią większe punkty emisji zanieczyszczeń powietrza z lokalnych kotłowni opalanych paliwem węglowym. Jest to Cukrownia Dobrzelin. Ponadto w zabudowie rolniczej stosowane są *nadal w przewodzie* paliwa nieekologiczne, które są źródłem tzw. emisji niskich będących powszechnym zagrożeniem dla czystości powietrza. Wskazana jest sukcesywna przebudowa technologii ogrzewania gospodarstw domowych. *Dalszej likwidacji i wymiany wymagają pokrycia dachowe z eternitu.*
- **sołectwa o nieuporządkowanej gospodarce ściekowej** - w sytuacji znacznego rozszerzenia zaopatrzenia w wodę z systemów wodociągów wiejskich, ilość ścieków wytwarzanych w gospodarstwach domowych rośnie. Na terenach wiejskich powszechne są nieszczelne zbiorniki nieczystości. Wskazano obszary o większym skupieniu zabudowy, w której ilość odprowadzanych do środowiska ścieków jest znacząca. *Dalszego wspierania i popularyzacji wymagają przydomowe oczyszczalnie ścieków.*

<sup>18</sup> Nowa edycja gminnego programu opieki nad zabytkami została przyjęta uchwałą nr XXXVI/193/17 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2017 – 2020.

- **obszar zagrożony stepowieniem gleb:** gmina jest prawie w całości określona jako obszar podlegający stepowieniu gleb. Proces ten należy zahamować poprzez opracowanie i realizację ukierunkowanego programu wprowadzania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz realizację programu małej retencji wód.
- **Granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Przysowy i Słudwi** (kod obszaru PLB100003) – obowiązuje ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich siedlisk zgodnie z wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów oraz tworzenie biotopów. Obszar wyznaczony n/p Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r.

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

- **mieszkaniowej** zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług codziennego zapotrzebowania. Zakres dopuszczonych usług, których uciążliwość ograniczona jest do granic władania, określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie tym ustali się także rozgraniczenie różnych form zabudowy oraz warunki jej realizacji *stosownie do wymagań wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.
- **zabudowa związana z gospodarstwem rolnym** - ciągi zabudowy przyulicznej, w której dominuje zabudowa zagrodowa /siedliskowa/; istnieje możliwość jej uzupełniania na działkach niezabudowanych. W ciągach tych są możliwe lokalizacje zabudowy usługowej o ograniczonej do granic władania uciążliwości, a także może być realizowana zabudowa mieszkaniowa nie związana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
- **obsługi mieszkańców** – zabudowa usługowa na potrzeby lokalne i ponadlokalne
- **tereny produkcyjno - składowe, bazy** - zabudowa i zagospodarowanie na większych działkach dla podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjno - składową. Tereny te nie są wskazane dla mieszkalnictwa. *Na bazy, składy i magazyny związane z działalnością gospodarczą wskazany jest również teren Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej w m. Dobrzelin.*
- **tereny usługowej działalności gospodarczej** przeznaczone do inwestowania przez podmioty gospodarcze prowadzące działalność usługową (funkcja podstawowa terenu). Na terenach tych możliwe jest lokalizowanie uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami i urządzeniami związanymi z w/w usługami.
- **obiekty publiczne** - wskazano tereny i obiekty publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym w znacznej części są to obiekty których utrzymanie stanowi zadanie własne gminy. Zmiana przeznaczenia tych terenów i obiektów nie jest wskazana i może nastąpić za zgodą Rady Miejskiej.
- **ogrody działkowe** - tereny istniejących ogrodów działkowych do zachowania. Nie planuje się zakładania nowych ogrodów. Istniejące ogrody winny być porządkowane i utrzymane w starannej kulturze, gdyż ze względu na lokalizację są integralną częścią zurbanizowanej części wsi Dobrzelin.

#### **KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI**

- **tereny mieszkaniowe** z usługami dla mieszkańców - obszary i tereny wskazane dla wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, głównie na terenach podmiejskich wsi Dobrzelin. Kierunki rozwoju wskazane zostały w oparciu o zainteresowanie inwestowaniem w terenach podmiejskich, co sprzyjać będzie powstaniu w pełni zintegrowanej struktury funkcjonalno- przestrzennej miasta Żychlina i Dobrzelina. Ponadto wskazane są tereny rozwojowe dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ciągach zabudowy

rolniczej wzdłuż istniejących dróg, istniejących wodociągów wiejskich, jako możliwość uzupełniania zabudową plombową.

- **uzupełnienie przyulicznej zabudowy rolniczej, mieszkaniowej i usługowej** - jest przewidziane jako uzupełnienie istniejących skupisk zabudowy w jednostkach sołectkich i innych wsiach oraz w nowo projektowanych ciągach przyulicznych stosownie do zasięgu terenów budowlanych ustalonego w obowiązującym *do dnia 31.12.2003 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego* gminy. W tych ciągach możliwa jest także zabudowa i realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego nie związanego z rolnictwem oraz lokalizacja usług o ograniczonej do granic władania uciążliwości. Na warunkach spełniających wymogi ochrony środowiska, lokalizowane mogą być inwestycje związane z działalnością gospodarczą o charakterze produkcyjno - składowym. *Wprowadzanie zabudowy nierolniczej jest ograniczone przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*
- **tereny dla usługowej działalności gospodarczej** przewidziane dla podmiotów gospodarczych sfery usługowej, dopuszczalna jest jako uzupełniająca funkcja mieszkaniowa dla władających terenem i prowadzących działalność gospodarczą. Są to tereny aktywizacji gospodarczo - społecznej gminy.
- **tereny dla działalności produkcyjno – składowej, baz i magazynów, w tym Łódzka specjalna strefa ekonomiczna** ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.03.2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej strefy ekonomicznej z dnia 15.12.2008 r. - obejmuje działkę nr ewid. 55/2 w m. Dobrzelin z uwarunkowaniami dotyczącymi szczególnych warunków gruntowo – wodnych i ograniczeń dla posadowienia obiektów budowlanych (ograniczenia wynikające nośności gruntu).
  - przeznaczenie: funkcja produkcyjno – składowa, bazy i magazyny, dopuszcza się przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,
  - minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,
  - wysokość zabudowy nie ustala się,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej.

## TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, POZOSTAJĄCE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU

Są to:

- **rolnicza przestrzeń produkcyjna**, na której bezpośrednio prowadzona jest uprawa i użytkowanie gruntów rolnych; zabudowę rolniczą wskazane jest lokalizować na terenach budowlanych ciągów przyulicznych wskazanych w Studium. Istniejące siedliska zagrodowe mają prawo do rozbudowy, modernizacji i utrzymania lokalizacji. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione** – tereny *lasów i inne tereny* z drzewostanem podlegające ochronie, winny być pozostawione jako elementy korzystne dla środowiska przyrodniczego
- **ciągi powiązań ekologicznych** - stanowią podlegające ochronie trwałe użytki zielone z ciekami i oczkami wodnymi. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **strefy ekspozycji terenów o walorach krajobrazowych** - przyuliczna strefa wglądu na dolinę Słudwi stanowiąca lokalny zindywidualizowany krajobraz. Strefa ta wskazana jest do pozostawienia jako teren niezabudowany.
- **grunty predysponowane do zalesienia i wskazane do wprowadzenia zadrzewień śródpolnych** - wskazano grunty o niskiej bonitacji glebowej powiązane z oczkami wodnymi, ciekami i terenami pokrytymi drzewostanem lub z terenami trwałych użytków zielonych. Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne należy realizować w oparciu o ukierunkowany, profesjonalny program celem przeciwdziałania stepowaniu gleb. *Należy uwzględnić warunki ochrony sieci i urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej.*



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

## POLITYKA PRZESTRZENNA

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

Poniżej omówiono tereny i działania, które zostały wskazane na *Załączniku Nr 4* Studium "Kierunki rozwoju" mapa w skali 1:10 000.

- **jednostki osadnicze preferowane do koncentracji obiektów obsługi mieszkańców** są to Dobrzelin, Śleszyn Wielki i Kruki. Są to wsie, których zainwestowanie oraz położenie w stosunku do terenu gminy, czyni najbardziej dogodnym miejscem codziennego dostępu do usług. Ponadto ich zindywidualizowany charakter tworzy predyspozycje dla inwestowania.
- **tereny predysponowane do zalesienia i zadrzewienia** - ze względu na bardzo niski wskaźnik lesistości gminy oraz postępujące procesy stepowienia gleb, powiększenie terenów pokrytych drzewostanem ma zasadnicze znaczenie dla rolnictwa gminy. Wskazano grunty o niskiej bonitacji powiązane z oczkami wodnymi, ciekami i z terenami pokrytymi drzewostanem bądź z trwałymi użytkami zielonymi jako predysponowane do zalesienia i zadrzewienia. Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne należy realizować w oparciu o ukierunkowany, profesjonalny program, przeciwdziałania stepowieniu gleb. *Należy uwzględnić warunki wynikające z ochrony sieci i urządzeń melioracji ogólnej i szczegółowej.*
- **przywracanie równowagi ekologicznej - wdrażanie programu małej retencji** wspomagającego działania na rzecz poprawy stosunków wodnych w glebie. Elementy programu: odbudowa stawów i modernizacja jazów *może być prowadzona wg "Programu małej retencji - w woj. łódzkim" lub w oparciu o nowy, profesjonalny program*<sup>19</sup>. Niezbędne są działania porządkujące w zlewni rzeki Słudwi na terenie gminy Żychlin i gmin sąsiednich.
- **uporządkowanie gospodarki ściekowej** poprzez wprowadzenie komunalnego, zbiorczego systemu oczyszczania ścieków w obszarze znaczniejszych skupisk zabudowy, obsługiwanym przez projektowaną w Śleszynie Wielkim oczyszczalnię ścieków. Wsie Dobrzelin i Grabów przewiduje się włączyć do systemu kanalizacji miejskiej. Pozostały obszar gminy przewiduje się objąć indywidualnymi */preferuje się przydomowe oczyszczalnie ścieków/* i grupowymi rozwiązaniami. Uporządkowanie gospodarki ściekowej jest zadaniem priorytetowym

<sup>19</sup> Dla województwa łódzkiego sporządzony został Wojewódzki program małej retencji wraz z Aneksem i Prognozą oddziaływania na środowisko, zatwierdzony uchwałą Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego w dniu 13 kwietnia 2010 r.

ze względu na znaczny zasięg wodociągów wiejskich zrealizowanych w ostatnich latach co powoduje zwiększenie zrztu ścieków do środowiska.

- **rekultywacja i zagospodarowanie terenów zdegradowanych i zdewastowanych** dotyczy głównie gruntów w obrębie d. Cukrowni Dobrzelin oznaczonych na *Załączniku Nr 4*; część terenów wskazana jest do zagospodarowania w ramach Łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej. Cukrownia stanowi o tożsamości gminy i jej stan zagospodarowania wpływa na wizerunek gminy. Odbudowy wymaga ponadto park w Kaczkowiznie, który został pozbawiony znacznej części nasadzeń.
- **kreowanie miejsc tożsamości** poprawia wizerunek i atrakcyjność lokalizacyjną gminy, stąd ich identyfikacja dla objęcia szczególną promocją jest uzasadniona. Dotyczy to: Cukrowni Dobrzelin i zabytkowych parków wraz z zespołami obiektów o wartościach kulturowych w Śleszynie Wielkim, Dobrzelinie, Śleszynie, Zarębowie. Ze względu na zabytkowy charakter zespołu fabrycznego Cukrowni Dobrzelin, na który składają się: *rafineria /hala produkcyjna/, komin, budynek dyrekcji, osiedle przyfabryczne, w tym dom dyrektora, dom pracowników I, dom pracowników II, dom kadry zarządzającej*. Niezależnie od kondycji zakładu i perspektyw funkcjonowania, Cukrownię należy otoczyć opieką konserwatorską i zabezpieczyć przetrwanie zabytkowego zespołu.  
*Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.*<sup>20</sup>
- **tereny, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze** - obszary w strefach o najintensywniejszym zagospodarowaniu, potencjalnych możliwościach i zapotrzebowaniu na tereny do inwestowania. Są to tereny potencjalnego rozwoju i przekształceń wsi Dobrzelin i Grabów przeznaczone na funkcje mieszkaniowe, usługowej działalności gospodarczej i produkcyjno - składowej oraz centrum wsi Śleszyn i Kruki. Są to tereny określone w *Załączniku nr 4* Studium jako kierunki urbanizacji. *Występują tutaj tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze; są to grunty głównie klasy III, częściowo klasy II. Dominujące funkcje to:*
  - w m. Dobrzelin dla usługowej działalności gospodarczej wraz z mieszkalnictwem oraz funkcji mieszkaniowej z usługami dla mieszkańców. Ponadto występują stanowiące enklawy w istniejącej zabudowie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, produkcyjno – składowe i bazy bez mieszkalnictwa.
  - w pozostałych w/w miejscowościach jako uzupełnienie przyulicznej zabudowy rolniczej o funkcje mieszkaniowe i usługowe.*Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych może być uzyskana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisów o ochronie gruntów rolnych.*

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, UKŁAD KOMUNIKACYJNY - KIERUNKI ROZWOJU

- **stacja uzdatniania wody** - zaopatrzenie odbywa się z miejskiej sieci odbywa się z ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w m. Żychlinie.
- **kierunki rozbudowy sieci wodociągowej** - gmina jest zwodociągowana w około 99% obejmując siecią wszystkie skupiska zabudowy. Rozproszona zabudowa pozostająca poza komunalnym systemem, będzie czerpać wodę z indywidualnych ujęć.
- **Strefa korzystna dla lokalizacji oczyszczalni ścieków** - wyznaczona w Śleszynie Wielkim, oczyszczalnia zbierać będzie ścieki ze skupionej zabudowy wiejskiej w granicach oznaczonych na *Załączniku nr 4*.

<sup>20</sup> Nowa edycja gminnego programu opieki nad zabytkami została przyjęta uchwałą nr XXXVI/193/17 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2017 – 2020.

- **tereny do objęcia komunalnym, zbiorczym systemem oczyszczania ścieków** - są to tereny zabudowane wsi Śleszyn oraz otaczającego obszaru większych skupisk zabudowy w granicach oznaczonych na *Załączniku nr 4*. Wsie Dobrzelin i Grabów włączone zostaną do systemu miejskiego.
- **tereny do objęcia indywidualnymi i grupowymi** - rozwiązaniami stanowią zabudowaną część gminy, pozostającą poza zbiorczym systemem oczyszczania ścieków. Dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe, preferuje się indywidualne systemy utylizacji ścieków, w tym przydomowe oczyszczalnie ścieków. Na terenach podlegających urbanizacji we wsi Kruki przewiduje się budowę lokalnych (grupowych) oczyszczalni ścieków.
- **strefa korzystna dla lokalizacji redukcyjnej stacji gazu I<sup>o</sup>** - wyznaczona na podstawie programu gazyfikacji gminy, wskazuje teren w obrębie Cukrowni Dobrzelin; *program wymaga aktualizacji*<sup>21</sup>.
- **projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia** - jest prowadzony po zachodniej stronie gminy w kierunku wsi Dobrzelin i miasta Żychlina. Na *Załączniku Nr 4* Studium wskazano orientacyjny przebieg gazociągu /zasadę przebiegu/; *strefa bezpieczeństwa określana jest w przepisach odrębnych*.
- **linie napowietrzne energetyczne wysokiego napięcia 220 kV/110 kV** wraz ze strefami bezpieczeństwa obowiązującymi stosownie do przepisów odrębnych przebiegają głównie poza terenami zainwestowanymi i poza obszarami przewidzianymi do urbanizacji. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania regulowane są odrębnymi przepisami. Na terenie gminy planowany do realizacji jest – wskazany w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, odcinek linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin – Piątek. Inwestycja nie należy do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego Ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością i nie stanowi ustaleń wiążących „Planu ...”. Jest celem publicznym w ramach rozwoju systemu elektroenergetycznego województwa łódzkiego, wprowadzonym do „Planu ...” na wniosek operatora sieci.
- **drogi wojewódzkie** - Nr 573 w kierunku do Gąbina i Nr 583 w kierunku Łodzi *obecnie drogi funkcjonują jako główne /G/*; przewidziane do modernizacji do odpowiednich parametrów technicznych i użytkowych; *po wybudowaniu obejścia drogi klasy Z /zbiorcze/*; Drogi obsługują teren przyległy poprzez skrzyżowania.
- **docelowo projektowany odcinek drogi wojewódzkiej Nr 583** (także w obrębie miasta jako jego obejście) - w parametrach technicznych i użytkowych klasy G /główniej/. Droga obsługuje teren przyległy poprzez skrzyżowania.
- **drogi powiatowe** - wg oznaczenia na *Załącznikach Nr 3 i Nr 4* do Studium zostały *wskazane wg aktualnej numeracji*; przewidziane do modernizacji. Klasa dróg Z /zbiorcze/ i L /lokalne/. Są to drogi numer : 2109E, 2110E, 2111E, 2123E, 2121E, 2120E, 2122, 2156E, 2735E, 2117E, 2119E, 2102E; Drogi te obsługują teren przyległy bezpośrednio.
- **drogi gminne publiczne**, stanowiące własność gminy, wchodzą do podstawowego układu drogowego; przewidziane do modernizacji. Klasa dróg: L /lokalne/ i Z /zbiorcze/.
- **wloty projektowanych ulic** na terenach rozwoju pozostają bez zabudowy celem zabezpieczenia realizacji ulic dojazdowych, *w tym kontynuacja obejścia miasta po stronie wschodniej /droga klasy Z – zbiorcza/*.
- **strefy preferowane dla obiektów i urządzeń obsługi komunikacji** wyznaczono u wylotu drogi wojewódzkiej Nr 583 w kierunku Łodzi. Jest to obszar atrakcyjny lokalizacyjnie dla funkcji związanych z obsługą ruchu drogowego.

<sup>21</sup> Aktualne plany gazyfikacji miasta i gminy Żychlin zakładają zastosowanie technologii opartej na skroplonym gazie ziemnym LNG.

- **ścieżki rowerowe** wyznaczono we wsi Dobrzelin jako powiązanie miejsc zamieszkania z miejscami pracy i koncentracji usług codziennego zapotrzebowania. Powiązano tereny Dobrzelina ze strefą śródmiejską Żychlina. Równocześnie wyznaczono ścieżkę rowerową ze Śródmieścia Żychlina poprzez wieś Pasieka w kierunku Oporowa, zapewniając łatwy dostęp do obiektów ponadlokalnej obsługi mieszkańców strefy ciężenia.
- **turystyczny szlak tematyczny – „Szlak Książąt Mazowieckich”** wskazany w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego /aktualizacja/; wymaga promocji i dbałości o atrakcyjne zagospodarowanie terenów przyległych.
- **linia kolejowa magistralna E20** relacji Warszawa – Poznań; na terenach zamkniętych obowiązują przepisy odrębne. W sąsiedztwie znajdują się tereny rolne niezabudowane i nie przewidziane do zabudowy.

## **MIASTO ŻYCHLIN**

### **B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA MIASTA**

Wg oznaczeń na *Załączniku nr 5 STUDIUM* - mapa w skali 1:10 000 "Kierunki rozwoju (miasto)" poniżej zamieszczono ustalenia wraz z uzasadnieniem i ucytelnieniem ich treści.

- **granice opracowania** *ustaleń* Studium dla miasta stanowią jego administracyjne granice; *Załącznik nr 5* do Studium - "Kierunki rozwoju (miasto)" sporządzono na mapie w skali 1:10 000.

### **OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OCHRONY**

- **parki, skwery, zieleńce** - zieleń miejska ogólnodostępna podlegająca ochronie zgodnie z ustawą z dnia 27.IV.2001 r. – *Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami)*<sup>22</sup> oraz ustawą z dnia 16.IV.2004 r. - *o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zmianami)*<sup>23</sup> Pełni ona funkcje wypoczynkowe, estetyczne oraz stanowi ważny element środowiska miejskiego i sprzyja zrównoważonemu rozwojowi.
- **grunty orne wysokiej bonitacji** - głównie klasy IV i wyższej, przydatne dla prowadzenia podmiejskiego rolnictwa. Ze względu na stan środowiska są predysponowane dla produkcji zdrowej żywności. *Sieci i urządzenia melioracyjne na terenach rolnych podlegają ochronie.*
- **pomniki przyrody** stanowią formy ochrony indywidualnej, jako pojedyncze twory przyrody żywej. Są to:
  - dąb "Wojtek" - szypułkowy - teren *byłego* Zakładu "Emit"
  - lipa drobnolistna - za budynkiem przedszkola Nr 2, przy ogrodzeniu *byłego* Zakładu "Emit"
  - lipa drobnolistna - Plac Jana Pawła II, przy kościele.
 Obowiązuje zakaz wycięcia, niszczenia i uszkodzenia, zrywania pąków, kwiatów i owoców oraz liści. Ponadto nie wolno umieszczać i nacinać znaków, napisów oraz umieszczać jakichkolwiek przedmiotów, znaków itp. W promieniu 15 m od w/w drzew nie dopuszcza się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych
- **tereny otwarte, aktywne biologicznie - ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych** głównie wzdłuż rzeki Słudwi tworzącej dolinę przecinającą miasto w kierunku wschód - zachód. Mają znaczenie ekologiczne, są regulatorami stosunków wodnych, aktywnie uczestniczą w procesach biologicznych, stanowią ciągi nawietrzające. Podlegają ochronie ze względów ekologicznych. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **wody powierzchniowe** rzeki Słudwi oraz innych cieków naturalnych i sztucznych, a także oczka wodne spełniają rolę aktywnych regulatorów stosunków wodnych. Objęte ochroną przed zanieczyszczeniem zrzutami nie oczyszczonych ścieków i odpadów stosownie do przepisów Ustawy z dnia 27.IV.2001 r. - *Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami)*<sup>24</sup>.  
Oczka wodne wraz z otaczającą je zielenią winny być wkomponowane w zagospodarowanie na terenach urbanizowanych lub pozostać elementem środowiska rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- **Układ urbanistyczny historycznego miasta:** *Podlega ochronie jako przestrzenne założenie w historycznych liniach regulacyjnych i liniach zabudowy; układ urbanistyczny miasta Żychlina jest najcenniejszym elementem przestrzennym gminy. Wpisany został do Gminnej ewidencji zabytków i Gminnego programu opieki nad zabytkami. W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zachowanie historycznego układu ulic i placów, linii regulacyjnych i linii zabudowy oraz ustalić stosowne warunki zabudowy i zagospodarowania. W jego obrębie znajdują się: obiekty nieruchomości wpisane do*

<sup>22</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269.

<sup>23</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1098, 2829; z 2022 r. poz. 84.

<sup>24</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1973, 2127 i 2269.

rejestru zabytków, obiekty nieruchome umieszczone w Gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska i obszary archeologiczne.

**Granice historycznego miasta są tożsame z granicami strefy A.**

- **strefa A** - pełnej ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą W - ochrony archeologicznej. *Została zdelimitowana i wskazana na Załączniku Nr 6 na podstawie opracowania pn. „Studium urbanistyczno – konserwatorskie, wytyczne konserwatorskie” /bibliografia pkt. 10 w części I/. W strefie A obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich:*
  - konieczność zachowania struktury przestrzennej: układu ulic i placów z liniami regulacyjnymi i liniami zabudowy, granic działek budowlanych, charakterystycznych podwórek z historyczną dyspozycją przestrzenną
  - trwałe zabezpieczenie przed zniszczeniem obiektów zabytkowych i o wartościach kulturowych
  - wyeksponowanie historycznej zabudowy w krajobrazie miejskim poprzez wydobywanie poszczególnych jej typów, przywrócenie pierwotnych brył oraz wystroju wnętrz i elewacji
  - przywrócenie pierwotnego charakteru nawierzchni ulic i placów (kostka kamienna).
- **Strefa W** pokrywa się ze strefą A. Jest to strefa ochrony warstw kulturowych. Wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami w indywidualnie określonych zakresach. *Ze względu na trwałe zmiany przestrzenne w wyniku procesów urbanizacji terenów przyległych do historycznego miasta, zrezygnowano z wyznaczenia strefy ekspozycji. Przy ustalaniu warunków zabudowy należy przestrzegać zasadę utrzymania dominant miejskich i ekspozycji takich obiektów jak zabytkowy kościół, wieża zegarowa.*
- **Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:**
  - kościół parafialny pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła – wpisany do rejestru zabytków nr 29 z 18.07.1967 r.,
  - dzwonnica przy kościele parafialnym pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła – wpisana do rejestru zabytków Nr 418 z 18.07.1967 r.,
  - dom z oficynami przy pl. Jana Pawła II nr 17 – wpisany do rejestru zabytków nr 633 z 12.11.1992 r.,
  - synagoga ul. Zdrojowa nr 6 - wpisana do rejestru zabytków nr 547 z 30.01.1980 r.
  - domy ul. 29 listopada nr 24, 25/26, 27 – wpis w trakcie wyjaśniania<sup>25</sup>.
- **teren zespołu przemysłowego d. Cukrowni "Walentynów" objęty ochroną, wpisany do gminnej ewidencji zabytków.** Obecnie funkcjonują na tym terenie Zakłady Maszyn Elektrycznych „Emit” S.A Grupa Cantoni i kotłownia miejska. W skład zespołu przemysłowego wchodzi obiekty przemysłowe: hala produkcyjna A, stara elektrownia, portiernia oraz obiekt mieszkalny – dom „Pruszków”.

<sup>25</sup> Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr 384-III-17 i nr 385-III-18 z 20.02.1947 r.

- **Pozostałe obiekty znajdujące się w Gminnej ewidencji zabytków (nie zaznaczone na rysunku Studium):**<sup>26</sup>
  - poczta przy ul. Kilińskiego nr 9
  - kamienica przy pl. 29 Listopada nr 30
  - zajazd przy ul. Łukasińskiego nr 1
  - dom przy ul. Łukasińskiego nr 3
  - dom przy ul. Łukasińskiego nr 11
  - kamienica przy ul. Łukasińskiego nr 15
  - apteka przy ul. Narutowicza nr 20
  - dom przy ul 1 Maja nr 1
  - dom przy ul.1 Maja nr 17/19
  - dom przy ul.1 Maja nr 24
  - młyn motorowy przy ul.1 Maja nr 52
  - dom przy pl. Jana Pawła II nr 2a
  - dom przy pl. Jana Pawła II nr 2b
  - dom przy pl. Jana Pawła II nr 3
  - dom przy pl. Jana Pawła II nr 4
  - dom przy pl. Jana Pawła II nr 15
  - dom z oficynami przy pl. Jana Pawła II nr 17
  - dom przy pl. 29 listopada nr 16
  - dom przy pl.29 Listopada nr 24
  - dom przy pl.29 Listopada nr 25/26
  - dom przy pl.29 Listopada nr 27
  - dom przy pl.29 Listopada nr 28
  - zajazd przy ul. Narutowicza nr 1
  - dom przy ul. Narutowicza nr 6
  - dom przy ul. Narutowicza 14
  - dom przy ul. Narutowicza 16
  - dom przy ul. Narutowicza nr 18
  - kamienica przy ul. Narutowicza nr 42
  - kamienica przy ul. Narutowicza nr 44
  - dom przy ul. Narutowicza nr 54
  - dom przy ul. Narutowicza nr 57
  - dom przy ul. Narutowicza nr 59
  - dom/willa przy ul. Narutowicza nr 61
  - willa przy ul. Narutowicza nr 82
  - straż pożarna przy pl. Wolności nr 4
  - dom przy pl. Wolności nr 9
  - młyn motorowy przy ul.3 Maja nr 1
  - kamienica przy ul.3 Maja nr 4
  - dom przy ul. Ściegiennego nr 5,
  - wieża zegarowa przy Pl. 29 Listopada,

<sup>26</sup> Obowiązuje Gminna Ewidencja Zabytków przyjęta Zarządzeniem Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17.10.2017 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków. W aktualnej ewidencji wyszczególniono również obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła przy pl. 29 Listopada wraz z dzwonnica i bramą w ogrodzeniu, synagoga przy ul. Zdrojowej oraz Zespół d. cukrowni „Walentynów” przy ul. Narutowicza, w którego skład wchodzi hala produkcyjna A, stara elektrownia, portiernia i dom Pruszków. Znalazły się w niej również nowe obiekty, takie jak: willa przy al. Raclawickich 5 oraz dom przy ul. 3 maja 5.

- kamienica przy 1 Maja nr 23/25,
- dom przy ul. Narutowicza nr 73
- **cmentarze zabytkowe** podlegające ochronie to:
  - cmentarz grzebalny parafii rzymsko – katolickiej pw. Św. Apostołów Piotra i Pawła,
  - cmentarz przykościelny,
  - cmentarz epidemiologiczny ul. Polowa,
  - cmentarz żydowski z pomnikami utworzonymi z fragmentami macew.

Cmentarze zostały wpisane do Gminnej ewidencji zabytków.

- **zabytki archeologiczne** - wskazano stanowiska archeologiczne rozpoznane w trakcie badań powierzchniowych; Zostały one ujęte w Gminnej ewidencji zabytków i uwzględnione na mapach Studium, stanowiących Załącznik Nr 4 i 5. Informacje dotyczące stanowisk archeologicznych zawierają karty ewidencyjne Gminnej ewidencji zabytków. **Obowiązuje zgłoszenie do wojewódzkiego konserwatora zabytków zamiaru wykonania robót ziemnych na terenie zabytku archeologicznego i w jego strefie ochrony konserwatorskiej. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej podejmowany jest nadzór archeologiczny; na terenie zabytku mogą być podjęte ratownicze wykopaliskowe badania archeologiczne na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków.**<sup>27</sup>

### Ewidencja zabytków archeologicznych

#### Miasto Żychlin

I.p	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze (nr stanowiska w miejscowości)	Funkcja	Kultura	Chronologia
1.	Żychlin	56-53	3 (1a)	1.cmentarzysko ciałopalne 2.osada	grobow skrzynkowych prapolska	ok. lateński  XII-XIII w.
2.	Żychlin	56-53	4 (2)	?	wenedzka	starszy rzym.
3.	Żychlin	56-53	66 (3)	osada	przeworska	p. ok. lateński OWR
4.	Żychlin	56-53	67 (4)	1. osada  2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	pomorska? łużycka?  - -	Halsztat CD  p.średniowiecze nowożytne wcz. ep. brązu
5.	Żychlin	56-53	68 (5)	1. ślad osadn. 2. osada 3. ślad osadn. 4. ślad osadn	łużycka? przeworska  - -	Halsztat CD OWR p.średniowiecze nowożytne
6.	Żychlin	56-53	69 (6)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne p.średniowiecze
7.	Żychlin	56-53	70 (7)	1. punkt osadn. 2. ślad osadn.	przeworska -	OWR nowożytne, ep. kamienia
8.	Żychlin	56-53	71 (8)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne p.średniowiecze nowożytne
9.	Żychlin	56-53	72 (9)	1. ślad osadn.	trzcieniecka	II ok. ep. brązu

<sup>27</sup> Realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne. Zmian zapisów Studium nie wprowadzono w przedmiotowym zakresie gdyż wykraczają poza obszar objęty zmianą Studium.



				2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	łużycka przeworska	III-V ok. ep. brązu OWR
10.	Żychlin	56-53	73 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn. 4. ślad osadn.	trzcieniecka łużycka - -	III ok. ep. brązu Halsztat CD nowożytny p.średniowiecze
11.	Żychlin	56-53	74 (11)	ślad osadn.	-	XVIII-XIX w.
12.	Żychlin	56-53	75 (12)	ślad osadn.	-	XVII- XVIII w.
13.	Żychlin	56-53	76 (13)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	- -	XII w. XV-XVIII w.

Znaki „-”, „?” oznaczają brak rozpoznania

- **Obowiązuje Gminny program opieki nad zabytkami** przyjęty Uchwałą Nr II/97/12 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 20.02.2012 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin na lata 2012 - 2015.<sup>28</sup>

## LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

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

<sup>28</sup> Obowiązuje Gminna Ewidencja Zabytków przyjęta Zarządzeniem Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17.10.2017 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków.

gospodarstwa domowe do środowiska wzrasta. Uporządkowanie gospodarki ściekowej stanowi zadanie priorytetowe

- **trasy komunikacyjne o największym natężeniu ruchu** to głównie drogi wojewódzkie Nr 573, 583, które na znacznych długościach przebiegają przez strefę zurbanizowaną terenów mieszkaniowych. Ruch samochodowy powoduje uciążliwości dla mieszkańców: emisje spalin, hałas, zanieczyszczenie ulic a często i pierzejowej zabudowy w ciasnym historycznym centrum. Układ uliczny w mieście wymaga modernizacji celem jego udroźnienia, dostosowania do obowiązujących warunków technicznych oraz wyeliminowania ruchu tranzytowego ze Śródmieścia. *Problem ten częściowo został rozwiązany poprzez budowę ulicy Orłowskiego omijającej zwartą zabudowę historycznego miasta od strony wschodniej.*

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

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

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

- **zabudowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym** istniejąca na obrzeżach zainwestowania może być uzupełniana nową zabudową siedliskową, oraz zabudową mieszkaniowo - usługową nie związaną z rolnictwem. *Warunki realizacji zabudowy nierolniczej nie są ograniczone w granicach administracyjnych miasta przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych.* W istniejącej rozproszonej zabudowie siedliskowej, poza wskazanymi skupiskami przyulicznymi możliwa jest modernizacja, przebudowa i rozbudowa siedliska na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego.
- **usługowej, centrotwórczej Śródmieścia oraz tereny usług ogólnodostępnych poza strefą Śródmieścia** - obejmuje centrum miasta głównie w jego historycznej części, *tereny* przeznaczone do koncentracji obiektów szeroko rozumianej infrastruktury społecznej. Sprzyjać to będzie utrzymaniu i rozwojowi ponadlokalnej rangi miasta. Uzasadniona jest w tej strefie lokalizacja usług specjalistycznych i o podniesionym standardzie użytkowo - technicznym. Poza obszarem Śródmieścia wskazano rejony miasta z istniejącymi usługami, które pozostają jako uzupełniające standardy wyposażenia miasta z możliwością inwestowania na wskazanych terenach. W realizacji należy uwzględnić lokalizację niezbędnych parkingów.
- **pierzeje ulic z usługami** istniejącymi oraz projektowanymi jako usługowe lokale użytkowe w istniejących budynkach mieszkalnych, głównie na ich parterach. Ciągi ulic Traugutta, Orłowskiego i 1-go Maja z usługami wzbogacą centrum miasta w zakresie obsługi mieszkańców i ludności z obszaru ciążenia.
- **związanej z usługową działalnością gospodarczą wraz z mieszkalnictwem** - są to tereny aktywności gospodarczej zagospodarowane lub przewidziane dla zabudowy

i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze usługowej. *Celowe jest tutaj utrzymanie istniejących, większych powierzchni działek dla realizacji przedsięwzięć.* Możliwa jest w tym terenie realizacja uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami usługowymi. Uciążliwość usług winna być ograniczona do granic własności. Parkowanie pojazdów należy zabezpieczać w granicach lokalizacji. Zabudowa i zagospodarowanie terenu winno być powiązane z wprowadzeniem zieleni urządzonej na co najmniej 20% powierzchni terenu.

- **produkcyjnej i składowej** funkcji zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi i bez uzupełniania podstawowej funkcji terenu obiektami i lokalami mieszkalnymi. Są to tereny aktywności gospodarczej przewidziane do zabudowy i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze produkcji, a także wymagające większych powierzchni składowych i technologicznych. Parkowanie pojazdów należy zabezpieczać w granicach lokalizacji.
- **obiekty i tereny publiczne** zostały wskazane jako elementy przestrzeni miejskiej ważne ze względu na ich publiczny charakter. W większości są to tereny, które służą do realizacji zadań własnych samorządu, w tym w zakresie infrastruktury. Tereny te są przeznaczone na inwestycje i działalność, realizującą cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21.VIII.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102. poz. 651 z późniejszymi zmianami*)<sup>29</sup>. Zmiana przeznaczenia terenów na inne funkcje nie jest wskazana i wymaga zgody *Rady Miejskiej*.
- **ogrody działkowe** istniejące na terenie miasta pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Wymagają one systematycznego porządkowania i utrzymania w starannej strukturze, szczególnie ogrody wewnątrz zabudowy mieszkaniowej lub w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. Nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów ogrodów ze względu na brak zainteresowanych.

## KIERUNKI URBANIZACJI - TERENY POTENCJALNEGO ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ WG DOMINUJĄCEJ FUNKCJI

- **mieszkaniowej** - wskazano tereny do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej o różnych formach, które określi oraz warunki zabudowy i zagospodarowania ustalą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Główne kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowej wskazane na *Załączniku Nr 5* Studium to: tereny na wschód i północ od istniejącej struktury miejskiej; są one wskazane w nawiązaniu od istniejących osiedli i zespołów mieszkaniowych, adekwatnie do kierunków rozwoju wyposażenia w media. Większość terenów rozwojowych ze względu na istniejące uwarunkowania, a w szczególności strukturę władania, istniejącą zabudowę i podziały nieruchomości wymagają sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej można przewidywać uzupełniającą funkcję usługową w zakresie obiektów i urządzeń codziennego zapotrzebowania mieszkańców.
- **związanej z usługową działalnością gospodarczą** - są to tereny aktywności gospodarczej, wskazane dla lokalizacji i zagospodarowania przez podmioty gospodarcze działające w sferze usług. Celowa jest możliwość realizacji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej dla władających obiektami usługowymi. Szczegółowiej tereny te zostały omówione w części "tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania". Aktywnej promocji wymagają tereny stanowiące mienie komunalne, przeznaczone dla usługowej działalności gospodarczej.
- **usługowej powiązanej z zielenią urządzoną** są to tereny usytuowane w części Śródmiejskiej. Ze względu na ich lokalizację i zagospodarowanie terenu bezpośrednio sąsiadującego predysponowane są dla lokalizacji centrotwórczych usług realizowanych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Proponuje się co najmniej 40% powierzchni terenu przeznaczyć na zieleni, uzupełniającą funkcję podstawową terenu.

<sup>29</sup> Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2021 r. poz. 1899.

- **produkcyjnej i składowej** - wskazano tereny, głównie będące własnością gminy dla zagospodarowania i zabudowy przez podmioty gospodarcze działające w sferze produkcyjnej. Są to tereny aktywności gospodarczej. *Tereny byłego zakładu "Emit" posiadają rezerwy terenu w granicach swojej własności dla intensyfikacji zainwestowania. Wzdłuż rzeki Studwi wskazane jest wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień. Nie należy na tych terenach realizować funkcji mieszkaniowej.*
- **rozbudowa zieleni miejskiej** - przewidziana jest jako powiększenie ogólnodostępnej powierzchni skwerów i zieleńców w centralnej części miasta. Wskazane jest na tych terenach wprowadzanie małej architektury, uzupełniającej zagospodarowanie zielenią.
- **rozbudowa cmentarza** czynnego w kierunku zachodnim, co nie koliduje z rozwojem innych form zagospodarowania miejskiego

#### TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY, POZOSTAJĄCE W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU

- **ciągi ekologiczne trwałych użytków zielonych** podlegają ochronie ze względu na ich ekologiczną funkcję, są to tereny predysponowane do wprowadzania zadrzewień i zakrzewień. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **rolnicza przestrzeń produkcyjna** stanowi teren bezpośredniego użytkowania rolniczego i upraw rolnych; podmiejska strefa produkcji żywności na gruntach wysokiej bonitacji. Istniejące siedliska zagrodowe *stanowiące rozproszoną zabudowę w granicach miasta* mają prawo do rozbudowy, modernizacji i utrzymania lokalizacji. *Sieci i urządzenia melioracyjne podlegają ochronie.*
- **parki, skwery, zieleńce** są zielenią miejską o funkcjach wypoczynkowych; tereny aktywne biologicznie, korzystnie wpływające na klimat przestrzeni miejskiej
- **strefa korzystna dla lokalizacji stacji redukcyjno - pomiarowej gazu I<sup>o</sup>** - tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu do czasu ustalenia warunków zabudowy i realizacji inwestycji
- **pasły terenu dla projektowanych odcinków podstawowego układu komunikacyjnego**, a także oznaczone wloty projektowanych ulic na terenach rozwoju (urbanizacji) należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, bez zabudowy.

#### POLITYKA PRZESTRZENNA

- **strefa centrum Śródmieścia** - priorytet dla działań poprawiających wizerunek miasta powinien obejmować głównie obszar miasta historycznego w jego strefie (A) pełnej ochrony konserwatorskiej. . Celowe jest opracowanie programu rewitalizacji centrum miasta o najwyższych walorach kulturowych, z włączeniem do jego opracowania i realizacji społeczności lokalnej, służb konserwatorskich oraz z pozyskaniem sponsorów zainteresowanych wizerunkiem miasta.
- **docelowa modernizacja podstawowego układu komunikacyjnego** - wiąże się z istniejącymi uciążliwościami na drogach wojewódzkich mających swoje przebiegi wewnątrz Miasta, wśród zabudowy mieszkaniowej i historycznie ukształtowanej. Wskazano możliwość sukcesywnego udrożnienia układu i jego rozwoju wraz z postępującą urbanizacją. Docelowo przewiduje się przełożenie ruchu tranzytowego poza strefę miejską, po jej zachodniej stronie. *W zakresie objętym zmianą, w ramach realizacji uchwały Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin z późniejszą zmianą, zakłada się:*
  - budowę po zachodniej stronie strefy miejskiej drogi klasy zbiorczej na przedłużeniu ulicy Cmentarnej;
  - likwidację odcinka projektowanej obwodnicy na drodze wojewódzkiej nr 583.

Powyższe zmiany w polityce przestrzennej Gminy nie obejmują układu komunikacyjnego poza obszarem objętym zmianą Studium.

- **mienie komunalne do zagospodarowania** wymaga intensywnej promocji celem pozyskania inwestorów zainteresowanych zabudową związaną z działalnością gospodarczą usługową i produkcyjną. Są to tereny dogodnie położone w stosunku do istniejących dróg i ulic oraz posiadające dostęp do podstawowych mediów. Możliwe jest podjęcie negocjacji z istniejącymi przedmiotami gospodarczymi w zakresie wykorzystania infrastruktury technicznej oraz wspólnych inwestycji. Są to tereny aktywizacji miasta i gminy stymulującej wzrost miejsc pracy.

**Łódzka specjalna strefa ekonomiczna** – ustanowiona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.03.2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej z dnia 15.12.2008 r.<sup>30</sup> - obejmuje działki nr ewid. 1506/1, 1506/2, 627/3, 627/8, 627/12, 661/1 w m. Żychlin.

- *przeznaczenie terenu: dla funkcji usługowej, produkcyjnej, baz i składów, nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *minimalna powierzchnia działki budowlanej 4000 m<sup>2</sup>,*
  - *wysokość zabudowy ogranicza się na działce nr ewid. 661/1 do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej,*
- **kreowanie miejsc tożsamości** - opracowanie i wdrożenie programu poprawy wizerunku miasta poprzez wysoko substandardowe zagospodarowanie miejsc identyfikacji miasta. Są to place Wolności, Jana Pawła II oraz pierzeje ulic miasta historycznego, głównie ul. Narutowicza. *Plac 29 Listopada został zrewaloryzowany i stanowi atrakcyjne miejsce tożsamości gminy.* Celowe jest uzupełnienie nasadzeń zieleni miejskiej, wprowadzenie małej architektury i likwidacja elementów tymczasowego zagospodarowania. Ponadto poprzez takie detale jak stylowe oświetlenie, szyldy, renowację elewacji, uzupełnienie architektonicznych detali budynków (schody, drzwi wejściowe, daszki, markizy, balustrady itp.) można w I-szym etapie znacząco poprawić estetykę centrum miasta. Promocja prac remontowych wraz ze wsparciem ze strony samorządu sprzyjać może podejmowaniu takich działań przez władających nieruchomościami. Poza wymienionymi miejscami tożsamości na terenie miasta są pojedyncze obiekty o ciekawej architekturze (dawnej i współczesnej) i zagospodarowaniu, które wyeksponowane w przestrzeni wskazują na walory miasta. *W szczególności należałoby poprawić stan techniczny obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków.*
  - **preferencje dla przekształceń rolniczej zabudowy** wzdłuż ul. Wiejskiej na funkcje pozarolnicze. Jest to obszar, w którym zabudowa ma charakter podmiejski, częściowo nie związany z rolnictwem. Bezpośrednie powiązanie ze skupioną zabudową, dostępność mediów sprzyjać będzie dalszej urbanizacji tych terenów.
  - **preferencje dla przekształceń istniejącego zagospodarowania na funkcje centrotwórcze** tereny w sąsiedztwie Urzędu Gminy i Miasta są predysponowane dla obiektów i urządzeń ogólnodostępnych, uzupełniających strefę centrum. Tego typu zagospodarowanie sprzyałoby poprawie atrakcyjności lokalizacyjnej miasta. Zagospodarowanie terenów należy powiązać z zielenią urządzoną na powierzchni co najmniej 20% terenu. Projektowana zieleń urządzona ogólnodostępna przewidziana jest jako kontynuacja zasady usytuowania placów z zielenią w sąsiedztwie strefy śródmiejskiej z ciągami pieszymi.
  - **reiony 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

<sup>30</sup> Rozporządzenie podlegało wielu późniejszym zmianom. Aktualna metryka tekstu jednolitego aktu prawnego: Dz.U. z 2017 r. poz. 1024.

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 m<sup>2</sup>,
- 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*<sup>31</sup>.
- **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 5* 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°** - 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. *Na terenie gminy planowany do realizacji jest – wskazany w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, odcinek linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin – Piątek.*
- **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*

<sup>31</sup> Realizacja zadania pn. Modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Żychlinie wraz z inwestycją budowy sieci kanalizacyjnej na terenie osady Dobrzelin została zaplanowana na lata 2019 – 2020.

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. W zakresie objętym zmianą, w ramach realizacji uchwały Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin z późniejszą zmianą, zakłada się:

- budowę po zachodniej stronie strefy miejskiej drogi klasy zbiorczej na przedłużeniu ulicy Cmentarnej;
- likwidację odcinka projektowanej obwodnicy na drodze wojewódzkiej nr 583.

Powyższe zmiany w polityce przestrzennej Gminy nie obejmują układu komunikacyjnego poza obszarem objętym zmianą Studium.

- **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 5 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 Pasieka do sąsiednich terenów gminy Oporów zapewniono połączenie z obiektami i urządzeniami ponad lokalnej obsługi mieszkańców obszaruciążenia.
- **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/<sup>32</sup>; 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.*

<sup>32</sup> Uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Sejmik Województwa Łódzkiego przyjął nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.



**„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 kierunku 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 wieloprzestrzennych 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 **dotyczyła:****

- 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 2008 r.<sup>33</sup> 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<sup>34</sup>.

Zmiana Studium stosownie do przepisów art. 19 w/w ustawy uwzględniła zawarte w tych dokumentach objekty, 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.

W 2017 r. wystąpiła potrzeba sporządzenia kolejnej zmiany obowiązującego do tej pory Studium. Inwestor – firma ENERGA Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, zwrócił się do Urzędu Gminy w Żychlinie z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych: Drzewoszki, Dobrzelin, Miasto Żychlin oraz Pasieka w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, stanowiącej cel publiczny.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy Żychlin dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin. Przeprowadzona analiza wykazała, iż zmiana Studium z 2013 r. nie uwzględnia możliwości realizacji planowanej inwestycji jaką jest budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Uwzględniając powyższe, zdecydowano o równoległym przystąpieniu do sporządzania zmiany obowiązującego studium gminy Żychlin. **Procedurę kolejnej zmiany Studium zainicjowano uchwałą Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. Obszar opracowania zmiany Studium został w niewielkim stopniu zmieniony (rozszerzony) za sprawą uchwały Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r.** Niniejsza zmiana ma charakter cząstkowy i dotyczy uwzględnienia w Studium inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV relacji Żychlin – Piątek.

Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r., w kierunkach działań dotyczących infrastruktury technicznej przewiduje budowę planowanej linii 110 kV Żychlin – Piątek. Realizacja tego przedsięwzięcia stanowi zatem realizację zapisanych w Planie województwa inwestycji z zakresu bezpieczeństwa energetycznego województwa.

<sup>33</sup> Rozporządzenie podlegało wielu późniejszym zmianom. Aktualna metryka tekstu jednolitego aktu prawnego: Dz.U. z 2017 r. poz. 1024.

<sup>34</sup> Obowiązuje Gminna Ewidencja Zabytków przyjęta Zarządzeniem Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17.10.2017 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków.

Poza uwzględnieniem ww. inwestycji uaktualniono również część I tekstu Studium dotyczącą uwarunkowań – przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

## 8. WYKAZ MAP

**Załączniki do Uchwały Nr LIV/258/2022 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 24 czerwca 2022 r. :**

- Załącznik Nr 3** - Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu - mapa w skali 1 : 10 000,
- Załącznik Nr 4** - Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta) - mapa w skali 1 : 10 000,
- Załącznik Nr 5** - Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Kierunki rozwoju (miasto) - mapa w skali 1 : 10 000.