

**UCHWAŁA NR LV/262/2022  
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE**

z dnia 4 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów  
Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XLI/220/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/175/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLI/220/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin, przyjętej uchwałą Nr LIV/258/2022 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 24 czerwca 2022 r., **Rada Miejska w Żychlinie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu obejmującego 2 ponumerowane arkusze, stanowiące załączniki Nr 1.1 i 1.2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, wykusze, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o więcej niż 1,5 m;
- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania zmierzające do zwiększenia wartości użytkowej obiektu powstałej w wyniku m.in.: odbudowy, wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 5) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego

w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 10) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a liczby wyróżniają teren spośród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żychlinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne);
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 6) granica korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 7) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 8) granice korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 9) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) strefa zieleni izolacyjnej;
- 11) strefa zieleni i zbiorników wodnych.

2. Na rysunku planu informacyjnie oznaczono:

- 1) granicę administracyjną gminy Żychlin;

- 2) granice obrębów ewidencyjnych;
- 3) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 4) orientacyjny przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;
- 6) lokalizację istniejącej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) rowy melioracyjne;
- 9) granice terenów zmeliorowanych;
- 10) użytki rolne klas II i III.

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

- 1) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R - 8R**;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1PU**;
- 3) tereny użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami **1RZ - 6RZ**;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolami **1WS i 2WS**;
- 5) tereny dróg publicznych:
  - a) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone symbolami **1KDZ i 2KDZ**,
  - b) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD i 2KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW - 5KDW**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone symbolami **1E - 18E**,
  - b) teren infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami, oznaczony symbolem **1O**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) linie rozgraniczające: terenów dróg publicznych zbiorczych i dojazdowych, terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami;
- 2) granice korytarzy ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

3. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) linie rozgraniczające terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki;
- 2) granica korytarza ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

4. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2 i 3, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, zgodnych z ich przeznaczeniem, nie będących realizacją celów publicznych.

5. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2 i 3, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; przepis ustępu nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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

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

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

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania:
  - a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) wiat, altan i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - c) budowli innych niż wiaty, altany i zadaszenia – nieprzekraczającą 70,0 m.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej; zakazu nie stosuje się do obiektów chowu lub hodowli zwierząt, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz przedsięwzięć realizowanych na terenach **1PU i 1O**,
  - d) obiektów, których funkcjonowanie będzie powodowało przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są lokalizowane, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych;
- 3) w granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się dokonanie przed realizacją prac ziemnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy systemu melioracyjnego, umożliwiających prawidłowe jego funkcjonowanie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 4) ochronę przed hałasem poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami oraz uciążliwościami odorowymi, poprzez:
  - a) realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 6,
  - b) nakaz zastosowania w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemów oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej redukujących emisję pyłów oraz substancji i związków chemicznych, które mogą być przyczyną uciążliwości zapachowej;

- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami § 16 pkt 4,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów poza terenem **10**;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
  - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku,
  - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 14 pkt 1 i 2.

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

- 1) ustala się ochronę zlokalizowanych w obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych – stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu oraz stanowiska położonego poza granicami obszaru;
- 2) w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na obszarze stanowiska archeologicznego, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 4) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się – nie występują w obszarze.

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej oraz intensywność zabudowy działki budowlanej odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
  - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: linie zabudowy nieprzekraczalne, strefę zieleni izolacyjnej oraz strefę zieleni i zbiorników wodnych,
  - b) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, dróg publicznych oraz ochrony środowiska;
- 5) w stosunku do obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:
  - a) przebudowę z zachowaniem ich dotychczasowej funkcji,
  - b) zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów i wysokości w przypadku rozbudowy.

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

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

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

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

- 1) służący przesyłowi energii elektrycznej korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczony na rysunku planu, o szerokości od 40,0 m do 42,0 m, w którym:
  - a) lokalizuje się jedno-, dwu- lub wielotorową, napowietrzną linię elektroenergetyczną 110 kV z możliwością jej konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy oraz montażu przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
  - c) zakazuje się wznoszenia budynków,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 2) korytarze ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, oznaczone na rysunku planu, o szerokości 15,0 m, w których:
  - a) zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV; dopuszcza się ich konserwację, remont, modernizację, rozbudowę, przebudowę, w tym skablowanie, odbudowę oraz nadbudowę przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń lit. c, d i e,
  - c) zakazuje się wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - d) zakazuje się sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3,0 m n.p.t.,
  - e) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 3) ograniczenia pkt 2 związane są ściśle z przebiegiem czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) obsługę obszaru z dróg publicznych, wewnętrznych oraz dróg położonych poza obszarem.

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

3. W zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

- a) dla mieszkańców - 1 na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla pozostałych osób - 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 2) dla terenu **1PU** nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) obowiązuje urządzenie stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

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

1) ogólne warunki dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich konserwacji, remontu, modernizacji, rozbudowy, przebudowy, odbudowy, nadbudowy, montażu oraz wymiany,
- b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych na rysunku planu; lokalizacja na terenach dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
  - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
  - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym; wymogu nie stosuje się dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV w wyznaczonym korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV,
  - na terenach rolniczych **R** oraz terenach użytków zielonych, łąk i pastwisk **RZ** lokalizacja wymagająca wyłączenia gruntu z użytkowania rolniczego dopuszczalna jest wyłącznie poza zasięgiem użytków rolnych klas II i III, oznaczonych na rysunku planu,
- e) dla lokalizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznacza się korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1; dopuszcza się budowę, rozbudowę lub przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z linią 110 kV, w celu usunięcia kolizji z linią 110 kV,
- f) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez urządzenia infrastruktury technicznej istniejące i projektowane, lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a – e;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz zagospodarowania wodami,

- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
  - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej  $\varnothing 60$  mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:**
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 150$  mm,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do ziemi po ich oczyszczeniu w indywidualnych oczyszczalniach ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 150$  mm,
  - c) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami:
    - do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej,
    - do zbiorników,
  - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg – do ziemi,
  - e) przed odprowadzeniem do ziemi wody opadowe i roztopowe ze szczelnych powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
  - f) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich; ograniczenie nie dotyczy gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:** zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:**
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym; lokalizacja napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 1,
  - b) możliwość rozbudowy stacji elektroenergetycznej 110/15 kV na terenie **1E**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
    - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej:**
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym terenu, z zastrzeżeniem lit. b,



b) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru o mocy generatora przekraczającej 20 kW;

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

a) możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,

b) nie wprowadza się szczególnych warunków w zakresie budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 19. 1. Dla terenów rolniczych**, oznaczonych symbolami **1R - 8R** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) na terenie **1R**: tereny rolnicze,

b) na terenach **2R – 8R**: tereny rolnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1 oraz § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty produkcyjne w gospodarstwach rolnych,

b) zabudowa zagrodowa.

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

1) ustala się zachowanie rolniczego użytkowania terenu;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna: 0,02,

b) maksymalna: 0,3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;

5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

6) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45°.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;

2) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny należą do terenów zabudowy zagrodowej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** dla terenu **3R** w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia § 9 pkt 3.

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

**6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) dla terenów **2R – 8R** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;

2) dla terenu **6R** w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

§ 20. 1. Dla terenu **objektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m; dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m przy jednoczesnym nieprzekraczaniu rzędnej 109,0 m n.p.m. przez najwyższy położony punkt stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3;
- 2) dla wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni i zbiorników wodnych ustala się:
  - a) obowiązek urządzenia poprzez wprowadzenie zieleni wielopiętrowej,
  - b) zakaz lokalizowania budynków,
  - c) możliwość lokalizacji zbiorników wodnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 4 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu: 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75° – 105°.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi **1KDZ**;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

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

**§ 21. 1. Dla terenów użytków zielonych, łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami 1RZ - 6RZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie: użytki zielone, łąki i pastwiska, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1 oraz § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze i ścieżki rowerowe wzdłuż terenu 1WS.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymogów § 16 pkt 1 lit. d tiret trzecie;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenów 3RZ i 4RZ w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla terenów 1RZ – 3RZ w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

**6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.**

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

**§ 22. 1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych symbolami 1WS i 2WS ustala się:**

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie 1WS ciągi piesze i ścieżki rowerowe.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;
- 2) dla terenu 1WS w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

**4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 16.**

**5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

**§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, ustala się przeznaczenie:**

- 1) na terenie 1KDZ: drogi publiczne zbiorcze;

2) na terenie **2KDZ**: drogi publiczne zbiorcze, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

a) **1KDZ**: od 20,0 m do 30,0 m,

b) **2KDZ**: 20,0 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla terenu **2KDZ** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

**6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 5%.

**§ 24. 1. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD, ustala się przeznaczenie:** drogi publiczne dojazdowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

a) **1KDD**: od 11,5 m do 24,4 m,

b) **2KDD**: od 10,3 m do 15,0 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych;

5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;

2) dla terenu **1KDD** w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

§ 25. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KDW - 5KDW**, ustala się przeznaczenie: drogi wewnętrzne, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze:

a) **1KDW**: od 5,9 m do 17,2 m,

b) **2KDW**: od 4,0 m do 5,9 m,

c) **3KDW**: od 12,5 m do 12,7 m,

d) **4KDW**: od 4,7 m do 6,2 m,

e) **5KDW**: od 5,0 m do 7,2 m;

2) podstawowy przekrój dróg: jednojezdniowy;

3) szerokość jezdni: zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: dla terenu **2KDW i 4KDW** w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.

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

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1;

2) dla terenu **1KDW** w korytarzach ochrony funkcyjnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 2.

6. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

§ 26. 1. Dla **terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami **1E - 18E** ustala się przeznaczenie na obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną.

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

1) na terenie **1E**:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- minimalna: 0,02,

- maksymalna: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%,

d) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

e) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie;

2) na terenach **2E - 18E**:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z konstrukcjami wsporczymi,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla terenów **4E – 10E i 12E – 18E** w granicach terenów zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 8 pkt 3.

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla terenów **2E – 18E** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1E** z drogi **1KDD**, pozostałych terenów z istniejących dojazdów i dojazdów do działek budowlanych, na których są zlokalizowane;

2) na terenie **1E** należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3; nie ustala się wymogów dla pozostałych terenów.

**7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 5%.

§ 27. 1. Dla **terenu infrastruktury technicznej – gospodarowania odpadami**, oznaczonego symbolem **10** ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia gospodarowania odpadami, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV wraz z korytarzem ochrony funkcyjnej zgodnie z § 14 pkt 1.

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

1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) maksymalna wysokość budynków: 8,0 m;

5) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 25° – 45° lub dachy płaskie.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** dla wyznaczonej na rysunku planu, strefy zieleni izolacyjnej ustala się:

1) obowiązek urządzenia poprzez wprowadzenie zieleni wielopiętrowej o charakterze izolacyjnym;

2) zakaz lokalizowania budynków.

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

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** w korytarzu ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ustalenia § 14 pkt 1.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi **1KDD**;

2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.

7. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia § 16.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**


#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

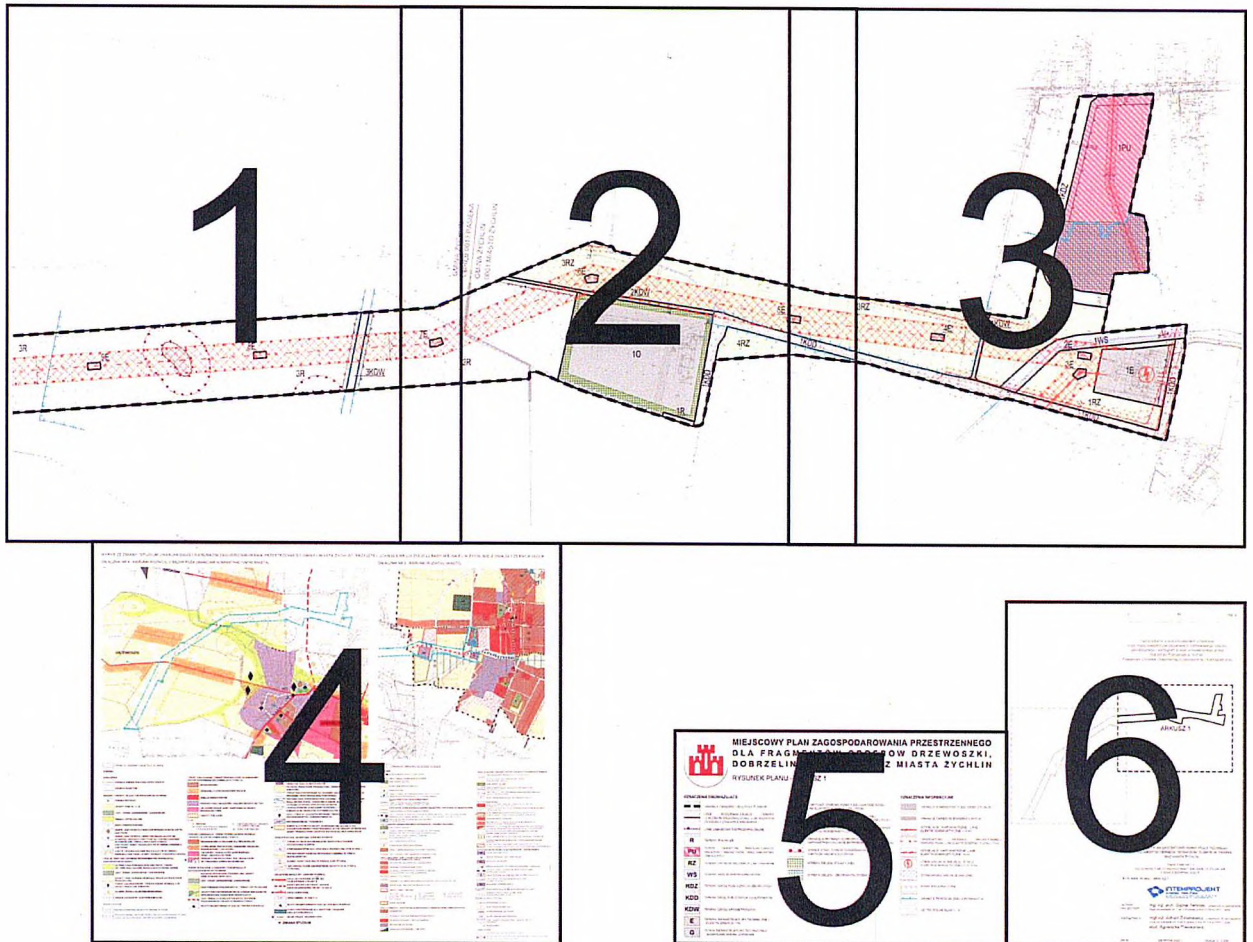
Przewodnicząca Rady



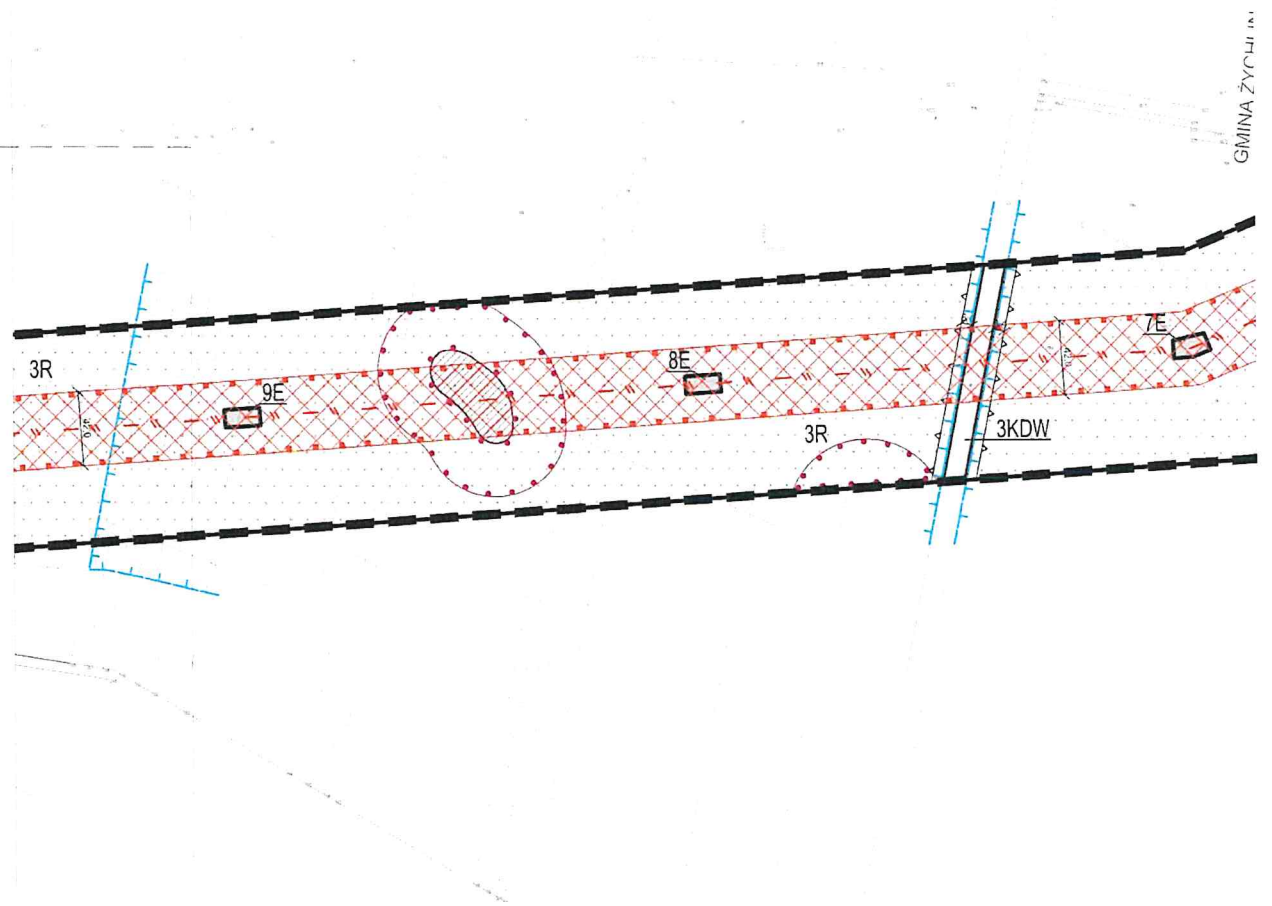
**Elżbieta Wanda Sikora**

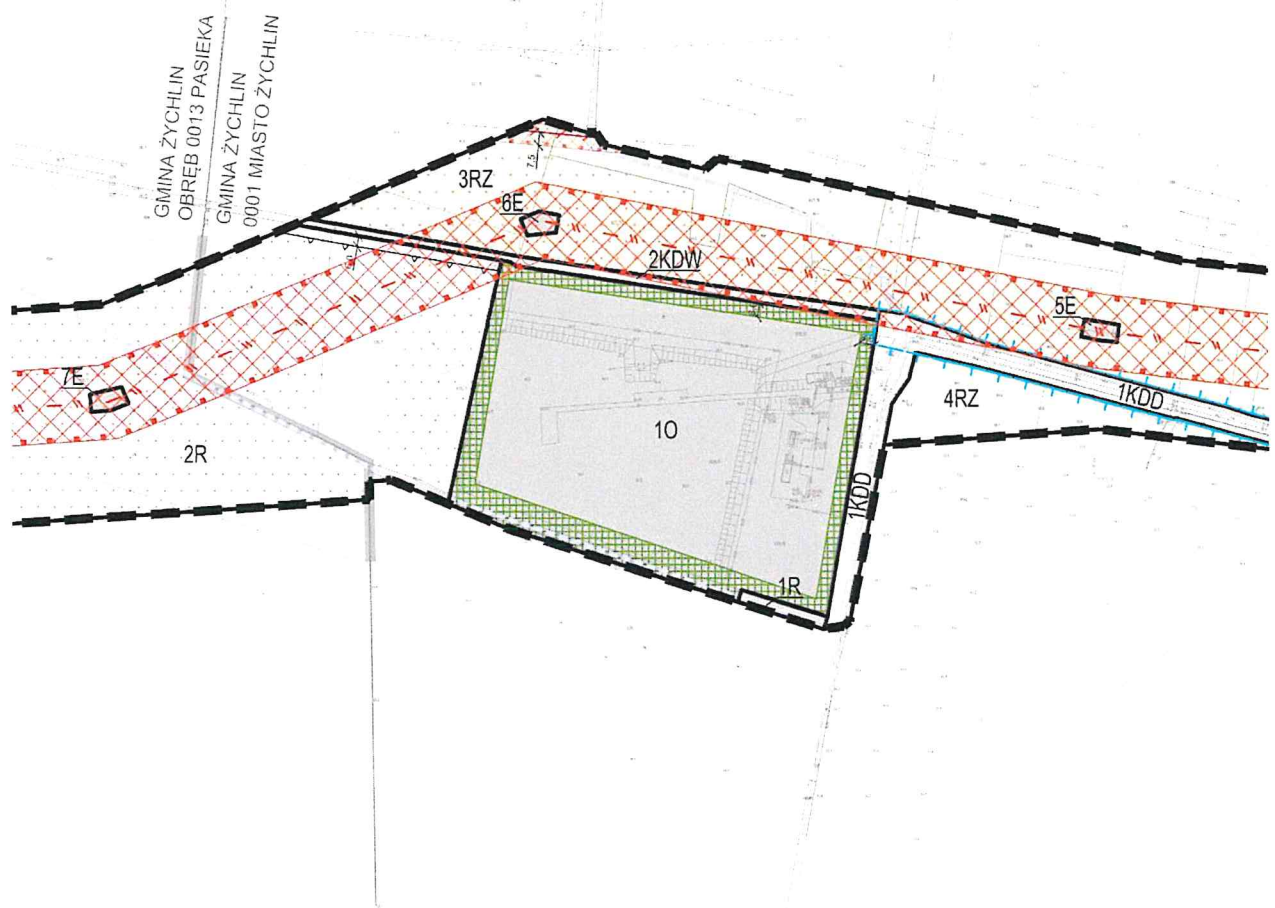
Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr LV/262/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

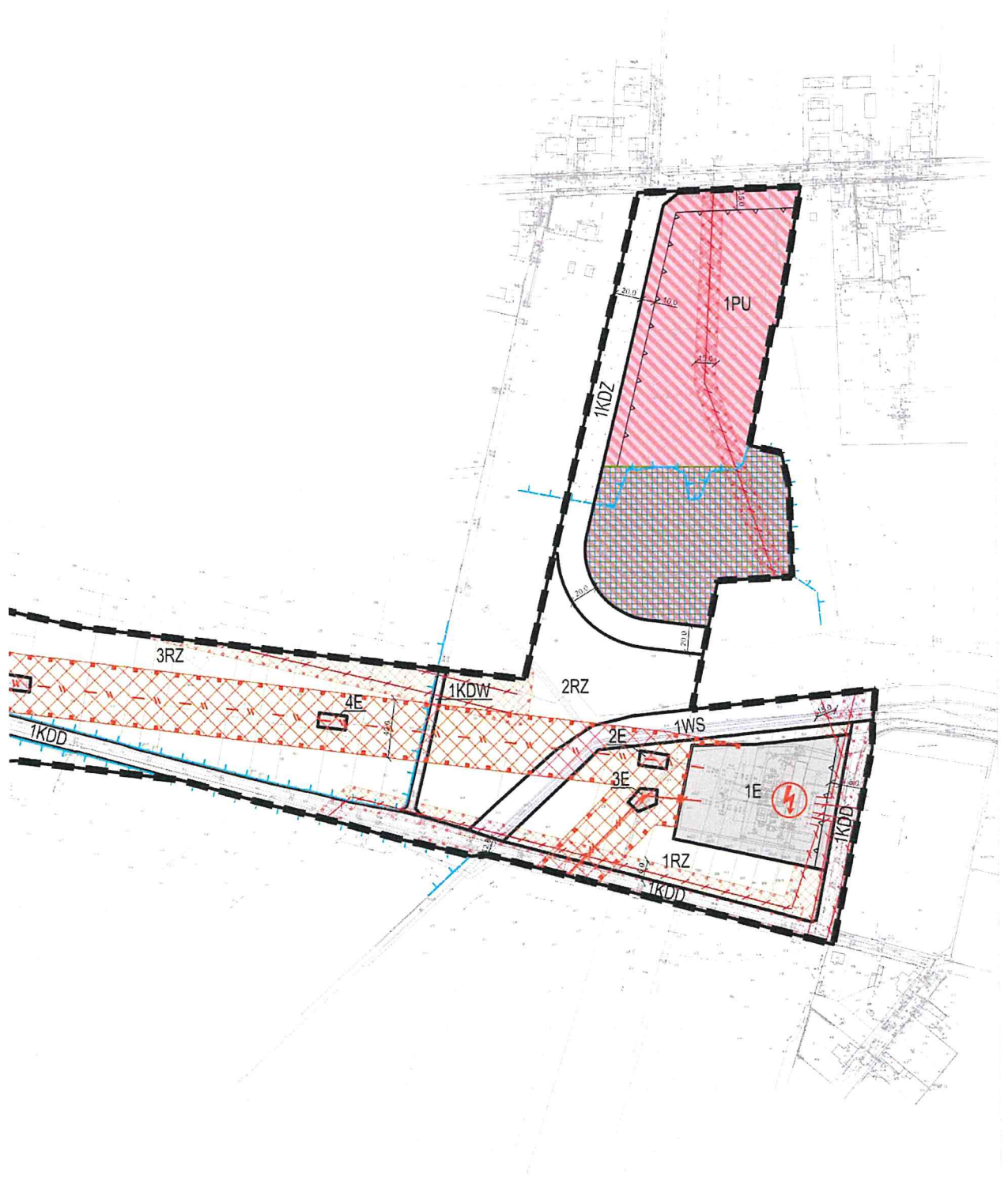
**Rysunek planu - arkusz 1**

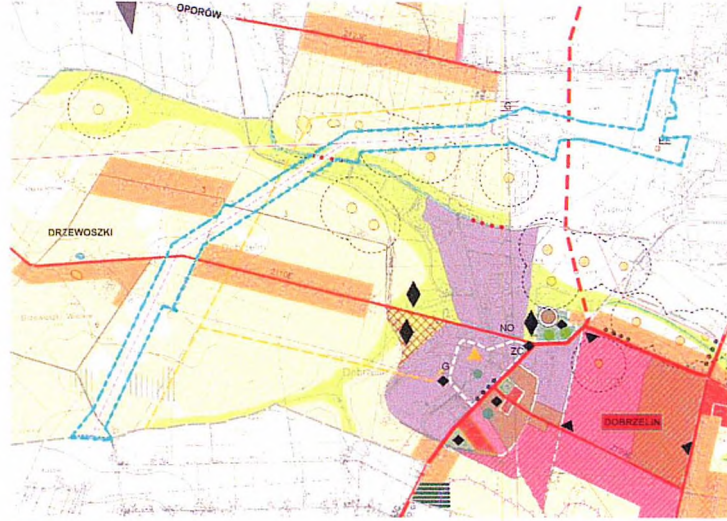




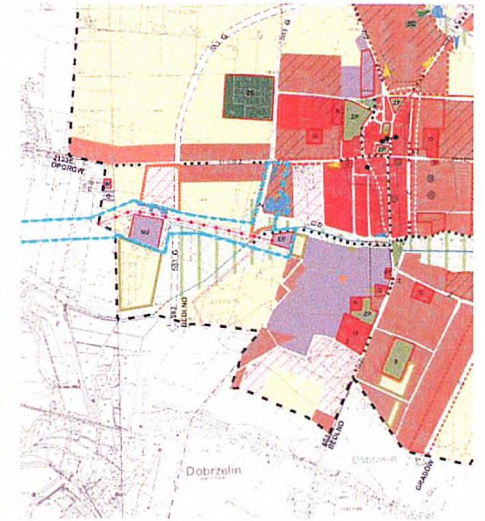








- LEGENDA**
- OGRAŻENIA**
- GRANICA ADMINISTRACJA (OPRACOWANIA)
  - GRANICA SĄSIEDZIA
- DECYZJE I DOKUMENTY LUB WSKAZANE DO DOKONANIA**
- ROZWIĄZANIEM
  - GRUNTY ORNI AL. II II
  - LĄSKI / TERENY ZAGRODZENIOWE I PARKOWE
  - TERENY LĘŻYTY ZIELONE
  - WODY PODZIEMNE
  - TERENY ZASTĘPCZYCH OBIĘTOWI WYPISANYCH DO REZERWU ZABUDOWY
  - ZAKŁAD ZABUDOWY I OBIEKTOWI FUNKCYONALNYCH BUDOWEL W OBRĘBIE SPECYJALNA JAKO PLANOWANE
  - W OBRĘBIE TERENÓW PRZEZNIACZONYCH DO WYKONANIA ZADANIA
  - PARCELE MIEJSCOWOŚCIOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA W STREFIE OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY ZABUDOWANE / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I Zagospodarowania (zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1)**
- WIEŻYKOWA
  - ZWIĄZANE I ZODPOWIADAJĄCE ROLNICY
  - OBIEKTY MIESZKANIOWE
  - PRZEMISŁOWO-SKŁADOWE I ZABEZPECZENIA MIESZKANICTWA
  - WŁASNOŚĆ DZIAŁALNOŚĆ PRZEMISŁOWA IZ MIESZKANICTWA
  - OBIEKTY PUBLICZNE
- KRYTERIA LUB WSKAZAŃ - TERENY POTENCJALNIEGO Rozwoju**
- TERENY PRZELICZONE DO WYKONANIA FUNKCJI
  - WŁASNOŚĆ IZ ODPOWIEDNIA WYKONANIE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY WYKONANIE ZADANIA / PODSTAWA WYKONANIE ZADANIA**
- TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY**
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
- OGRAŻENIA**
- GRANICA ADMINISTRACJA (OPRACOWANIA)
  - GRANICA SĄSIEDZIA
- DECYZJE I DOKUMENTY LUB WSKAZANE DO DOKONANIA**
- ROZWIĄZANIEM
  - GRUNTY ORNI AL. II II
  - LĄSKI / TERENY ZAGRODZENIOWE I PARKOWE
  - TERENY LĘŻYTY ZIELONE
  - WODY PODZIEMNE
  - TERENY ZASTĘPCZYCH OBIĘTOWI WYPISANYCH DO REZERWU ZABUDOWY
  - ZAKŁAD ZABUDOWY I OBIEKTOWI FUNKCYONALNYCH BUDOWEL W OBRĘBIE SPECYJALNA JAKO PLANOWANE
  - W OBRĘBIE TERENÓW PRZEZNIACZONYCH DO WYKONANIA ZADANIA
  - PARCELE MIEJSCOWOŚCIOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA W STREFIE OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY ZABUDOWANE / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I Zagospodarowania (zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1)**
- WIEŻYKOWA
  - ZWIĄZANE I ZODPOWIADAJĄCE ROLNICY
  - OBIEKTY MIESZKANIOWE
  - PRZEMISŁOWO-SKŁADOWE I ZABEZPECZENIA MIESZKANICTWA
  - WŁASNOŚĆ DZIAŁALNOŚĆ PRZEMISŁOWA IZ MIESZKANICTWA
  - OBIEKTY PUBLICZNE
- KRYTERIA LUB WSKAZAŃ - TERENY POTENCJALNIEGO Rozwoju**
- TERENY PRZELICZONE DO WYKONANIA FUNKCJI
  - WŁASNOŚĆ IZ ODPOWIEDNIA WYKONANIE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY WYKONANIE ZADANIA / PODSTAWA WYKONANIE ZADANIA**
- TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY**
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA



- LEGENDA**
- OGRAŻENIA**
- GRANICA ADMINISTRACJA (OPRACOWANIA)
  - GRANICA SĄSIEDZIA
- DECYZJE I DOKUMENTY LUB WSKAZANE DO DOKONANIA**
- ROZWIĄZANIEM
  - GRUNTY ORNI AL. II II
  - LĄSKI / TERENY ZAGRODZENIOWE I PARKOWE
  - TERENY LĘŻYTY ZIELONE
  - WODY PODZIEMNE
  - TERENY ZASTĘPCZYCH OBIĘTOWI WYPISANYCH DO REZERWU ZABUDOWY
  - ZAKŁAD ZABUDOWY I OBIEKTOWI FUNKCYONALNYCH BUDOWEL W OBRĘBIE SPECYJALNA JAKO PLANOWANE
  - W OBRĘBIE TERENÓW PRZEZNIACZONYCH DO WYKONANIA ZADANIA
  - PARCELE MIEJSCOWOŚCIOWE ZNAJDUJĄCE SIĘ W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA W STREFIE OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY ZABUDOWANE / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I Zagospodarowania (zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1)**
- WIEŻYKOWA
  - ZWIĄZANE I ZODPOWIADAJĄCE ROLNICY
  - OBIEKTY MIESZKANIOWE
  - PRZEMISŁOWO-SKŁADOWE I ZABEZPECZENIA MIESZKANICTWA
  - WŁASNOŚĆ DZIAŁALNOŚĆ PRZEMISŁOWA IZ MIESZKANICTWA
  - OBIEKTY PUBLICZNE
- KRYTERIA LUB WSKAZAŃ - TERENY POTENCJALNIEGO Rozwoju**
- TERENY PRZELICZONE DO WYKONANIA FUNKCJI
  - WŁASNOŚĆ IZ ODPOWIEDNIA WYKONANIE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE ROZWIĄZANE
  - LOKALNE WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- TERENY WYKONANIE ZADANIA / PODSTAWA WYKONANIE ZADANIA**
- TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
  - TERENY WYKONANIE ZADANIA W OBRĘBIE WYKONANIE ZADANIA
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY**
- PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
  - PRZETWÓRZENIA / TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
- UWAGI**
- UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA
  - UWAGA



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW DRZEWOSZKI, DOBRZELIN, PASIEKA ORAZ MIASTA ŻYCHLIN

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

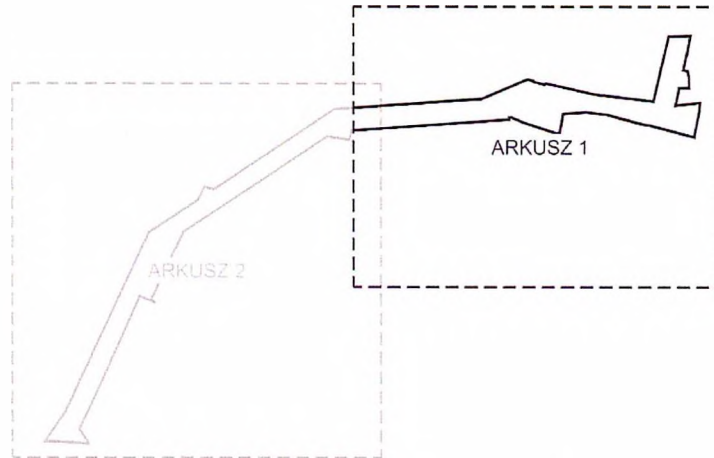
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY ROLNICZE
	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH I AKI I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODAROWANIA ODPADAMI

	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	GRANICE KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	STREFA ZIELENI I ZBIORNIKÓW WODNYCH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŻYCHLIN
	GRANICE OSRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	LOKALIZACJA STNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 110/15 kV
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	ROWY MELIORACYJNE
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	UŻYTKI ROLNE KLAS I, II, III

Sporządzone z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej uzyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Kutnie - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTÓW OBRZĘBÓW PRZEWOSZKI DOBRZEJ I PASISKA  
ORAZ MIASTA ZYCHLIN

ZALĄCZNIK N 1  
DO UCHWAŁY NR LV-282/2022 RADY MIEJSKIEJ W ZYCHLINIE  
Z DNIA 4 SIERPNIA 2022 R.

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 1

**INTEHPROJEKT**  
GABRIEL FERLINSKI  
ul. Żelazna 10, 05-800 Żywiec, tel. 22 733 11 11

GŁÓWNY PROJEKTANT mgr inż. arch. **Gabriel Ferlinski** - adres e-mail: g.ferlinski@innehprojekt.pl

WSPÓŁPRACOWNICY mgr inż. **Adnan Zieleniewicz** - adres e-mail: a.zieleniewicz@innehprojekt.pl  
stud. **Agnieszka Piwowarska**

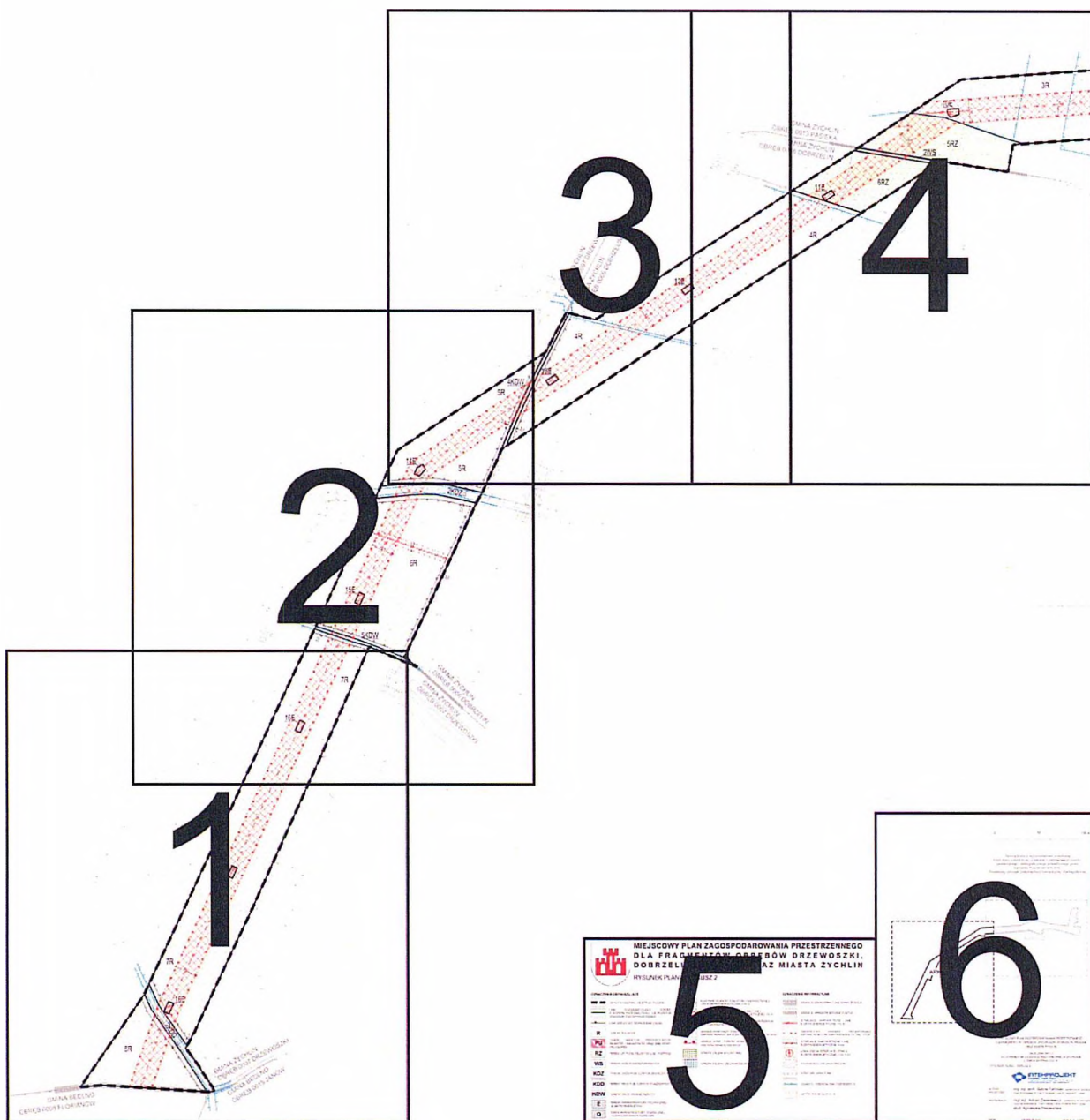
DATA: SIERPIEŃ 2022 r. SKALA: 1:200

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Elżbieta Wanda Sikora*  
**Elżbieta Wanda Sikora**

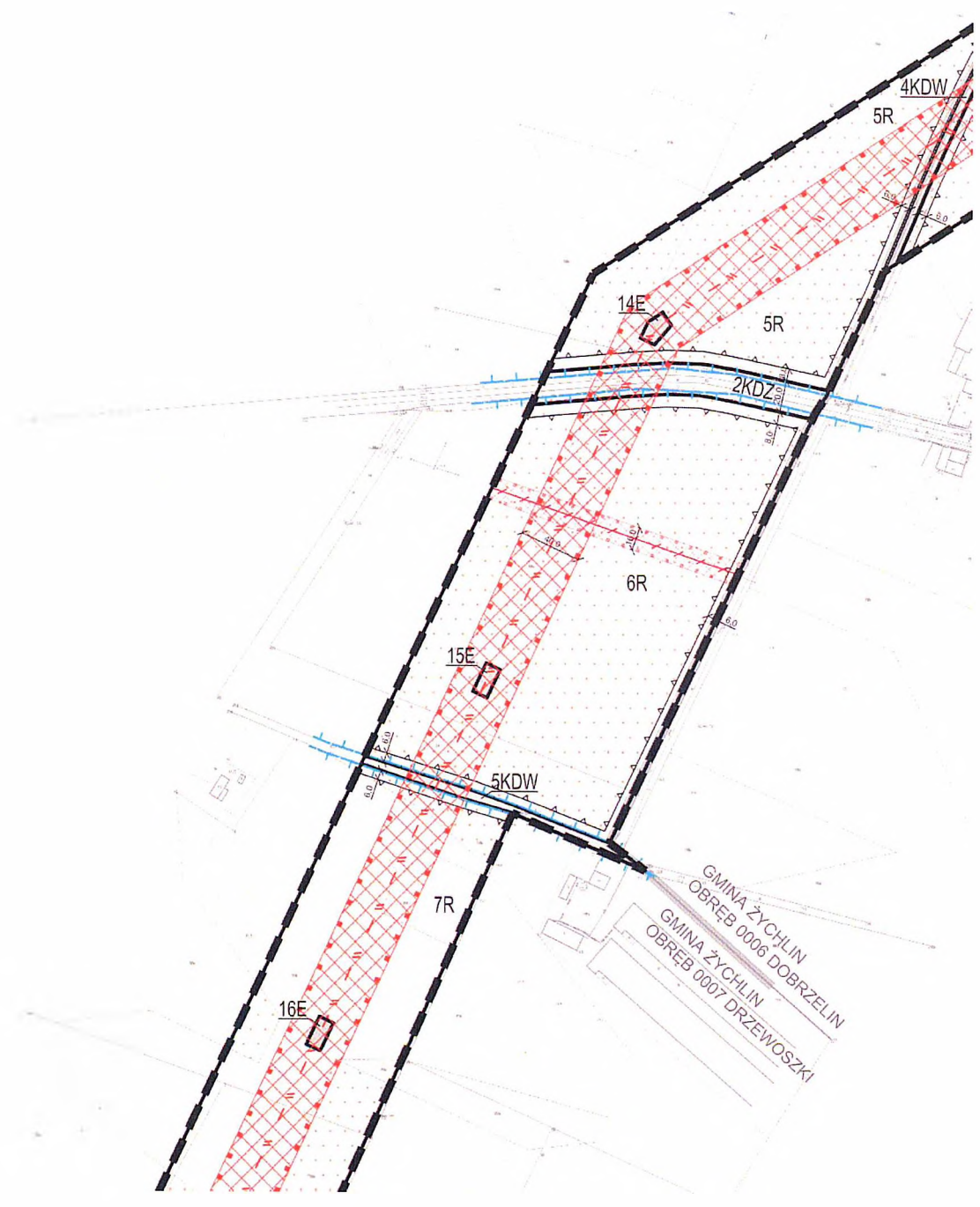
Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr LV/262/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 4 sierpnia 2022 r.

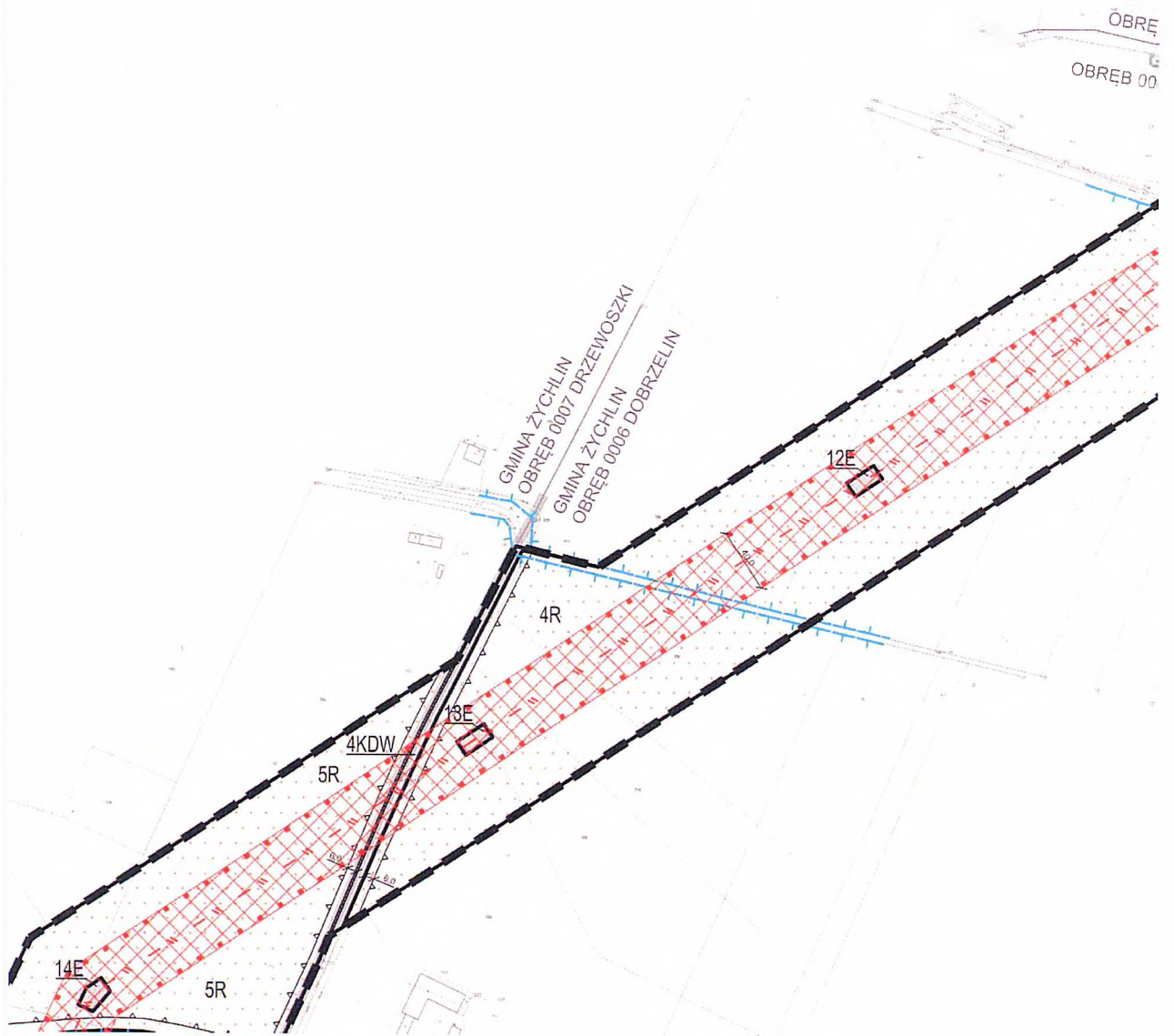
**Rysunek planu - arkusz 2**

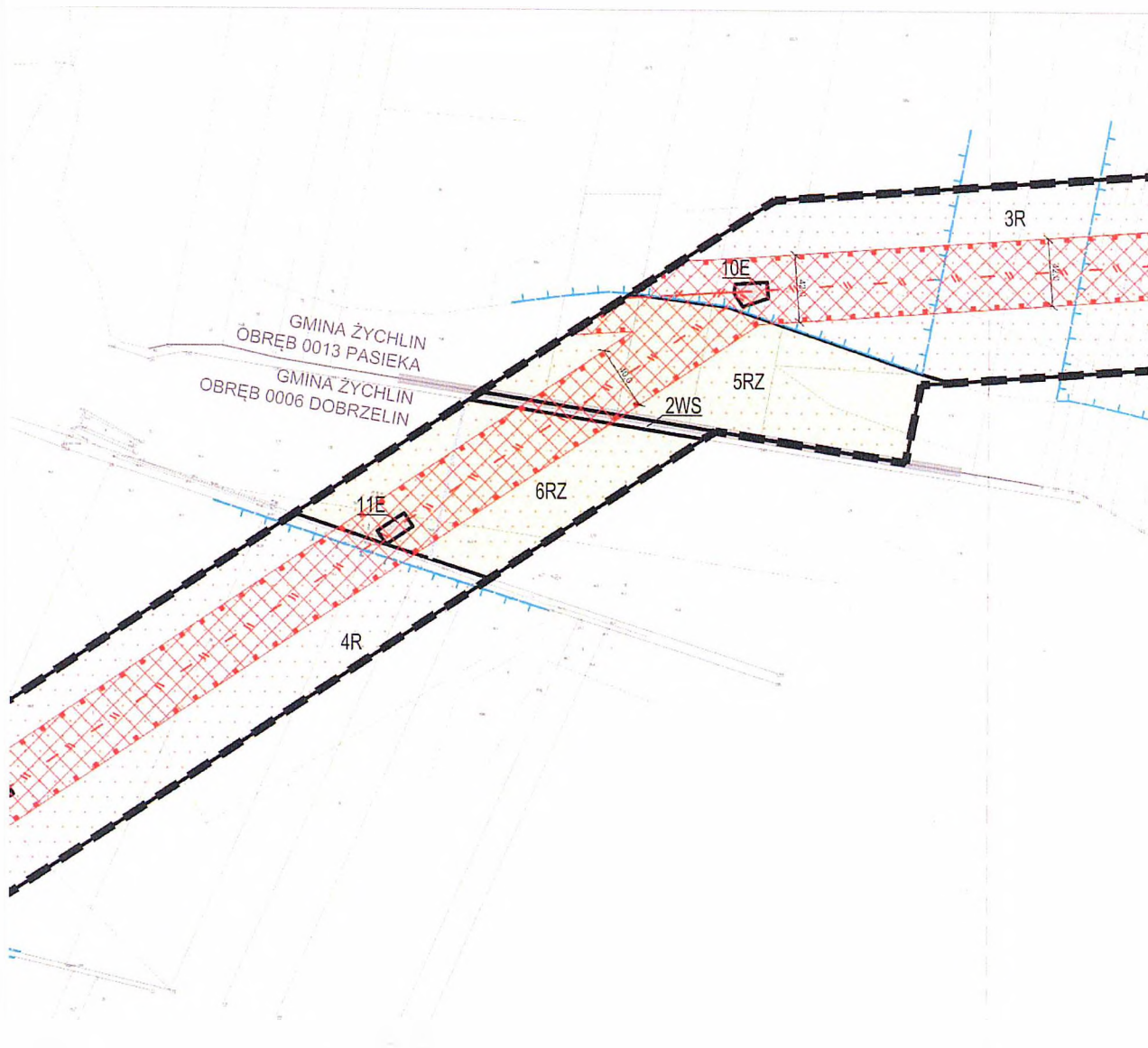














# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW DRZEWOSZKI, DOBRZELIN, PASIEKA ORAZ MIASTA ŻYCHLIN

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

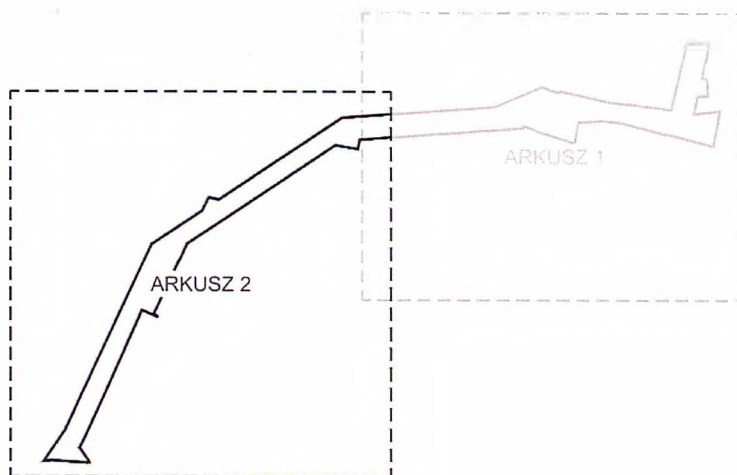
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TERENY ROLNICZE
	TERENY OBIEKTÓW PRÓDUKCYJNYCH SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ŁĄK I PASTWISK
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GOSPODAROWANIA GOSPODARSTWAMI

	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	GRANICA KORYTARZA OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	KORYTARZ OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE KORYTARZY OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 15 kV
	GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZASZYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA ZELENI IZOLACYJNEJ
	STREFA ZELENI I ZBIORNIKÓW WODNYCH

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŻYCHLIN
	GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
	LOKALIZACJA ISTNIEJĄCEJ STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ 110/15 kV
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	NOWY MELIORACyjNY
	GRANICE TERENÓW ZMELIOROWANYCH
	UŻYTKI ROLNE KLAS II I B

Sporządzone z wykorzystaniem urzędowej  
kopi mapy zasadniczej uzyskanej z państwowego zasobu  
geodezyjnego i kartograficznego opracowanego przez  
Starostwo Powiatowe w Kutnie.  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW DRZEWOSZKI, DOBRZELIN, PASIEKA ORAZ MIASTA ZYCHŁIN	
ZAŁĄCZNIK NR 1.2 DO UCHWAŁY NR LV/252/2022 RADY MIEJSCOWEJ W ZYCHŁINIE Z DNIA 4 SIERPNIA 2022 R.	
RYSUNEK PLANU - ARKUSZ 2	
	
GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabneł Ferliński <small>mgr inż. architektura arch. 5 pkt 314 udany z dnia 27 marca 2003 r. studi</small>
WSPÓŁPRACUJĄCA	mgr inż. Adrian Zieleniewicz <small>mgr inż. architektura arch. 6 pkt 6 udany z dnia 27 marca 2003 r. studi</small> stud. Agnieszka Piwowska
DATA:	SIERPIEŃ 2022 r. SKALA 1 : 2 000

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Elżbieta Wanda Sikora*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasięka oraz miasta Żychlin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miejska w Żychlinie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasięka oraz miasta Żychlin oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu Gminy.

**§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji**

Na elementy układu komunikacyjnego zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem składają się tereny: dróg publicznych zbiorczych (KDZ), dróg publicznych dojazdowych (KDD) i dróg wewnętrznych (KDW).

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, obciążających budżet gminy, obejmować będzie wykup gruntów pod poszerzenia istniejących dróg publicznych, które wymagają dostosowania do obowiązujących parametrów. Drogi publiczne wymagać będą również urządzenia nawierzchni jezdni i chodników oraz oświetlenia.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym (droga zbiorcza 1KDZ i droga dojazdowa 2KDD) będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Ze względu na zaliczenie drogi zbiorczej 2KDZ do kategorii dróg powiatowych realizacja wszystkich prac na tym odcinku drogi nie będzie obciążała budżetu Gminy i będzie finansowana ze środków Powiatu Kutnowskiego.

**§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę następujących urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy Gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### **§ 4. Finansowanie inwestycji**

Finansowanie określonych w planie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

1) z budżetu Gminy;

2) ze środków zewnętrznych:

a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;

b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Żychlinie, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju Gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym Gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Przewodnicząca Rady




**Elżbieta Wanda Sikora**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/262/2022  
Rady Miejskiej w Żychlinie  
z dnia 4 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

  
*Elżbieta Wanda Sikora*



## UZASADNIENIE

### do uchwały Nr LV/262/2022 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 4 sierpnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin

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

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

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

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

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

Zgodnie z artykułem 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz dokonał analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. W wyniku analizy stwierdzono, że obowiązujące w chwili jej przeprowadzania Studium nie uwzględniało możliwości realizacji planowanego celu publicznego jakim jest budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Ze względu na ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju, zdecydowano jednak, iż przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne. Podjęto zatem działania

mające doprowadzić do zgodności pomiędzy opracowywanym planem a polityką przestrzenną gminy. Uchwałą Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. rozpoczęto równoległe prace nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin. Prace nad sporządzeniem projektu planu były więc prowadzone w koordynacji z pracami nad sporządzeniem zmiany Studium, a takie ich opracowywanie gwarantuje, iż przewidywane rozwiązania nie będą naruszały dyspozycji Studium.

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

- Burmistrz Gminy Żychlin w dniu 16 lutego 2018 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 16 marca 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie, ul. Barlickiego 15, 99-320 Żychlin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Żychlinie wpłynęło 9 wniosków. Burmistrz Gminy Żychlin, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozpatrzył wnioski do projektu Planu. Uwzględniony w całości został jeden z nich, trzy zostały uwzględnione częściowo, natomiast pozostałe 5 nie zostało uwzględnionych. Wykaz wniosków wraz z ich rozstrzygnięciem został dołączony do dokumentacji prac planistycznych.
- Burmistrz Gminy Żychlin w dniu 4 czerwca 2021 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane na piśmie w terminie do dnia 2 lipca 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie, ul. Barlickiego 15, 99-320 Żychlin. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynęły żadne wnioski.
- Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.
- W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 25 marca 2022 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:
  - a) możliwości składania uwag do projektu Planu oraz Prognozy bezpośrednio lub listownie do Urzędu Gminy w Żychlinie, a także w postaci elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, wyznaczając dzień 27 maja 2022 r. jako końcowy termin ich składania;
  - b) organem właściwym do rozpatrzenia uwag;
  - c) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 20 kwietnia 2022 r.

W dniu 20 kwietnia 2022 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikami Urzędu Gminy przybyli: przedstawiciel inwestora – firmy Energa Invest sp. z o.o. oraz główny projektant planu. Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 27 maja 2022 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do 27 maja 2022 r. do Urzędu Gminy w Żychlinie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że w *zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin* przyjętej w czerwcu 2022 r. uwzględniono planowaną inwestycję polegającą na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV w kierunku Piątku. Tereny bezpośrednio przylegające do linii, położone w obrębach Drzewoszki, Dobrzelin, Pasiek oraz w mieście Żychlin, objęto strefą ochronną.

Projekt planu uwzględnia dyspozycje obowiązującej zmiany Studium dotyczące zarówno kierunków rozwoju sieci elektroenergetycznej, jak i przeznaczenia poszczególnych terenów, pozostawiając większość terenów w ich dotychczasowym użytkowaniu.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że projekt *miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin* nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin*, przyjętej uchwałą Nr LIV/258/2022 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 24 czerwca 2022 r.

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jak i na terenach z nim sąsiadujących, posiadających walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi oraz wprowadzenie stref zieleni; Szczególną ochroną w obszarze opracowania objęte są grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III. Przedmiotowy plan pozostawia większość z nich w dotychczasowym – rolniczym użytkowaniu, jednak w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie linii elektroenergetycznej wystąpiła

konieczność zmiany przeznaczenia ich niewielkich fragmentów. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w trakcie procedury planistycznej Burmistrz Gminy Żychlin wystąpił do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie 0,4703 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na wnioskowaną zmianę przeznaczenia gruntów rolnych za sprawą pisma znak: DN.tr.602.290.2021 z dnia 4 lutego 2022 r.;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytków archeologicznych położonych w obrębie planu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.  
Wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;  
Z uwagi na możliwe oddziaływania planowanej inwestycji – linii elektroenergetycznej 110 kV na otoczenie, do planu wprowadzono zapisy mające niwelować jego ewentualne negatywne skutki. W korytarzu ochrony funkcyjnej linii o szerokości od 40 do 42 m (20 - 21 m na każdą ze stron) ustanowiono szczególne zasady zagospodarowania terenu – m.in. zakaz wznoszenia budynków oraz zakaz sadzenia wysokiej roślinności. Zaproponowane zapisy w sposób odpowiedni chronią ludność oraz jej mienie przed negatywnymi skutkami eksploatacji linii elektroenergetycznej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez umożliwienie realizacji nowych inwestycji przynoszących korzyści ich właścicielom i wiążących się z powstawaniem nowych miejsc pracy m.in. dla mieszkańców Gminy;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwa energetycznego regionu i kraju;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej, umożliwienie budowy linii elektroenergetycznej podnoszącej poziom bezpieczeństwa energetycznego kraju, dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w całym obszarze objętym planem oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany, a także możliwość lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Żychlinie,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 4 kwietnia 2022 r. do 29 kwietnia 2022 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Żychlinie,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20 kwietnia 2022 r.,

- d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Żychlinie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie przewiduje znacznej intensyfikacji zabudowy w obszarze, poza terenem IPU, stanowiącym Kompleks 2 Podstrefy Żychlin Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Zdecydowana większość terenów pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu i nie wygeneruje nowych potrzeb w zakresie transportu. Dla obsługi terenu przeznaczonego pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składowe planuje się rozbudowę istniejącego układu drogowego – realizację drogi zbiorczej podłączonej do istniejącej ulicy 1 Maja w Żychlinie;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – jedyny teren, w obrębie którego przewiduje się intensyfikację zabudowy położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej, po której biegną trasy publicznego transportu zbiorowego lub możliwe jest tam ich poprowadzenie. Pozostałe tereny nie zmieniają swojego przeznaczenia i będą komunikacyjnie obsługiwane w dotychczasowy sposób;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez realizację drogi zbiorczej 1KDZ oraz poszerzeń dróg 2KDZ i 2KDD, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – ze względu na charakter planowanej inwestycji (liniowy i nieznacznie ingerujący w użytkowanie terenu), większość terenów objętych planem zachowuje swoje istniejące zagospodarowanie. Nie przewiduje się intensyfikacji procesów budowlanych poza terenem przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, magazynowe i składy oraz zabudowę usługową. Oznaczony symbolem IPU teren jest jednak położony w bezpośrednim sąsiedztwie ul. 1 Maja, a zabudowa na nim usytuowana będzie stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej przy tej ulicy.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Gminy Żychlin dokonał

analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Jej wyniki przekazał Radzie Miejskiej w Żychlinie. W dniu 13 grudnia 2018 r. Rada Miejska w Żychlinie, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr III/11/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin.

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

Plan uwzględni uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie obowiązku urządzenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż jego przyjęcie spowoduje wzrost zarówno kosztów, jak i dochodów Gminy. Najdalej idące konsekwencje w tym zakresie spowoduje prawdopodobnie najbardziej wysunięty na północ fragment obszaru. W jego obrębie zaplanowano budowę nowej drogi, co wiąże się z wydatkami, jednak teren ten przeznaczony został również pod przynoszącą dodatkowe wpływy zabudowę przemysłowo – magazynową. Przeznaczenie większości pozostałych terenów stanowi kontynuację istniejącego już zagospodarowania i pozwala na dalsze ich użytkowanie w dotychczasowy sposób.

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

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

Przewodnicząca Rady

  
**Elżbieta Wanda Sikora**