

**UCHWAŁA NR LIV/258/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŻYCHLINIE**

z dnia 24 czerwca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy i 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 i 1079) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 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/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, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany 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, **Rada Miejska w Żychlinie uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin, obejmującą fragmenty obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasięka oraz miasta Żychlin, w granicach wyznaczonych 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, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany 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, zwaną dalej zmianą Studium.

§ 2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium nie wniesiono żadnych uwag.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) ujednolicony tekst Studium:
 - a) część I – Uwarunkowania rozwoju – Załącznik nr 1,
 - b) część II – Kierunki zagospodarowania i rozwoju – Załącznik nr 2;
- 2) rysunek Studium w skali 1:10 000: Uwarunkowania – przeznaczenie i zagospodarowanie terenu – Załącznik nr 3;
- 3) rysunek Studium w skali 1:10 000: Kierunki rozwoju (obszar poza granicami administracyjnymi miasta) – Załącznik nr 4;
- 4) rysunek Studium w skali 1:10 000: Kierunki rozwoju (miasto) – Załącznik nr 5;
- 5) dane przestrzenne Studium obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego Studium, z oznaczeniem granic obszaru objętego Studium, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o Studium oraz część graficzna Studium w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – Załącznik nr 6.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żychlin.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

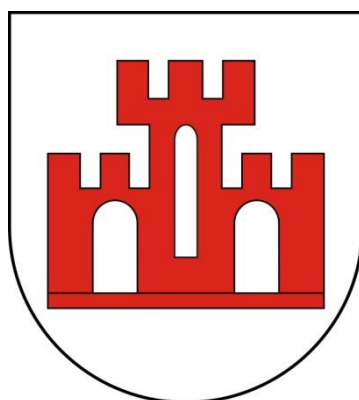
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Żychlinie

Załącznik Nr 1

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 I

UWARUNKOWANIA 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 Piwowska
inż. Zuzanna Mikołajczyk

CZĘŚĆ I ZAWIERA:

1. WSTĘP DO PROBLEMATYKI STUDIUM	1
2. GMINA W REGIONIE, POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE	4
3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE, WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	5
3.1. DANE DEMOGRAFICZNE	5
3.2. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	20
4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA	26
4.1. POŁOŻENIE GMINY I MIASTA	26
4.2. RZEŻBA TERENU	26
4.3. BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI GRUNTOWE	26
4.4. WARUNKI WODNE	28
4.5. WARUNKI GLEBOWE	29
4.6. WARUNKI KLIMATYCZNE	30
4.7. ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE	31
4.8. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA	31
4.9. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH TERENU MIASTA ŻYCHLINA DLA POTRZEB ZABUDOWY	32
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	32
5.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ŻYCHLIN	33
5.2. ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA I GMINY ŻYCHLIN	35
5.3. ANALIZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA	46
5.4. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONYCH ANALIZ	48
6. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I LEŚNEJ	51
7. UWARUNKOWANIA Z UZBROJENIA TERENÓW, ZASIĘGI I DOSTĘPNOŚĆ MEDIÓW; STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ I ODPADAMI	53
7.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	53
7.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA	57
7.3. GOSPODARKA CIEPLNA	58
7.4. ZAOPATRZENIE W GAZ	58
7.5. GOSPODARKA ODPADAMI	60
7.6. MELIORACJE	61
7.7. ELEKTROENERGETYKA	61
7.8. TELEKOMUNIKACJA I TELEINFORMACJA	62
7.9. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA	63
8. UWARUNKOWANIA Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA; STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA I JEJ CHARAKTERYSTYKA	63
9. CELE I KIERUNKI POLITYKI PAŃSTWA I SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO NA TERENIE GMINY I MIASTA	68
10. LOKALNE CELE PUBLICZNE I ICH REALIZACJA	70
10.1. STRUKTURA WYDATKÓW BUDŻETOWYCH WG DZIAŁÓW	71
10.2. REALIZACJA ZADAŃ INWESTYCYJNYCH, KIERUNKI INWESTOWANIA	73

10.3. GOSPODARKA ZASOBAMI MIENIA KOMUNALNEGO	74
11. PRZEPISY PRAWA MIEJSCOWEGO, STAN OPRACOWAŃ I ZAKRES OBOWIĄZYWANIA	75
12. ŹRÓDŁA INFORMACJI	76
13. WYKAZ MAP	78
14. ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU - SYNTEZA	78
15. SPIS TABEL	80
16. SPIS WYKRESÓW	81

*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.
nanesione zostały kolorem niebieskim.

1. WSTĘP DO PROBLEMATYKI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem *określającym politykę przestrzenną gminy*. Sporządzenie takiego opracowania jest obowiązkiem każdej gminy i wynika z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Pozostałe przepisy tej ustawy regulują m.in. zakres uwarunkowań, które należy uwzględnić przy tworzeniu dokumentu, zakres ustaleń, które powinny zostać na ich podstawie poczynione oraz samą procedurę sporządzania studium.

W Studium władze gminy deklarują zasady polityki przestrzennej jaką będą konsekwentnie realizować w kilku kolejnych kadencjach sprawowania rządów (w dłuższym horyzoncie czasowym). Podstawą tej polityki jest uznanie nadrzędności zasady ekorozwoju tj. dążenie do trwałego i zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem ochrony środowiska przyrodniczego.

Troska o trwały i zrównoważony rozwój osiedli ludzkich oraz idea odpowiedniego mieszkania dla każdego człowieka są przedmiotem globalnego rozwiązywania. Tym zagadnieniom w ramach Organizacji Narodów Zjednoczonych poświęcone były konferencje na temat "Siedlisk Ludzkich - Habitat I i II". Polska jest aktywnym uczestnikiem tych konferencji; rząd Rzeczypospolitej Polskiej złożył deklarację podjęcia działań i zobowiązał się do kierowania rozwojem naszego kraju zgodnie z celami na tych konferencjach podjętymi. Trwały, zrównoważony rozwój osiedli ludzkich łączy potencjał ekonomiczny, społeczny i ochronę środowiska z pełnym poszanowaniem wszystkich praw i swobód obywatelskich, bowiem człowiek ma prawo do zdrowego, produktywnego życia w harmonii z naturą.

Zasady użytkowania terenu zgodnie z zasadami trwałego i zrównoważonego rozwoju można sprecyzować następująco:

- minimalizacja potrzeb transportowych,
- właściwa intensywność zabudowywania i zagospodarowania terenu,
- ochrona niezbędnych terenów rolniczych oraz zdrowe i ekologiczne formy działalności rolniczej i pozarolniczej,
- ochrona jakości wody i zapewnienie odnawiania wód gruntowych oraz ochrona terenów podatnych na zagrożenia,
- ochrona dziedzictwa kulturowego,
- ochrona terenów wspólnego użytkowania: publicznych i niepublicznych.

Treścią obowiązującą "Studium" jest wyrażona w nim polityka przestrzenna. Obowiązek kierowania się zawartymi w niej zasadami Rada Miejska nakłada na *organy wykonawcze samorządu gminnego* uchwalając "Studium". W rozumieniu prawa dokument ten nie jest przepisem gminnym, nie może być podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz stanowi "akt kierownictwa wewnętrznego". W tym sensie nie stwarza on bezpośrednich skutków prawnych dla osób trzecich (mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów zagospodarowania przestrzennego).

Funkcje „Studium”:

- zbiór informacji o zadaniach rządowych i samorządowych,
- zbiór wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zbiór informacji o warunkach, potrzebach oraz możliwościach dokonywania przekształceń zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawowe zadania „Studium”:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań, wskazanie głównych trendów i problemów rozwoju, określenie determinant rozwoju,
- formułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- promocja rozwoju gminy
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

Wypracowywanie obecnie obowiązującej polityki przestrzennej gminy Żychlin rozpoczęło się w 1998 r. Rada Gminy i Miasta Żychlin podjęła wtedy Uchwałę Nr 211/XLIII/98 z dnia 16 lutego 1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin", zwanego dalej "Studium". Pierwotny projekt Studium wykonany został zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), a jego uchwalenie nastąpiło w 2001 r. za sprawą uchwały Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z 30 lipca 2001 r.

Niecałe dwa lata po uchwaleniu pierwotnej wersji studium zmianie uległ podstawowy akt prawny regulujący zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zastąpiona została ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzję o uaktualnieniu ówczesnie obowiązującego studium i weryfikacji zapisanej w nim polityki przestrzennej w kontekście zmienionej sytuacji prawnej Rada Miejska w Żychlinie podjęła w dniu 26 czerwca 2009 r. poprzez przyjęcie uchwały nr XLI/210/09. W ten sposób zapoczątkowano procedurę sporządzania pierwszej zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin”. Innymi istotnymi przesłankami do zmiany ww. dokumentu były: zmiana granic Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, którą objęte zostały grunty w Żychlinie i miejscowości Dobrzelin, podjęcie opracowania Gminnej Ewidencji Zabytków i Programu Opieki nad Zabytkami, których treści zostały uwzględnione w tej zmianie oraz kwestie związane z problematyką odnawialnych źródeł energii – w tym elektrowni wiatrowych. Zmiana studium została przyjęta uchwałą nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.

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, zwróciła się do Urzędu Gminy w Żychlinie z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębach geodezyjnych: Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, stanowiącej realizację celu publicznego.

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 - budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Uwzględniając powyższe, zdecydowano o równoległym przystąpieniu do sporządzania zmiany obowiązującego studium gminy Żychlin. Procedurę 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. Niniejsza zmiana ma charakter częściowy i dotyczy uwzględnienia w Studium planowanej inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek. Ze względu na konieczność wprowadzenia korekty przebiegu fragmentu planowanej linii, zakres przestrzenny zmiany Studium został zmieniony (rozszerzony) za sprawą uchwały Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r.

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 relacji Żychlin – Piątek. Realizacja tego przedsięwzięcia stanowi zatem realizację zapisanych w Planie województwa inwestycji z zakresu bezpieczeństwa energetycznego województwa.

"Studium" składa się z dwóch zasadniczych bloków tematycznych: **uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**.

Niniejsze opracowanie (tekst – część I) zawiera uwarunkowania rozwoju gminy **wynikające w szczególności z:**

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a w szczególności: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W „Studium” (tekst – część II) określone zostaną w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,
- obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych.

Powyższy katalog problematyki wynikający z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został zweryfikowany przez istniejące uwarunkowania i politykę przestrzenną na terenie gminy. **Stwierdzono, że następujące elementy zagospodarowania nie występują na terenie Gminy i nie mają wpływu na jej rozwój:**

- udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,

- tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
- obszary szczególnego zagrożenia powodziowego.

W związku z tym powyższe zagadnienia nie zostały ujęte w części I opracowania dotyczącej uwarunkowań rozwoju Gminy.

W chwili uchwalania niniejszej zmiany Studium niemożliwe pozostaje wprowadzenie do dokumentu rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. Procedura jego sporządzenia została zainicjowana uchwałą Nr 480/16 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2016 r., jednak do tej pory taki dokument nie został przyjęty.

Dla gminy Żychlin nie został przygotowany również bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obowiązek uwzględnienia w studium takiego opracowania wynika z art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d oraz art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został wprowadzony za sprawą ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Sam bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz konieczność jego uwzględnienia przy określaniu kierunków zagospodarowania gminy mają na celu ograniczenie powierzchni nowych terenów wskazywanych w studium do zainwestowania zabudową. To ma się z kolei przełożyć na racjonalniejsze planowanie terenów rozwojowych, ukrócenie chaotycznej suburbanizacji oraz ogólną poprawę stanu ładu przestrzennego. Metodyka wykonywania bilansów została szczegółowo opisana w art. 10 ust. 5 ustawy o pizp.

Sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby niniejszej zmiany studium jest jednak bezzasadne. Dokument ten stanowi bowiem wyłącznie zmianę ograniczoną do uwzględnienia przebiegu planowanej do realizacji inwestycji polegającej na budowie linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin - Piątek. Wytyczony przebieg linii nie wywołuje ograniczeń w zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę w Studium. Zakres zmiany został określony w uchwale Nr XLI/219/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. oraz uchwale Nr XXXIII/174/2021 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 21 kwietnia 2021 r., a jego przekroczenie stanowiłoby naruszenie obowiązującego prawa. Poza opisaną zmianą, niniejszy dokument nie wprowadza żadnych innych modyfikacji w polityce przestrzennej Gminy, w tym w zakresie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy. Sporządzenie bilansu, przy braku możliwości ingerowania w ustalenia Studium dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego, byłoby bezprzedmiotowe. Wnioski z niego wynikające nie mogłyby być wykorzystane w przedmiotowej zmianie Studium.

Rekomenduje się sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w przyszłości, w ramach procedury sporządzania nowej edycji studium, stanowiącej kompleksową aktualizację polityki przestrzennej Gminy.

2. GMINA W REGIONIE, POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE

Gmina Żychlin **wchodzi obecnie** w skład województwa łódzkiego i należy do powiatu kutnowskiego. Usytuowana jest pomiędzy kilkoma jednostkami podziału samorządowego - od zachodu graniczy z gminą Oporów, od północy z gminą Pacyna, od wschodu - z gminami Kiernożia i Zduny, a od południa Bedlno. Najbliżej położone miasto to Kutno, oddalone 26 km, Gąbin 27 km i Łowicz 31 km.

Pod względem przyrodniczym poprzez dolinę rzeki Słudwi istnieje powiązanie z Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy, który to obszar jest wyodrębniony w korytarzu ekologicznym o znaczeniu krajowym.

Gmina ma charakter rolniczy, z dość wyraźnymi cechami podmiejskimi w zagospodarowaniu i zabudowie wsi bezpośrednio przyległych do miasta Żychlina.

Powiązania komunikacyjne z otaczającym obszarem stanowią głównie drogi wojewódzkie: Nr 573 relacji **Żychlin – Nowy Duninów** w kierunku drogi krajowej Nr 92 i wojewódzkiej Nr 583 relacji **Bedlno - Sanniki** w kierunku drogi krajowej Nr 92. Droga krajowa Nr 92 łączy poprzez Poznań

i Warszawę obszar gminy z całą Polską. Na południowym skraju, wzdłuż granicy administracyjnej przebiega magistralna linia kolejowa E20 Warszawa - Poznań ze stacją kolejową Żychlin położoną poza granicami gminy. Najbliższy znaczący węzeł kolejowy jest zlokalizowany w Kutnie i Łowiczu.

Powiązania infrastrukturalne stanowią istniejące linie elektroenergetyczne: 220 kV Pątnów - Sochaczew i 110 kV Kutno - Żychlin - Łowicz z GPZ w Żychlinie. Najbliższy gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Kutno - Łowicz **miał** stanowić źródło gazu metanowego w Koncepcji gazyfikacji gminy Żychlin.

Związki funkcjonalne gminy z regionem realizowane są poprzez obiekty administracji publicznej, a związki takie istnieją także w sferze gospodarczej. Dla cukrowni Dobrzelin otaczające gminy o charakterze rolniczym są terenem zaopatrzenia w buraki cukrowe, a funkcjonujące w mieście zakłady produkcyjne, a w szczególności *Zakład Maszyn Elektrycznych EMIT S.A. w Żychlinie, Fabryka Transformatorów w Żychlinie*, "Union Chocolate" Sp. z o.o. zaopatrują krajowy rynek zbytu i kooperują na rynku ponadlokalnym. Płody rolne zbywane są przez rolników zarówno na obszarze własnej gminy jak i gmin ościennych, a także pobliskich miast.

Według Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku dotyczącego dojazdów do pracy w gminie Żychlin liczba osób wyjeżdżających do pracy wynosiła 710 osób. Wartość ta znacznie przewyższała liczbę osób przyjeżdżających do pracy (365 osób). Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy jest ujemne i wynosi - 345 osób.

3. UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE, WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

3.1. DANE DEMOGRAFICZNE

3.1.1. Gmina Żychlin (tereny wiejskie)

Na dzień 31.12.2020 r. na terenach wiejskich gminy Żychlin zamieszkiwało 3 664 osób (dane z GUS), z czego 50,4% stanowiły kobiety.

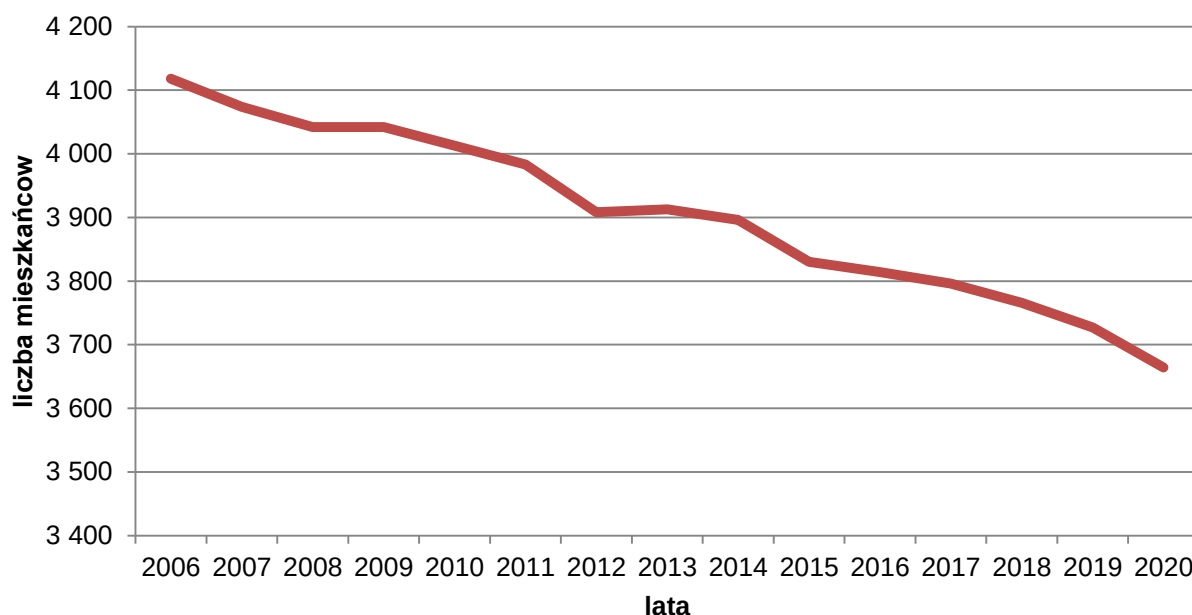
Tab. 1. Zaludnienie terenów wiejskich Gminy w latach 2006 - 2020 z podziałem na płeć

Stan na koniec roku	Liczba mieszkańców ogółem	Struktura płci			
		M	%	K	%
2006	4 118	2 002	48,6	2 116	51,4
2007	4 074	1 999	49,1	2 075	50,9
2008	4 042	1 990	49,2	2 052	50,8
2009	4 042	1 976	48,9	2 066	51,1
2010	4 013	1 970	49,1	2 043	50,9
2011	3 983	1 956	49,1	2 027	50,9
2012	3 908	1 913	49,0	1 995	51,0
2013	3 913	1 910	48,8	2 003	51,2
2014	3 896	1 902	48,8	1 994	51,2
2015	3 830	1 871	48,9	1 959	51,1
2016	3 814	1 871	49,1	1 943	50,9
2017	3 796	1 871	49,3	1 925	50,7
2018	3766	1856	49,3	1910	50,7
2019	3727	1844	49,5	1883	50,5
2020	3664	1816	49,6	1848	50,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W latach 2006 – 2020 zaludnienie tej części gminy wykazywało tendencję spadkową. Populacja obszaru zmniejszyła się o około 11%.

Wykr. 1. Liczba mieszkańców na obszarze wiejskim gminy Żychlin w latach 2006-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Powyższe zestawienia wskazują, że w ciągu 15 ostatnich lat liczba mieszkańców zmalała o 454 osób tj. przeciętnie 30 osób w ciągu roku. W 2020 r. na terenach wiejskich Gminy nieznacznie przeważały kobiety (+32 osoby), a taka sytuacja utrzymywała się w ostatnich latach; przewaga kobiet wynosiła (+114) w roku 2006 – w ostatnim piętnastoleciu zmalała, przeciętnie wynosi około 73 osoby.

Tab. 2. Zestawienie struktury wiekowej mieszkańców obszarów wiejskich Gminy w 2020 r.

Grupa wieku	Liczba osób		
	M	K	Razem
0 – 14	244	229	473
15 – 24	172	168	340
25 – 34	271	248	519
35 – 44	289	222	511
45 – 54	236	246	482
55 – 64	294	286	580
65 i więcej	310	449	759
razem:	1 816	1 848	3 664

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 3. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w 2020 r. na obszarze wiejskim

<i>Grupa wieku</i>	<i>Liczba osób</i>			
	<i>M</i>	<i>K</i>	<i>Razem</i>	<i>% udział mieszkańców</i>
<i>wiek przedprodukcyjny 14 lat i mniej</i>	244	229	473	12,91%
<i>wiek produkcyjny 15 – 59 (kobiety), 15 – 64 (mężczyźni)</i>	1 262	1 025	2 287	62,42%
<i>wiek poprodukcyjny</i>	310	594	904	24,67%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W województwie łódzkim na terenach gmin wiejskich na koniec 2019 r. udział poszczególnych grup wiekowych wynosił: wiek przedprodukcyjny – 14,4%, wiek produkcyjny – 65,5%, wiek poprodukcyjny - 20,1%.

Wskazuje to na to, że strukturę wieku obecnie charakteryzuje tendencja do „starzenia się” społeczeństwa. W odniesieniu do poziomu regionalnego struktura społeczeństwa w wieku poprodukcyjnym znacznie ją przewyższa, zaś sytuacja w pozostałych grupach jest niekorzystna.

Liczebność poszczególnych sołectw jest bardzo zróżnicowana i waha się od 50 (Tretki) do 1 264 osób (Dobrzelin). *To zróżnicowanie utrzymuje się od 1999 r. W zdecydowanej większości sołectw liczba mieszkańców maleje.*

Tab. 4. Liczba mieszkańców w poszczególnych sołectwach

Lp.	Sołectwo	Liczba mieszkańców	
		1999 r.	2011 r.
1	Biała	124	110
2	Budzyń	139	120
3	Buszków	177	151
4	Brzeziny	99	88
5	Chochółów	170	141
6	Czesław	117	106
7	Dobrzelin	1366	1264
8	Drzewoszeki	92	77
9	Grabie	86	78
10	Grabów	364	360
11	Grzybów	126	110
12	Kaczkowizna	125	131
13	Kruki	222	193
14	Pasieka	121	116
15	Sokołówek	113	99
16	Śleszyn	417	333

17	Tretki	64	50
18	Wola Popowa	220	214
19	Zagroby	54	61
20	Zgoda	173	160
21	Żabików	86	88

Przeciętne sołectwo w 2011 r. liczyło 193 mieszkańców.

W całym badanym okresie (2005 – 2019) liczba zgonów przewyższała liczbę urodzeń. Najmniejszy przyrost odnotowano w 2009 r. kiedy przybrał on wartość -99. Najwyższy współczynnik wystąpił w 2014 r., ale nawet wtedy urodzenia żywe nie były liczniejsze od zgonów (-23). W roku 2019 przyrost naturalny był ujemny i utrzymywał się na poziomie -89 osób.

Tab. 5. Przyrost naturalny dla miasta i gminy Żychlin

Rok	Urodzenia żywe	Zgony	Przyrost naturalny
2005	81	163	-82
2006	104	171	-67
2007	95	183	-88
2008	136	180	-44
2009	83	182	-99
2010	103	189	-86
2011	105	156	-51
2012	108	170	-62
2013	112	164	-52
2014	118	141	-23
2015	90	172	-82
2016	110	165	-55
2017	89	166	-77
2018	105	174	-69
2019	73	162	-89

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 6. Saldo migracji wewnętrznej w latach 2006 – 2020 na obszarze wiejskim

Rok	Saldo migracji wewnętrznej
2006	-5
2007	-31
2008	-3
2009	-8
2010	+9

2011	-2
2012	-21
2013	+3
2014	-16
2015	-25
2016	-13
2017	-14
2018	-16
2019	5
2020	-27

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Porównując dane dotyczące przyrostu naturalnego z saldem migracji *wewnętrznej w latach 2006 - 2020* można stwierdzić, że zaludnienie obszaru wiejskiego Gminy maleje również z uwagi na odpływ ludności *niezależnie od* bardzo niskiego wskaźnika urodzeń.

Charakterystykę *obszaru wiejskiego* Gminy na tle województwa łódzkiego (gminy wiejskie) w powyższym zakresie przedstawia poniższe zestawienie:

Tab. 7. Zestawienie urodzeń i małżeństw na 1000 osób na obszarze wiejskim gminy Żychlin na tle województwa łódzkiego

Rok	Urodzenia na 1000 M-ców		Małżeństwa na 1000 M-ców	
	gmina	województwo łódzkie	gmina	województwo łódzkie
2005	5,0	9,6	4,0	5,5
2006	7,7	10,1	4,8	5,9
2007	8,5	10,1	5,6	6,0
2008	9,6	10,9	5,4	6,5
2009	6,6	10,9	4,7	6,3
2010	6,7	10,6	4,5	5,8
2011	9,5	10,0	4,5	5,2
2012	7,3	10,2	3,8	5,3
2013	9,5	9,6	4,6	4,6
2014	10,3	9,6	3,1	4,8
2015	7,7	9,4	6,2	4,8
2016	9,5	9,5	5,5	5,0
2017	7,4	10,2	5,8	4,8
2018	9,2	9,8	7,1	4,9
2019	5,3	9,4	6,4	4,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Na obszarze wiejskim gminy Żychlin w porównywanym okresie przeciętna liczba urodzeń jest niższa niż przeciętna notowana na terenach wiejskich województwa porównawczego. Podobna sytuacja odnosi się do liczby zawieranych małżeństw do 2015 roku, po tym okresie wartości te znacznie przewyższają średnią dla województwa. Ma to uzasadnienie w strukturze wieku mieszkańców oraz *wieloletnim* odpływie ludności, w której to grupie na ogół dominują ludzie młodzi.

W roku 2019, zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych GUS w gminie Żychlin liczba osób pracujących wynosiła 2 079, co stanowiło 17% ogólnej liczby mieszkańców Gminy. Zebrana statystyka nie obejmuje pracujących w rolnictwie indywidualnym i pracujących w organizacjach, fundacjach, związkach.

Tab. 8. Pracujący w gminie Żychlin wg płci

Rok	Obszar miasta		Obszar wiejski		Ogółem
	kobiety	mężczyźni	kobiety	mężczyźni	
2010	569	994	153	175	1 891
2011	631	1 033	89	96	1 849
2012	640	1 055	77	90	1 862
2013	675	1 041	97	109	1 922
2014	731	1 093	78	108	2 010
2015	706	1 093	74	120	1 993
2016	715	1 079	81	123	1 998
2017	709	1 091	83	137	2 020
2018	701	1 091	100	171	2 063
2019	706	1 098	93	182	2 079

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Statystyka liczby zarejestrowanych bezrobotnych przedstawia się następująco (łącznie tereny wiejskie i miasto; *dane GUS i UG*):

Tab. 9. Bezrobocie w gminie Żychlin na tle województwa łódzkiego Statystyka liczby zarejestrowanych bezrobotnych - łącznie tereny wiejskie i miejskie

rok	bezrobocie ogółem osób	% liczby M-ców	w tym bezrobotni bez prawa do zasiłku	w tym kobiet	liczba gospodarstw domowych korzystających z pomocy społecznej	bezrobocie ogółem w woj. łódzkim	% liczby M-ców w woj. łódzkim
2006	1 030	7,94	•	638	•	160 698	6,26
2007	808	6,29	•	501	•	123 148	4,82
2008	729	5,73	•	448	•	99 191	3,89
2009	1 048	8,33	•	583	•	128 105	5,04
2010	1 056	8,25	850	609	784*)	131 617	5,18
2011	1 048	8,26	927	625	894*)	138 652	5,47
2012	1 011	8,03	•	566	787	151 036	5,98
2013	1 039	8,32	•	586	737	151 626	6,03

2014	975	7,84	•	551	699	126 157	5,04
2015	860	7,0	•	514	669	109 510	4,39
2016	787	6,46	•	456	640	91 041	3,66
2017	654	5,41	•	407	•	72 662	2,93
2018	584	4,87	•	371	•	66 036	2,68
2019	592	5,0	•	381	•	58 722	2,39
2020	595	5,12	•	367	•	67 812	2,78

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych i Urzędu Gminy.

• - brak danych, *) – liczba rodzin

Dane statystyczne GUS przedstawiają liczbę zarejestrowanych osób bezrobotnych na obszarze wiejskim i w mieście Żychlin łącznie. Nie są prowadzone oddzielne statystyki dla każdej z części Gminy. Przedstawione powyżej dane dla lat 2006 – 2020 wskazują, że liczba zarejestrowanych osób bezrobotnych w gminie Żychlin była najwyższa w 2010 roku i od tego czasu maleje aż do dnia dzisiejszego. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych kobiet była większa od liczby zarejestrowanych bezrobotnych mężczyzn.

Dane te potwierdzają wysoką stopę bezrobocia na terenie gminy i miasta, w porównaniu z woj. łódzkim pomimo notowanej od 2006 r. tendencji spadkowej. Wskaźnik bezrobocia w obszarze Gminy liczony stosunkiem bezrobotnych do liczby mieszkańców w wieku produkcyjnym w roku 2006 wynosił ok. 8% natomiast w 2020 r. - 5%.

Tab. 10. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON na terenie gminy Żychlin w poszczególnych latach

Rok	Miasto	Obszar wiejski	Liczba podmiotów
2006	804	233	1 037
2007	836	249	1 085
2008	847	254	1 101
2009	595	188	783
2010	592	192	784
2011	584	194	778
2012	586	204	790
2013	596	213	809
2014	611	203	814
2015	608	204	812
2016	603	211	814
2017	613	204	817
2018	597	210	807
2019	591	225	816
2020	605	230	835

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Liczba podmiotów gospodarczych wzrastała od 2006 r. do 2008 r., od roku 2009 liczba podmiotów zaczęła spadać do 2011 roku (778 podmiotów). Tak znaczący spadek związany był z aktualizacją danych podmiotów gospodarczych przez organ ewidencyjny. W wyniku aktualizacji duża liczba podmiotów faktycznie nie prowadzących działalności gospodarczej została wykreślona z ewidencji. Od tego momentu liczba ta stopniowo wzrasta, nie odnotowuje się jednak znacznych zmian w tym zakresie.

Przedsiębiorczość mieszkańców gminy należy ocenić pozytywnie. Analiza dostępnych danych pokazuje, że wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych na tysiąc mieszkańców w wieku produkcyjnym jest stosunkowo wysoki i wyniósł on w 2019 roku 117,0. Jest to najwyższy wskaźnik dla gmin sąsiadujących z gminą Żychlin.

Tab. 11. Porównanie liczby podmiotów na 1000 mieszkańców w gminach woj. łódzkiego

Gmina	Żychlin	Zduny	Pacyna	Kiernozia	Bedlno	Oporów
Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców	117,0	111,2	104,1	108,5	105,5	98,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 12. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane według sekcji PKD 2007 w latach 2009 - 2019 w Gminie i Mieście Żychlin

Sekcja i jej nazwa	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	28	27	30	27	23	26	27	25	28	30	31
B: górnictwo i wydobywanie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C: przetwórstwo przemysłowe	65	65	66	67	70	70	74	71	74	71	66
D: wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
E: dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
F: budownictwo	81	80	79	79	84	84	87	85	87	89	96
G: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	278	281	271	269	279	281	262	262	251	235	234

H:transport i gospodarka magazynowa	53	47	51	51	49	50	43	43	43	47	47
I: działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	8	8	12	10	9	8	6	8	8	10	10
J:informacja i komunikacja	16	13	15	18	18	19	19	19	19	18	17
K:działalność finansowa i ubezpieczeniowa	39	38	32	33	32	27	32	34	33	33	33
L: działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	12	13	13	13	14	14	16	16	18	19	20
M: działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	42	43	39	40	41	44	47	43	41	41	45
N: działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	12	13	16	17	19	17	22	22	25	25	28
O: administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
P: edukacja	34	35	32	37	38	39	39	40	37	39	38
Q: opieka zdrowotna i pomoc społeczna	30	34	31	35	34	38	38	44	43	41	40
R: działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	14	13	12	12	11	11	12	12	14	15	16
S i T: m.in. działalność organizacji członkowskich, naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego	60	64	68	71	77	75	77	79	85	83	84
U: organizacje i zespoły eksterytorialne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OGÓŁEM	783	784	778	790	809	814	812	814	817	807	816

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

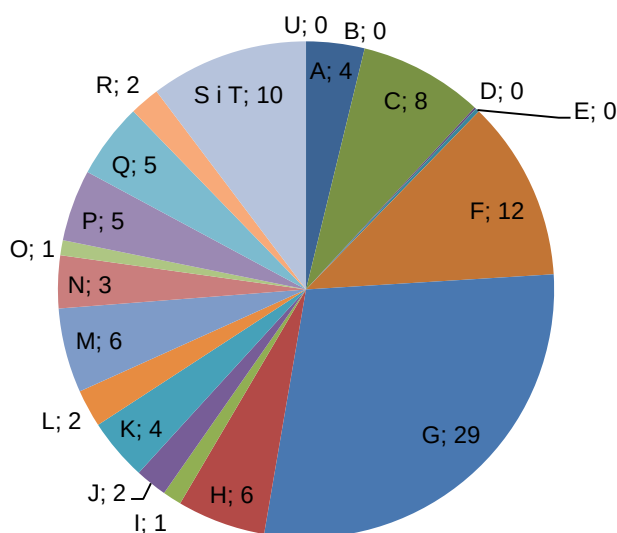
W latach 2009 – 2019 największe zmiany w zakresie liczby podmiotów gospodarczych nastąpiły w sekcjach:

- F: budownictwo – zwiększenie liczby podmiotów o 15 jednostek,
- G: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – zmniejszenie liczby podmiotów o 44 jednostki,
- N: działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – zwiększenie liczby podmiotów o 16 jednostek,
- Q: opieka zdrowotna i pomoc społeczna – zwiększenie liczby podmiotów o 10 jednostek,
- S i T: m.in. działalność organizacji członkowskich, naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego – zwiększenie liczby podmiotów o 24 jednostki.

Najwięcej podmiotów gospodarczych funkcjonuje w ramach sekcji:

- G: handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 28,68% (liczba podmiotów spada),
- F: budownictwo – 11,76% (liczba podmiotów wzrasta),
- S i T: m.in. działalność organizacji członkowskich, naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego – 10,29% (liczba podmiotów wzrasta),
- C: przetwórstwo przemysłowe – 8,09% (liczba podmiotów do 2017 roku wzrastała, od 2018 roku liczba podmiotów maleje).

Wykr. 2. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane według sekcji PKD 2007 w 2019 roku w gminie Żychlin



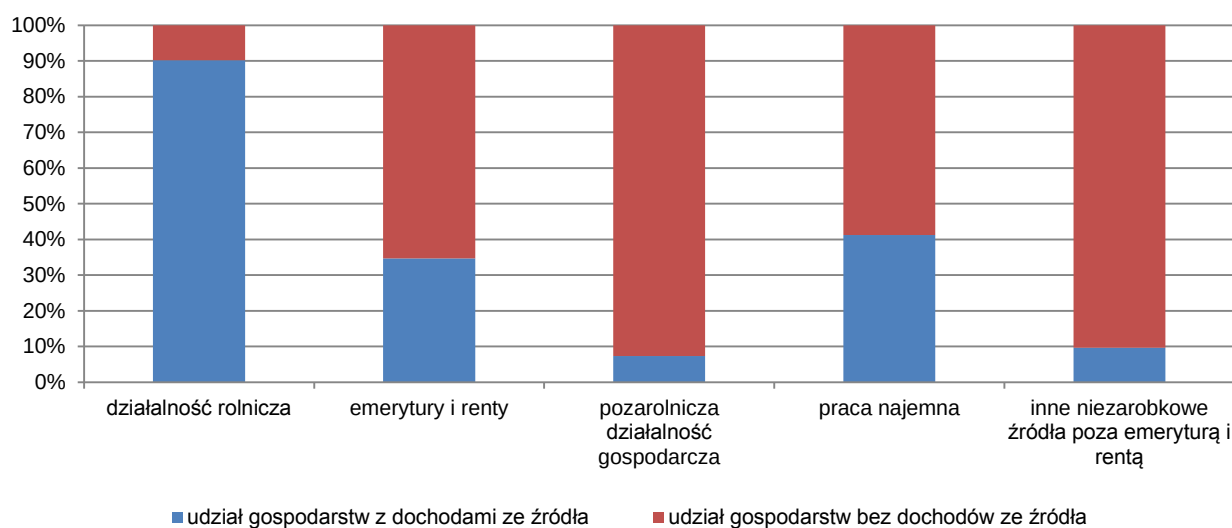
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

W 2010 r. na terenie gminy Żychlin około 10% gospodarstw ujętych w Powszechnym Spisie Rolnym zadeklarowało brak dochodów z działalności rolniczej. W pozostałych gminach sąsiadujących z analizowanym obszarem wskaźnik ten był na niższym poziomie: Bedlno – 9,2%, Oporów – 1,2%, Kiernozia – 4,8%, Zduny – 7,7% i Pacyna – 1,8%.

Świadczy to o dominacji w regionie funkcji rolniczej oraz większym udziale pozarolniczych źródeł dochodów w zarobkach mieszkańców gminy Żychlin.

Według stanu na koniec 2010 roku (Narodowy Spis Powszechny) na terenie miasta i terenów wiejskich gminy Żychlin było 5076 gospodarstw domowych. W ogólnej liczbie gospodarstw domowych posiadających zarobkowe źródła utrzymania - z sektorów pozarolniczych utrzymywało się 79,3% gospodarstw domowych. Na terenach wiejskich wskaźnik ten wynosił 45%, na terenie miasta – ponad 99% (do zarobkowych źródeł utrzymania nie wliczono dochodów z emerytur, rent, zasiłków itp.).

Wykr. 3. Źródła dochodów gospodarstw domowych w gminie Żychlin



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

3.1.2. Miasto Żychlin

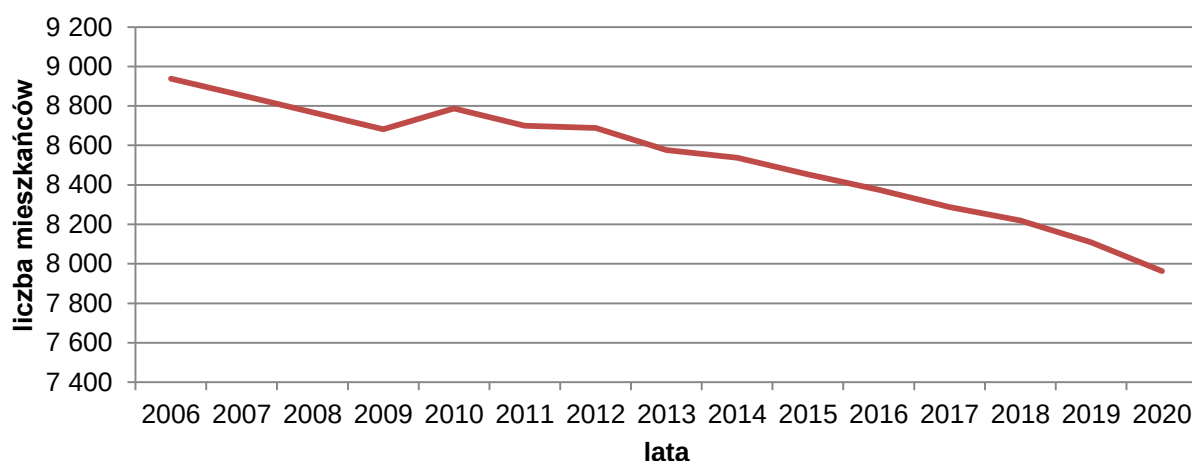
Na dzień 31.12.2020 r. miasto Żychlin liczyło 7 964 mieszkańców z czego 52,3% stanowiły kobiety. Od roku 2005 zaludnienie w mieście wykazywało tendencję spadkową.

Tab. 13. Struktura płci mieszkańców miasta Żychlin

Stan na koniec roku	Liczba mieszkańców	Struktura płci			
		M	%	K	%
2005	8 938	4 264	47,7	4 674	52,3
2006	8 854	4 239	47,9	4 615	52,1
2007	8 768	4 196	47,9	4 572	52,1
2008	8 682	4 127	47,5	4 555	52,5
2010	8 787	4 173	47,5	4 614	52,5
2011	8 699	4 119	47,4	4 580	52,6
2012	8 688	4 160	47,9	4 528	52,1
2013	8 576	4 111	48,0	4 465	52,0
2014	8 537	4 091	47,9	4 446	52,1
2015	8 453	4 057	47,8	4 396	52,2
2016	8 376	4 000	47,8	4 376	52,2
2017	8 288	3 962	47,8	4 326	52,2
2018	8 220	3 938	47,9	4 282	52,1
2019	8 109	3 886	47,9	4 223	52,1
2020	7 964	3 802	47,7	4 162	52,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Wykr. 4. Liczba mieszkańców miasta w latach 2006-2020



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Powyższe zestawienie wskazuje, że w ciągu 15 ostatnich lat zaludnienie w mieście zmniejszyło się o 974 osób tj. o około 65 osób w ciągu roku.

Na obszarze miejskim utrzymuje się przewaga kobiet, która ma tendencję spadkową. W 2005 roku wynosiła ona 4,6% natomiast w 2019 roku 4,2%. Proces feminizacji Gminy i Miasta jest szczególnie widoczny porównując strukturę płci łącznie dla całej społeczności lokalnej.

Liczba mieszkańców danego obszaru uzależniona jest od ruchu naturalnego ludności oraz migracji. Poniżej przedstawiono saldo migracji w ruchu wewnętrznym na obszarze Gminy i Miasta Żychlin. Widoczny jest bardzo silny trend opuszczania terenu Miasta i przeprowadzanie się mieszkańców na obszary wiejskie Gminy.

Tab. 14. Saldo migracji wewnętrznych na terenie gminy Żychlin

Rok	Obszar wiejski gminy	Miasto Żychlin
2005	-12	-45
2006	-5	-62
2007	-31	-34
2008	-3	-22
2009	-8	-55
2010	+9	-60
2011	-2	-54
2012	-21	-33
2013	+3	-44
2014	-16	-38
2015	-25	-46
2016	-13	-35
2017	-14	-14
2018	-16	-57
2019	5	-31

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 15. Zestawienie struktury wieku mieszkańców w 2020 r. na terenie miasta

Grupa wieku	Liczba osób		
	M	K	Razem
0 – 14	550	480	1 030
15 – 24	366	307	673
25 – 34	534	496	1 030
35 – 44	640	562	1 202
45 – 54	466	496	962
55 – 64	556	684	1 240
65 i więcej	697	1 156	1 853
razem:	3 809	4 181	7 990

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Relacje w grupach wiekowych wskazują na **nieznacznie** korzystniejszą sytuację w grupie produkcyjnej - odnoszącą się do mobilności mieszkańców oraz **mniej** korzystną w przypadku grup w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym niż ma to miejsce w obrębie terenów wiejskich Gminy.

Tab. 16. Relacje w grupach przed i po produkcyjnych na terenie Miasta i Gminy na koniec roku 2006 i 2020

Grupa wieku	2006 r.	2020 r.
wiek przedprodukcyjny	13,64%	12,7%
wiek produkcyjny	67,88%	60,41%
wiek poprodukcyjny	18,48%	26,89%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Powyższe dane wskazują na proces demograficznego „starzenia się” ludności. Potwierdzają to również dane statystyczne z roku 2002, dotyczące źródeł utrzymania ludności. Udział gospodarstw domowych utrzymujących się o niezarobkowych źródłach utrzymania (emerytury, emerytura rolna, renta, renta socjalna, renta rodzinna, zasiłki, zasiłki lecznicze, pomoc społeczne, itp.) na terenie miasta i gminy wynosił 54,7% ogólnej liczby gospodarstw domowych.

Widoczny jest wyraźny wzrost udziału osób w wieku poprodukcyjnym. Systematycznie maleje udział osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym. Te niekorzystne tendencje świadczą o starzeniu się społeczeństwa zamieszkującego Gminę.

W latach 2006 – 2020 zanotowano ujemny przyrost naturalny na 1000 mieszkańców a mianowicie:

Tab. 17. Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w latach 2006 - 2020

Rok	Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców
2006	-4,29 osób / 1000 M-ców
2007	-7,64 osób / 1000 M-ców
2008	-3,57 osób / 1000 M-ców
2009	-7,98 osób / 1000 M-ców
2010	-5,43 osób / 1000 M-ców
2011	-2,63 osób / 1000 M-ców
2012	-3,46 osób / 1000 M-ców
2013	-4,40 osób / 1000 M-ców
2014	-1,75 osób / 1000 M-ców
2015	-6,37 osób / 1000 M-ców
2016	-5,23 osób / 1000 M-ców
2017	-6,59 osób / 1000 M-ców
2018	-6,91 osób / 1000 M-ców
2019	-5,86 osób / 1000 M-ców
2020	-10,42 osób / 1000 M-ców

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Równocześnie saldo migracji stałej w tych latach również było ujemne i utrzymywało się na równym poziomie.

Tab. 18. Saldo migracji na 1000 osób w latach 2006 - 2020

Rok	Saldo migracji na 1000 osób
2006	-7 osób / 1000 M-ców
2007	-5 osób / 1000 M-ców
2008	-3 osoby / 1000 M-ców
2009	-6 osób / 1000 M-ców
2010	-7 osób / 1000 M-ców
2011	-6 osób / 1000 M-ców
2012	-4 osoby / 1000 M-ców
2013	-7 osób / 1000 M-ców
2014	-4 osoby / 1000 M-ców
2015	-5 osób / 1000 M-ców
2016	-4 osoby / 1000 M-ców
2017	-2 osoby / 1000 M-ców
2018	-7 osoby / 1000 M-ców
2019	-4 osoby / 1000 M-ców

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Niski przyrost naturalny oraz odpływ mieszkańców wpływają na zmniejszenie się zaludnienia w mieście.

Charakterystykę Żychlina na tle innych miast województwa łódzkiego w powyższym zakresie przedstawia poniższe zestawienie (dane GUS i UG):

Tab. 19. Zestawienie urodzeń i małżeństw na 1000 osób w mieście Żychlin na tle województwa łódzkiego

Rok	Urodzenia na 1000 m-ców		Małżeństwa na 1000 m-ców	
	miasto Żychlin	miasta woj. Łódzkiego	miasto Żychlin	miasta woj. Łódzkiego
2005	6,71	8,3	3,8	5
2006	8,13	8,6	6,78	5,5
2007	6,84	8,8	6,05	6
2008	11,17	9,5	7,95	6,3
2009	6,48	10,27	6,8	6,63
2010	9,90	10,23	7,16	5,90
2011	7,24	9,55	5,29	5,16
2012	9,11	9,77	5,0	5,18
2013	8,68	9,14	4,6	4,49
2014	9,12	9,09	4,4	4,86
2015	7,08	8,63	4,0	4,84
2016	8,79	8,85	3,7	4,71
2017	7,31	9,29	5,4	4,76
2018	8,49	9,11	5,8	4,72
2019	6,47	8,69	3,2	4,52
Przeciętna (lata 2005-2019)	8,1	9,2	5,3	5,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Od 2012 zarówno przeciętna liczba małżeństw, jak i przeciętna liczba urodzeń w Żychlinie była znacznie mniejsza niż przeciętna w miastach woj. łódzkiego. Wraz z ujemnym przyrostem naturalnym nie są to korzystne relacje społeczno - demograficzne dla prognozowania rozwoju miasta.

Statystykę liczby bezrobotnych zarejestrowanych w mieście i gminie przedstawiono łącznie na poprzednich stronach. Aktywność gospodarczą na terenie miasta odzwierciedla liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON. Dane statystyczne dot. tej kwestii również podano łącznie z obszarem wiejskim Gminy Żychlin na poprzednich stronach (tabela 10.).

Najważniejsze zakłady tworzące miejsca pracy dla ludności stanowią (wg. Strategii Rozwoju Gminy):

- Zakład Maszyn Elektrycznych Emit S.A – produkcja maszyn elektrycznych,
- Fabryka Transformatorów w Żychlinie- produkcja transformatorów,
- Zakład Narzędziowy NARMOD Sp. z o.o.,

- Union Chocolate Sp. z o.o. – produkcja czekolady i kuwertury czekoladowej,
- Cukrownia KSC oddział w Dobrzelinie,
- MICEL Sp. z o.o. w Żychlinie – produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych,
- DiMa Sp. z o.o. w Żychlinie – obróbka metali,
- Cargill Polska Sp. z o.o. Wytwórnia Pasz w Dobrzelinie,
- Szkółka drzew i krzewów „Ważyńscy” w Śleszynie - produkcja sadzonek drzew i krzewów,
- PPHU DUET w Dobrzelinie - produkcja bielizny,
- Okovita Wytwórnia Alkoholi Tradycyjnych - Wytwórnia w Śleszynie.

3.2. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Na jakość życia mieszkańców wpływa wiele czynników, z których znaczącą pozycję zajmują warunki mieszkaniowe, zakres i stan obsługi infrastrukturą społeczną i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3.2.1. Stan zasobów mieszkaniowych

Stan techniczno - użytkowy mieszkań *na terenie gminy* nie jest przebadany. Na podstawie wizji lokalnych w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej ocenić można, że stan budynków mieszkalnych jest zróżnicowany. Większość z nich jest w średnim stanie technicznym. Prywatne budynki jednorodzinne lub w siedliskach gospodarstw rolnych są sukcesywnie modernizowane, korzystnie wyróżnia się *m. Żychlin* ze strefą podmiejską wsi Grabów i *Dobrzelin*. Podwórza zagospodarowane są funkcjonalnie, a stan uporządkowania znacznej liczby posesji *w ostatnich latach poprawia się*.

Budynki zabudowy wielomieszkaniowej zasobów spółdzielczych w Dobrzelinie pochodzą sprzed 100 lat i wymagają remontów *modernizacyjnych*.

Na terenie miasta stan techniczny budynków mieszkaniowych *wyказuje* większe zróżnicowanie. W lepszym stanie są zasoby spółdzielni mieszkaniowych, ich zewnętrzny wizerunek można uznać jako średni standard.

W latach 2003 - 2020 oddawano do użytku *głównie* mieszkania prywatne w zabudowie jednorodzinnej, *przeznaczone na użytek własny inwestora*. Rocznie powstawało w ten sposób od 4 (2009 r.) do 19 (2020) mieszkań. W analizowanym okresie do użytku oddano również 2 mieszkania komunalne w 2007 r., natomiast w 2012 r. zakończono realizację inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Łąkowej w Żychlinie. W ten sposób Towarzystwo Budownictwa Społecznego z siedzibą w Żgierzu powiększyło zasób mieszkaniowy o 16 mieszkań przeznaczonych do sprzedaży.

Podstawowe wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych przedstawiono w poniższych zestawieniach (*dane GUS i UG*):

Tab. 20. Wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych dla miasta Żychlin

Rok	Liczba mieszkań	Przeciętna		
		Pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę	liczba osób na:	
			mieszkanie	izbę
2005	3 572	20,3 m ²	2,50	0,79
2006	3 577	20,6 m ²	2,48	0,78
2007	3 585	20,9 m ²	2,45	0,77
2008	3 590	21,2 m ²	2,42	0,76
2009	3 590	21,6 m ²	2,38	0,75
2010	3 606	21,0 m ²	2,44	0,76
2011	3 509	21,3 m ²	2,41	0,76

2012	3 629	21,5 m ²	2,39	0,75
2013	3 632	21,8 m ²	2,36	0,74
2014	3 635	21,9 m ²	2,35	0,73
2015	3 634	22,2 m ²	2,33	0,73
2016	3 645	22,6 m ²	2,30	0,72
2017	3 649	22,9 m ²	2,27	0,71
2018	3 655	23,2 m ²	2,25	0,70
2019	3 664	23,6 m ²	2,21	0,69

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Tab. 21. Wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych terenów wiejskich gminy Żychlin

Rok	Liczba mieszkań	Przeciętna		
		Pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę	liczba osób na:	
			mieszkanie	izbę
2002	1 279	22,2 m ²	3,30	0,91
2003	1 357	23,4 m ²	3,08	0,86
2004	1 356	23,2 m ²	3,10	0,87
2005	1 360	23,8 m ²	3,04	0,85
2006	1 361	23,9 m ²	3,03	0,84
2007	1 364	24,3 m ²	2,99	0,83
2008	1 365	24,5 m ²	2,96	0,82
2009	1 368	24,6 m ²	2,96	0,82
2010	1 372	25,2 m ²	2,98	0,80
2011	1 374	25,5 m ²	2,95	0,79
2012	1 375	26,0 m ²	2,90	0,77
2013	1 380	26,0 m ²	2,89	0,77
2014	1 387	26,3 m ²	2,87	0,76
2015	1 393	27,0 m ²	2,81	0,75
2016	1 396	27,3 m ²	2,79	0,74
2017	1 375	27,7 m ²	2,76	0,73
2018	1 378	28,0 m ²	2,73	0,72
2019	1 383	28,5 m ²	2,69	0,71

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

Na terenach wiejskich mieszkania charakteryzują się większą powierzchnią użytkową, ale i większą liczebnością osób zajmujących *jedną izbę mieszkalną*, stan techniczno - użytkowy zasobów mieszkaniowych i ich wyposażenie są *nadal* niższe niż na terenie miasta.

Stan zasobów komunalnych w roku 2016 wyniósł 441 mieszkania.

Wyposażenie wszystkich mieszkań w urządzenia techniczne w 2016 r. na terenach wiejskich było następujące: 69% - korzystało z c.o.; 90% - zaopatrzone było w wodę; 76% - z łazienką w mieszkaniu. Na terenie miasta natomiast wskaźniki te wynosiły odpowiednio: 81%, 94%, 84%.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy miejsko wiejskiej Żychlin w 2016 roku wynosiła 58,5 m², a w przeliczeniu na 1 osobę 24,15 m².

W latach 2010 – 2016 sprzedano 13 gminnych lokali mieszkaniowych.

3.2.2. Infrastruktura społeczna (dane GUS)

Na obszarze gminy miejsko - wiejskiej Żychlin funkcjonują 3 przedszkola oraz jeden oddział przedszkolny przy szkole podstawowej. Liczba dzieci uczęszczających do przedszkoli ulegała ciągłej zmianie w okresie od 2013 do 2019 roku. Najwyższą wartość – 351 dzieci przyjęła w 2019 roku, zaś najniższą w 2015 roku - 244 dzieci. W 2018 roku dzieci uczęszczających do przedszkoli było 341 na 275 miejsc rozlokowanych w 15 oddziałach na terenie Gminy.

Tab. 22. Wychowanie przedszkolne w latach 2013 – 2019 w gminie Żychlin

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Oddziały	13	14	12	13	14	15	16
Miejsca	275	275	250	275	275	275	-*
Liczba dzieci	304	294	244	304	324	341	351

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

* - brak danych

Na terenie gminy Żychlin funkcjonują 4 szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa nr 1 przy ulicy 1 Maja 25 w Żychlinie,
- Zespół Szkolno – Przedszkolny przy ulicy Żeromskiego 8 w Żychlinie,
- Szkoła Podstawowa im. M. Kownackiej w Grabowie,
- Społeczna Szkoła Podstawowa w Orątkach.

W 2019 roku w szkołach podstawowych na terenie Gminy uczęszczało 794 uczniów. We wszystkich szkołach podstawowych na terenie Gminy obserwuje się ciągłe zmiany w liczbie uczniów, związane ściśle z zachodzącymi od początku lat 90 - tych zmianami demograficznymi polegającymi m.in. na spadku przyrostu naturalnego. Liczba gimnazjalistów z roku na rok jest coraz niższa, a brak danych w 2019 roku może być spowodowany reformą systemu oświaty z 2017 roku, która wiązała się z wygaszeniem gimnazjów. Gimnazjum Publiczne w Zespole Szkół Nr 1 w Żychlinie zakończyło działalność 31 sierpnia 2019 r.

Tab. 23. Struktura uczniów szkół gminy Żychlin w latach 2010 – 2019

Rok	Liczba uczniów			Razem
	Szkoły podstawowe	Gimnazjum	Przedszkola i oddziały przedszkolne	
2010	564	339	263	1166
2011	551	327	295	1173
2012	526	292	305	1123
2013	504	292	304	1100
2014	559	277	294	1130
2015	626	313	244	1183
2016	560	295	304	1159
2017	657	185	324	1166
2018	767	105	341	1213
2019	794	-*	351	1145

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych.

* - brak danych

Szkolnictwo ponadpodstawowe przygotowuje młodzież w zakresie nauczania ogólnokształcącego w Liceum przy ul. *Łukasieńskiego nr 21*. Jest to szkoła z 30 pomieszczeniami do nauki (*łącznie z gimnazjum*), wyposażona w salę gimnastyczną. Zespół Szkół Zawodowych mający swoją siedzibę przy ul. Narutowicza kształci młodzież w zawodach związanych z elektroniką, elektromechaniką i pokrewnych na poziomie *zasadniczej szkoły zawodowej*, technikum, liceum *profilowanego i ogólnokształcącego*. Liczba uczniów w roku szkolnym 2016/2017 wynosiła 442.

Placówki związane z kulturą reprezentują w mieście:

- Miejsko - Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji przy ul. Fabrycznej nr 1, posiadający w domu kultury salę widowiskową o powierzchni użytkowej 1 704 m² i salę sportową o powierzchni użytkowej 503 m² przy ul. Barlickiego nr 4 a także klub sportowy i boisko sportowe przy ul. Narutowicza nr 87.

Na terenach wiejskich funkcjonują świetlice wiejskie:

- w Grzybowie *Dolnym*,
- w Śleszynie,
- w Czesławowie,
- w Krukach,
- w *Sokołówku*,
- w *Buszkowie*,
- w *Białej*,
- w Drzewoszkach *Wielkich*,
- w *Kaczkowiźnie*,
- w *Chochołowie*.

Wszystkie w/w obiekty są w gestii samorządu.

Samorządową jednostką jest również Gminne Centrum Informacji zlokalizowane w mieście Żychlin, przy Placu Wolności.

W mieście zlokalizowana jest także przy Al. *Raławickich nr 5* Miejsko - Gminna Biblioteka Publiczna im. M. Kownackiej, posiadająca na stanie ogółem 44 194 woluminy, zajmująca 340 m² pow. użytkowej, jej filia Nr 1 przy ul. Fabrycznej o pow. użytk. 38 m² oraz filia Nr 2 w Grzybowie o pow. użytk. 52 m² posiadają 7.380 woluminów.

Ponadto istnieją 2 Punkty Biblioteczne:

- Punkt Biblioteczny Nr 1 przy Przedszkolu Samorządowym Nr 1 w Żychlinie,
- Punkt Biblioteczny Nr 2 przy Szkole Podstawowej im. M. Kownackiej w Grzybowie.

Główne skupiska usług handlowych i innych codziennego zapotrzebowania stanowi:

- centrum miasta Żychlina
- wieś Dobrzelin
- wsie Śleszyn i Grabów.

Liczba podmiotów handlowych w mieście systematycznie wzrasta, a wraz z nią ich wielkość i standard techniczno - użytkowy. Część z nich ma charakter tymczasowych obiektów *budowlanych*. Na terenach wiejskich sklepy to niewielkie lokale w budynkach o innych funkcjach lub obiekty wolnostojące.

Tab. 24. Porównanie niektórych wskaźników zaspokojenia potrzeb społecznych w gminie Żychlin na tle innych gmin miejsko - wiejskich województwa łódzkiego

Lp.	Rodzaj wskaźnika, parametr	Gmina miejsko – wiejska Żychlin	Średnia dla gmin miejsko – wiejskich woj. łódzkiego
1.	Pow. użytkowa mieszkania / 1 osobę	25,2 m ²	29.8 m ²
2.	Odsetek ludności korzystający z wodociągu	98,0%	93,4%
3.	Odsetek ludności korzystający z kanalizacji	64,4%	52,7%
4.	Supermarkety / 10 000 osób	4,22	2,44
5.	Ludność na 1 placówkę biblioteczną	2 959	5 015
6.	Księgozbiór bibliotek na 1 000 ludności	3 807	3 703
7.	Koła / kluby / sekcje / 10 000 osób	26	8
8.	Ludność na aptekę ogólnodostępną	1 973	2 695
9.	Udział terenów zielonych w powierzchni gminy	0,3	0,2
10.	Liczba uczniów przypadających na 1 oddział szkół ponadgimnazjalnych	19	20
11.	Oddziały przedszkolne	16	26

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS (wg stanu na 31 XII 2019 r.).

Analiza w/w wskaźników wskazuje na relatywnie korzystniejszą od przeciętnej występującej na terenie gmin miejsko – wiejskich województwa łódzkiego sytuację mieszkańców Żychlina w zakresie dostępności podstawowych sieci infrastrukturalnych - wodociągu i kanalizacji oraz oferty handlowej i sportowej. Na jakość życia w gminie Żychlin pozytywnie wpływa również dostępność bibliotek oraz aptek. Udział terenów zielonych w powierzchni gminy Żychlin również jest wyższy niż średnia wojewódzka.

Mniej korzystnie od pozostałych gmin miejsko – wiejskich kształtują się wskaźniki dotyczące takich sfer życia społecznego jak gospodarka mieszkaniowa, wychowanie przedszkolne i edukacja.

Sytuację dot. jakości życia ludności rolniczej omówiono w rozdziale 6 "stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej".

3.2.3. Ruch budowlany (dane Urzędu Gminy)

W celu oceny ruchu budowlanego w obrębie gminy Żychlin przeanalizowano rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W analizowanym okresie, tj. w latach 2013 - 2017, dla obszaru gminy Żychlin wydano łącznie 228 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 131 decyzji dotyczyło realizacji nowych budynków. Pozostałe dotyczyły przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków (głównie mieszkalnych lub gospodarczych), a także realizacji urządzeń infrastruktury oraz inwestycji związanych z produkcją

rolną i innych obiektów nie będących inwestycjami celu publicznego. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydanych zostało w 2017 r. (54 szt.). Liczba wydawanych decyzji rocznie w analizowanym okresie pozostawała na podobnym poziomie – ok. 45 decyzji na rok.

Tab. 25. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2013 – 2017

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach				
		2013	2014	2015	2016	2017
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	75	14	6	13	18	24
Nowa zabudowa gospodarcza i garażowa	29	11	3	8	4	3
Nowa zabudowa usługowa	16	2	1	9	1	3
Nowa zabudowa produkcyjna	7	0	1	2	1	3
Decyzje na nową zabudowę ogółem	127	27	11	32	24	33
Nowe obiekty związane z produkcją rolną	16	5	2	2	3	4
Rozbudowa / nadbudowa / przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku	77	16	18	13	15	15
Obiekty związane z infrastrukturą techniczną	6	3	2	0	1	0
Pozostałe decyzje ogółem	99	24	22	15	19	19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żychlin.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydanych na realizację nowych inwestycji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 59% – łącznie 75 decyzji, 33% ogółu). Najwięcej decyzji na inwestycje z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydanych zostało w latach 2016 i 2017. Na drugiej pozycji, pod względem ilości wydanych decyzji w grupie decyzji na nową zabudowę, plasuje się zabudowa gospodarcza i garażowa - ok 23%. Znacznie mniejsze zainteresowanie dotyczyło ustalania warunków dla zabudowy usługowej (tylko 13%) oraz produkcyjnej (6%). Tak samo niewielkie zainteresowanie dotyczyło pozwoleń na lokalizację nowych obiektów związanych z produkcją rolną czy infrastrukturą techniczną – odpowiednio 16% oraz 6%.

Wydane decyzje dotyczyły lokalizacji rozproszonych po niemal całym obszarze Gminy. Zdecydowana większość z nich dotyczy Miasta Żychlin – ponad 42% wszystkich decyzji. Znaczna ilość zamierzeń inwestycyjnych skupia się ponadto w obrębach Dobrzelin oraz Śleszyn. Najmniej decyzji wydanych zostało dla obrębów: Brzeziny, Grzybów, Tretki, Kaczkowizna, Zagroby, Buszków czy Sokołówek. Część ze wskazanych obszarów - te położone na północno-wschodnim oraz wschodnim skraju Gminy - charakteryzuje się gorszymi warunkami dla lokalizacji nowej zabudowy (rozległe wilgotne łąki i pastwiska). Część tych obszarów objętych również zostało ochroną w ramach sieci Natura 2000. Dla pozostałych, niewymienionych obrębów ewidencyjnych w badanym okresie wydawano jedynie pojedyncze decyzje.

Analizując powyższe dane można dostrzec iż ruch budowlany na terenie gminy Żychlin wykazuje tendencję wzrostową. Wzrost ten charakteryzuje się jednak znaczną nierównomiernością, co związane jest z wahaniami na rynku oraz zróżnicowanym zapotrzebowaniem na nowe obiekty.

4. STAN I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WIELKOŚĆ I JAKOŚĆ ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

4.1. POŁOŻENIE GMINY I MIASTA

Gmina Żychlin wg regionalizacji fizyczno - geograficznej Polski leży w środkowej części Równiny Kutnowskiej należącej do Niziny środkowomazowieckiej.

4.2. RZEŻBA TERENU

Na terenie gminy można wydzielić dwie zasadnicze jednostki morfologiczne:

- zdenudowaną wysoczyznę polodowcową, na której położona jest przeważająca część gminy
- dna współczesnych dolin

Wysoczyzna polodowcowa wyniesiona jest na wysokości 90 - 111 m n.p.m., charakteryzuje się rzeźbą płaską lub lekko pagórkowatą o spadkach poniżej 5%. Większe spadki występują tylko na niewielkich obszarach w strefach krawędziowych większych dolinek, a głównie wzdłuż rzeki Słudwi na wschód od Żychlina. Dolina rzeki Słudwi, dolinki erozyjno - denudacyjne i przeważnie niewielkie bezodpływowe zagłębienia urozmaicają monotonną rzeźbę gminy.

Dolina rzeki Słudwi przebiega przez środek gminy z zachodu na wschód, a na wschodniej granicy łączy się z doliną rzeki Przysowy i zmienia kierunek na południowy. W obrębie tej doliny zaznacza się jeden taras zalewowy akumulacyjny, holoceniński o płaskiej powierzchni. Taras ten występuje wzdłuż całej doliny, a jego szerokość waha się od około 100 - 400 m.

Dolinki erozyjno - denudacyjne są niewielkimi formami, głównie nieckowatymi miejscami V - kształtnymi o szerokości przeważnie ok. 50 m, a czasami dochodzą do 100 m. Dna mają nierównomierne i łagodne zbocza. W szerszych odcinkach dolinek występują lokalne zagłębienia, które są okresowo odwadniane.

Teren miasta Żychlina leży w obrębie silnie zdenudowanej wysoczyzny plejstocenińskiej o powierzchni prawie płaskiej, lokalnie lekko pagórkowatej. Formy rzeźby terenu na terenie miasta to:

- dolina rzeki Słudwi, przebiegająca równoleżnikowo w środkowej części miasta,
- dolinki denudacyjne i zagłębienia bezodpływowe, występujące w północnych krańcach miasta i w rejonie Dobrzelina.

Dolina rzeki Słudwi posiada łagodnie zarysowane krawędzie i prawie płaskie szerokie dno. Szerokość doliny wynosi od 300 - 400 m. Dolinki denudacyjne są formami łagodnymi, dna ich są płaskie, szerokie do 200 m, wcięte na głębokości 2 - 3 m. Zagłębienia bezodpływowe, mają niewielkie rozmiary, nieprzekraczające głębokości 2 m, występują nielicznie.

4.3. BUDOWA GEOLOGICZNA I WARUNKI GRUNTOWE

Gmina i miasto Żychlin położone są w zachodniej części geologicznej Niecki Mazowieckiej, stanowiącej strukturalne zagłębienie w utworach kredowych. Osady wykształcone są w postaci piaskowców, u których podrzędnie występują iłowce. Osady kredowe przykryte są osadami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi.

Osady trzeciorzędowe reprezentowane są przez utwory miocenu i pliocenu:

- **utwory miocenijskie** wykształcone są w postaci piasków i ilów z podrzędnie występującymi mułkami z wkładami węgla brunatnego;
- **utwory pliocenijskie** reprezentowane są głównie przez ropy z podrzędnie występującymi piaskami.

Strop utworów trzeciorzędowych występuje na głębokości od 100,2 do 64,0 m p.p.t. (odwiert w Śleszynie), w Żychlinie na głębokości 73,0 - 75,0 m p.p.t. Ponad utworami trzeciorzędowymi występują utwory czwartorzędowe o zmiennej miąższości.

Utwory czwartorzędowe reprezentowane są przez kilka poziomów glin rozdzielonych serią utworów wodnolodowcowych bądź zastoiskowych.

- **utwory plejstocenijskie** reprezentowane przez piaski i żwiry wodnolodowcowe i lodowcowe, gliny zwałowe, muły zastoiskowe:

- *muły zastoiskowe*, wykształcone są jako gliny pylaste, pyły ilaste i pyły o konsystencji plastycznej i miętko plastycznej,
- *gliny zwałowe* wykształcone są jako gliny piaszczyste miejscami pylaste, lokalnie z domieszką żwirów i kamieni bądź z soczewkami piasków i żwirów,
- *piaski i żwiry wodnolodowcowe i lodowcowe* są wykształcone jako piaski drobne lub pylaste lokalnie występują piaski średnie i żwiry;
- **utwory holoceni** reprezentowane są przez torfy, namuły organiczne, ropy, piaski rzeczne oraz piaski, gliny, muły i namułki aluwialno – deluwialne:
 - *torfy* tj. utwory bagienne występują lokalnie w dolinie Słudwi,
 - *namuły organiczne, muły, ropy i piaski* wypełniają dna doliny Słudwi, wykształcone jako namuły organiczne, gliny pylaste i piaszczyste, ropy, piaski drobne i średnie lokalnie z domieszką części humusowych,
 - *piaski, gliny, mułki, namuły aluwialno-deluwialne* wykształcone jako piaski drobne, piaski gliniaste z domieszką części humusowych oraz gliny piaszczyste i pyły oraz namuły organiczne piaszczyste. Wypełniają one głównie dna dolinek bocznych i zagłębienia terenu,
 - *nasypy* są to grunty antropogeniczne o zróżnicowanym składzie i zróżnicowanej miąższości, głównie na obszarach zwartej zabudowy miejskiej.

Podłoże miasta Żychlina, podobnie jak całej gminy stanowią utwory czwartorzędowe poniżej których występują utwory trzeciorzędowe i kredowe.

Utwory kredowe - zalegają na głębokości około 102 m, wykształcone są w postaci margli, ilów i piasków.

Utwory trzeciorzędowe - których strop występuje na głębokości od 70 do 35 m, od powierzchni terenu, wykształcone są w postaci żwirów kwarcowych z węglem brunatnym, mułków piaszczystych, ilów i piasków z lignitem.

Utwory czwartorzędowe - mają zmienną miąższość, wyrównują i pokrywają powłokę utworów trzeciorzędowych, reprezentowane są głównie przez gliny zwałowe, piaski i żwiry wodnolodowcowe ropy i muły zbiornikowe oraz żwiry, piaski i muły rzeczne. Reprezentowane są przez plejstocen i holocen.

- **utwory plejstoceni** reprezentowane są przez:
 - *muły zbiornikowe* o miąższości 2 - 3 m, wykształcone jako gliny pylaste, pyły ilaste i pyły lokalnie z domieszką części humusowych o konsystencji plastycznej i miękkoplastycznej, występują na niewielkich obszarach,
 - *gliny zwałowe* o miąższości 4,5 m, wykształcone jako gliny piaszczyste lokalnie z domieszką żwirów i kamieni, bądź soczewkami ilów, piasków i żwirów, występują na przeważającej części terenu,
 - *piaski i żwiry fluwioglacjalne* nadmorenowe o miąższości 1 - 2 m lokalnie 4,5 m, wykształcone jako średniozagęszczone piaski drobne z niewielkim udziałem pylastych, przeważnie nadbudowują poziom glin zwałowych i występują głównie w północnej i środkowej, lokalnie południowej części miasta,
 - *piaski wydmore* występują warstwą około 2 - 3 m, wykształcone jako piaski drobne w stanie luźnym, występują na małym obszarze.
- **utwory holoceni** reprezentowane są przez:
 - *namuły organiczne, gliny, ropy, piaski i żwiry rzeczne* o miąższości ponad 4,5 m, wykształcone są jako namuły organiczne, gliny pylaste i piaszczyste, ropy piaski drobne i średnie lokalnie z domieszką części humusowych, wypełniają dna doliny rzeki Słudwi,
 - *piaski i mułki deluwialno - aluwialne* o niewielkiej miąższości nawet do kilku centymetrów, wykształcone są jako piaski drobne z domieszką pyłu i części humusowych oraz piaski gliniaste, wypełniają dna dolinek nieckowatych i zagłębień bezodpływowych,
 - *nasypy*, są to grunty antropogeniczne o miąższości przeciętnie 1 - 2 m, występują na obszarach zwartej zabudowy mieszkaniowej.

4.4. WARUNKI WODNE

Obszar miasta i gminy należy do zlewni rzeki Słudwi, lewego dopływu Bzury. Przeważająca część gminy odwadniana jest przez Słudwię przepływającą przez środek gminy z zachodu na wschód i jej dopływy, a tylko wschodnia część gminy odwadniana jest przez rzekę Przysowę - lewy dopływ Słudwi. Przysowa przepływa z północy na południe, przy czym wzdłuż północno - wschodniej granicy na długości 4 km.

Oprócz rzek i rowów na terenie gminy występują zbiorniki wód powierzchniowych. Są to sztuczne stawy, które głównie zlokalizowane są na terenie cukrowni w Dobrzelinie. Ponadto niewielkie stawy występują również w zagłębieniach poeksploatacyjnych. Są to stawy o niewielkiej powierzchni dość płytkie i przeważnie zarastające. Rzeką Słudwią jest silnie zanieczyszczona i prowadzi wody poza klasyfikacją. Zanieczyszczana jest między innymi przez cukrownię w Dobrzelinie i oczyszczalnię ścieków w Żychlinie.

Warunki wodne gminy kształtują się w ścisłej zależności od budowy geologicznej i przepuszczalności gruntów oraz rzeźby terenu. Na terenie gminy występują odmienne reżimy wód gruntowych, są to:

- doliny rzeczne i obniżenia terenu, w obrębie których wody gruntowe tworzą ciągły poziom w utworach przepuszczalnych o zwierciadle swobodnym, trzeciorzędowym. Ten poziom wód powiązany jest z poziomem lustra wody w rzece. Wody te charakteryzują się gwałtownymi wahaniami.
- obszary wysoczyznowe, gdzie zwierciadło wód układa się na zróżnicowanych głębokościach uzależnionych od wyniesienia ponad dna dolin, a także budowy geologicznej. Grunty budujące te obszary w przewadze są przepuszczalne i w ich obrębie wody tworzą ciągły poziom zasilany głównie wodami pochodzenia opadowego. Woda gruntowa utrzymuje się na głębokości 3 m p.p.t., a tylko miejscami płycej. Na obszarach o podłożu trudniej przepuszczalnym mogą lokalnie pojawiać się tzw. "wody wierzchówkowe" utrzymujące się na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.

Na terenie gminy woda jest pobierana głównie z dwóch poziomów wodonośnych:

- Czwartorzędowego, powszechnie występującego jako:
 - pierwsza warstwa najczęściej na głębokości do 10 m, czasami do 15 m. Jest ona mało zasobna w wodę o wydajności 2,0 - 6,50 m³/h. Wody jej są narażone na zanieczyszczenia,
 - druga warstwa wodonośna na głębokości 20,0 - 35,0 m, o wydajności 25,0 - 57,0 m³/h,
 - trzecia warstwa wodonośna na głębokości 40,0 - 55,0 m, jest to warstwa najbardziej zasobna w wodę o wydajności, 45,0 - 90,0 m³/h.

Wody drugiej i trzeciej warstwy charakteryzują się zwiększonymi wskaźnikami żelaza i manganu, dla celów pitnych wymagają uzdatnienia.
- Trzeciorzędowego, sporadycznie występującego jako:

Wody trzeciorzędowe charakteryzują się zwiększoną zawartością żelaza i manganu, występują na głębokościach 62,0 - 79,0 m a nawet 115 - 150 m.

Podobnie jak gmina, tak i znaczna część miasta odwadniana jest przez rzekę Słudwię. Północna część miasta jest odwadniana do Przysowy, stanowiącej dopływ Słudwi - za pośrednictwem niewielkich strumieni.

Głównym ciekim wodnym przebiegającym przez miasto równoleżnikowo jest rzeka Słudwia, której koryto na terenie miasta jest uregulowane, jego głębokość wynosi około 1,0 m (w rejonie mostu około 3 - 4 m). Poziom wody w rzece ulega wahanom i jest uzależniony od ulewnych deszczy i wiosennych roztopów.

Oprócz rzeki na terenie miasta występują również:

- bezimienne strumienie, odwadniające północną i częściowo południową jego część, prowadzą one niewielkie ilości wód, okresowo zanikają,
- zamknięte zbiorniki, są to głównie sztuczne stawy,
- zagłębienia poeksploatacyjne.

Na terenie miasta występują odmienne reżimy wód, są to:

- obszary wysoczyznowe, na których występują trzy rodzaje wód gruntowych:

- pierwszy poziom utrzymujący się na ogół okresowo w piaskach nadmorenowych i stropowych spiaszczonych warstwach glin, poziom tych wód tzw. "wierzchówkowych" kształtuje się w zależności od opadów atmosferycznych i wiosennych roztopów,
- drugi poziom wód gruntowych utrzymujących się w głębszych piaskach nadmorenowych na głębokości 5 - 9 metrów, o jednolitym poziomie i swobodnym zwierciadle,
- trzeci poziom wód gruntowych występujący na różnych głębokościach przeważnie poniżej 4,5 m od powierzchni terenu, w piaszczystych przewarstwieniach śródgliniastych, wody te lokalnie mają zwierciadło napięte.

Na terenie miasta woda pobierana jest z dwóch poziomów wodonośnych: czwartorzędowego i trzeciorzędowego, podobnie jak w całej gminie.

- Czwartorzędowego, związanego z litologicznym wykształceniem utworów plejstoceniowych, które wykształcone są w postaci glin zwałowych na różnych głębokościach przewarstwionych piaskami i żwirami. Te przewarstwienia stanowią warstwy wodonośne, których miąższość jest bardzo zmienna. Zasobność czwartorzędowych poziomów wodonośnych jest zmienna i zawodna, co jest wynikiem dużego zróżnicowania litologicznego gruntów. Wody charakteryzują się dużą twardością o wydajności 6,5 m³/h.
- Trzeciorzędowego, związanego z różnoziarnistymi piaskami na głębokości od 34 do 78 metrów poniżej powierzchni terenu. Wydajność piętra trzeciorzędowego jest zróżnicowana i wynosi od 10 m³/h do 90 m³/h. Woda pod względem chemicznym jest dość twarda o zwiększonej zawartości żelaza.

4.5. WARUNKI GLEBOWE

Na terenie gminy występują gleby o zróżnicowanej przydatności rolniczej, przy czym dominują gleby dobre i bardzo dobre o wysokim wskaźniku bonitacji 1,17 - 1,10. Ilość gleb średnich i słabych jest niewielka. Stwarza to duże możliwości do intensyfikacji upraw polowych, a także rozwoju warzywnictwa i sadownictwa.

Skalą macierzystą gleb gminy są utwory lodowcowe i wodnolodowcowe w postaci glin i piasków oraz utwory współczesne mady, namuły i deluwia. Pod względem typologicznym gleby są mało zróżnicowane. Występują gleby bielcowe i brunatne właściwe i kwaśne oraz czarne ziemie właściwe i zdegradowane. W dolinach występują gleby mułowo - torfowe, mady i czarne ziemie.

Pod względem składu mechanicznego gleby charakteryzują się małym zróżnicowaniem. Są to przeważnie gliny lub piaski gliniaste mocne i lekkie miejscami pył na glinie, a stosunkowo rzadko piaski słabo gliniaste na glinie lub piaski luźne i słabo - gliniaste.

Na terenie gminy przeważają gleby dobre i bardzo dobre. Słabe gleby zajmują tylko niewielkie powierzchnie w północno - wschodniej części gminy. Najśłabsze użytki rolne to piaszczyste gleby o składzie mechanicznym piasków luźnych lub piasków słabo gliniastych.

Gleby kompleksu żytniego słabego i miejscami dobrego klasy - IVb gruntów ornych występują niewielkimi płatami na terenie gminy w północno - wschodniej i wschodniej części gminy. Są to gleby wytworzone z piasków słabo gliniastych podścielonych gliną. Niezbędne jest stałe regulowanie stosunków wodno - powietrznych poprzez nawadnianie.

Gleby kompleksu zbożowo - pastewnego mocnego i zbożowo - pastewnego słabego zajmują niewielkie powierzchnie, głównie we wschodniej części gminy. Są to gleby klasy IVa, IVb i IIb gruntów ornych. Charakteryzują się średnią zasobnością w składniki pokarmowe przeważnie o wadliwych stosunkach wodno - powietrznych okresowo suchych lub okresowo zbyt wilgotnych. Są to gleby odpowiednie do upraw wszystkich roślin polowych, a także warzywnictwa i sadownictwa.

Gleby dobre i bardzo dobre II-IIIa - IIb klasy gruntów ornych, kompleksu pszenno - żytniego bardzo dobrego, kompleksu pszenno bardzo dobrego, dominują na obszarze gminy i występują zwartymi kompleksami. Są one zasobne w składniki pokarmowe o prawidłowych stosunkach wodno - powietrznych, odpowiednie do uprawy wszystkich roślin polowych a także warzywnictwa i sadownictwa. Gleby te podlegają ochronie przed zmianą użytkowania.

W dolinach rzek i lokalnych obniżeniach terenu występują gleby bagienne, torfowe i mułowo - torfowe, lokalnie mady i czarne ziemie. Na glebach tych występują trwałe użytki zielone głównie średniej jakości, a tylko lokalnie słabej jakości.

W obrębie miasta Żychlina występują gleby polodowcowe przeważnie bielice naglinowe, klasy III i IV gruntów ornych. W dolinie rzeki Studwi, w północnym obniżeniu terenu występują gleby napływowe, bardzo żyzne.

4.6. WARUNKI KLIMATYCZNE

Obszar gminy położony jest w centralnej części środkowej VIII dzielnicy rolniczo - klimatycznej. Jest to obszar o najmniejszym w Polsce rocznym opadzie atmosferycznym, poniżej 550 mm. Notowana liczba dni mroźnych 30 - 50, okres wegetacyjny 200 - 220 dni. Jest to region najcieplejszy, suchy nadwiślański. Gmina leży w obszarze o średniej rocznej temperaturze powietrza 7,4 - 7,5°C.

Monotonna rzeźba terenu, niemal całkowite wylesienie powierzchni oraz duża pojemność cieplna i przewodnictwo w powierzchniowych warstwach gruntu, powodują nieznaczne tylko zróżnicowanie mikroklimatyczne. Średnie wieloletnie sumy opadów atmosferycznych kształtują się na poziomie 520 - 530 mm rocznie oraz ok. 355 mm w okresie miesięcy IV - IX, co jest wielkością małą. Świadczy to o niedoborze wilgoci także w latach z "niedoborem upału", zbliżonych do średniego.

Pokrywa śnieżna występuje w 50 - 55 dniach roku, przy czym w związku z częstymi zimowymi odwilżami nie ma ona charakteru trwałego lecz ulega zazwyczaj kilkakrotnym odnowieniom.

Wiatry mają najczęściej kierunek zachodni, zimą południowo - zachodni i północno - zachodni, natomiast latem i jesienią wschodni do południowo - wschodniego. Prędkość wiatru jest stosunkowo duża, co wpływa na osuszanie pól już i tak odwodnionych. Zwiększone parowanie terenu utrudnia wegetację roślin w okresie o mniej obfitych opadach.

Teren miasta Żychlina znajduje się w centralnej części regionu Krainy Wielkich Dolin, w Krainie Warszawskiej. Kraina ta charakteryzuje się następującymi wielkościami, dla miasta Żychlina:

a) warunki termiczne

Miasto Żychlin leży w rejonie, w którym średnia roczna temperatura wynosi 7,4 - 7,5°C, średnia temperatura stycznia -3,0 - 3,2°C, średnia temperatura lipca 16,4 - 18,0°C. Przymrozki występują w mieście dość często, w kwietniu i listopadzie, a także w maju i we wrześniu. Żychlin charakteryzuje się wczesną wiosną, dość wczesnym gorącym latem, późną jesienią i dość łagodną zimą.

b) wilgotność i mgły

Średnia roczna wilgotność dla Żychlina jest niewielka i wynosi 69% najmniejszą wilgotnością charakteryzują się miesiące maj i czerwiec oraz wrzesień, największą miesiące od listopada do lutego. Maksimum zamglenia przypada na miesiące październik, listopad i wynosi 5,7 - 8,5 dnia w miesiącu.

c) opady atmosferyczne i burze

Roczna suma opadów dla rejonu Żychlina kształtuje się w granicach 486 - 508 mm. Żychlin leży w rejonie o dość niskim opadzie atmosferycznym i w niektórych miesiącach mogą wystąpić niedobory wody. Największe sumy opadów posiadają miesiące letnie, maksimum w lipcu 108 - 110 mm, najmniej opadów od października do kwietnia, z minimum 21 mm w styczniu. W rejonie Żychlina notuje się średnio 17 - 22 dni z burzą od kwietnia do września, sporadycznie w marcu i październiku.

d) pokrywa śnieżna w rejonie Żychlina zalega około 50 dni w roku, od grudnia do marca

e) najczęstszymi wiatrami wiejącymi na terenie miasta są wiatry z kierunku zachodniego - 19%, południowo - zachodniego - 10 - 19%. Najrzadziej wieją wiatry północne i północno - zachodnie. Największą prędkość mają wiatry z kierunków zachodniego, południowo - zachodniego i południowo - wschodniego.

4.7. ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE

Na terenie gminy Żychlin występują ograniczone formy ochrony przyrody do których zaliczamy:

- pomniki przyrody jako forma ochrony indywidualnej i stanowią one pojedyncze twory przyrody żywej lub ich skupiska o szczególnej wartości naukowej. Na terenie gminy występują 3 pomniki przyrody: 2 w mieście i 1 na terenie wsi Dobrzelin. Są to: lipa drobnolistna, topola biała, dąb szypułkowy.

Tab. 26. Pomniki przyrody na terenie gminy Żychlin

Przedmiot ochrony	Określenie położenia przedmiotu poddanego pod ochronę	Opis przedmiotu poddanego pod ochronę	Dokument stanowiący ochronę
Topola biała (Populus alba)	zlokalizowana w parku wiejskim w Dobrzelinie	wysokość 28 m, pierśnica 487 cm	Zarządzenie Wicewojewody Płockiego Nr 12 z dnia 27 listopada 1976 r.
Dąb szypułkowy „Wojtek” (Quercus robur)	zlokalizowany w Żychlinie, na terenie zakładów EMIT	wysokość 18 m, pierśnica 290 cm	Orzeczenie Wicewojewody Płockiego Nr 36 z 20 grudnia 1977 r.
Lipa drobnolistna (Tilia cordata)	zlokalizowana w Żychlinie przy pl. Jana Pawła II, przy ogrodzeniu kościoła, na działce nr 263	wysokość 18 m, pierśnica 220 cm	Zarządzenie Wicewojewody Płockiego Nr 31/85 z dnia 15 sierpnia 1985 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ w Łodzi.

- na terenie gminy w jego północno - wschodniej części występuje Obszar chronionego krajobrazu Doliny Przysowy ustanowiony na podstawie Uchwały Nr 163/XXVI/88 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. Podstawa prawna została w późniejszych latach dostosowana do obowiązujących ówczesnie przepisów ustawy o ochronie przyrody za sprawą Rozporządzenia Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. Obszar ten położony jest w granicach gmin Pacyna, Sanniki, Żychlin i Szczawin Kościelny i ma powierzchnię 5554 ha.
- w 2012 r. ustanowiona została kolejna forma ochrony przyrody jaką jest, rozciągający się przy północno – wschodniej i wschodniej granicy Gminy Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Doliny Przysowy i Słudwi (PLB100003). Ma on powierzchnię 3980,66 ha i obejmuje części gmin Pacyna, Zduny, Żychlin, Szczawin Kościelny i Kiernozia. Obszar został ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29.03.2012 r., które zostało zmienione Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 22 czerwca 2017 r.

4.8. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

Na terenie gminy Żychlin zagrożeniami dla środowiska są odpady komunalne i przemysłowe. Odpady komunalne (bytowo – gospodarcze), które powstają w gospodarstwach domowych, w obiektach użyteczności publicznej i obsługi ludności, w tym nieczystości gromadzone w zbiornikach bezodpływowych oraz odpady uliczne z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów opieki zdrowotnej i weterynaryjnej.

Odpady komunalne gromadzone są do rozstawionych pojemników na terenie gminy. Przy ulicy Granicznej w Żychlinie znajduje się nieczynne składowisko odpadów komunalnych. Posiada ono zabezpieczenie w postaci uszczelnienia, drenażu i zbiornika osiadków wykonanego w oparciu o rozpoznanie geologiczne. Miejskie wysypisko komunalne o powierzchni około 1,8 ha pełniło do 30 czerwca 2018 r. wyłącznie funkcję zastępczą dla RIPOK w Krzyżanówku.

Na terenie gminy Żychlin znajdują się zakłady produkujące odpady z II, III i IV grupy uciążliwości, którą to klasyfikację przyjęto według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 1995 roku /Dz.U. Nr 153, poz.775, gdzie są 163 rodzaje składowanych odpadów objętych opłatami, ujęte

w cztery grupy w zależności od wysokości jednostkowych stawek opłat za składowanie Mg (tj. 62 rodzaje I grupa, 45 - II grupa, 36 - III grupa, 20 - IV grupa).

Producentami największej ilości odpadów przemysłowych z grupy I i II są zakłady Maszyn Elektronicznych "Emit" S.A. w Żychlinie natomiast zakład "Mig-Ma" sp. z o.o. w Żychlinie, to producent odpadów IV grupy uciążliwości. Zakład "Emit" S.A. posiada na swoim terenie trzy składowiska odpadów przemysłowych (żużla i odpadów pocyklonowych, gruzu budowlanego).

Do zakładów emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia do powietrza należą:

- cukrownia w Dobrzelinie (emituje pył, dwutlenek węgla, dwutlenek azotu, tlenek węgla, węglowodory),
- zakłady "Emit" w Żychlinie.

Cały obszar gminy z wyjątkiem jej wschodniej i północno - wschodniej części gminy zagrożony jest stepowaniem gleb, wynikającym z klimatu lokalnego a szczególnie bardzo małej lesistości. Jest to problem również sąsiednich gmin.

4.9. OCENA WARUNKÓW FIZJOGRAFICZNYCH TERENU MIASTA ŻYCHLINA DLA POTRZEB ZABUDOWY

Do głównych elementów przy ocenie warunków lokalizacji budownictwa mieszkaniowego zaliczamy:

- warunki gruntowo - wodne
- wartość gleb
- higiena atmosfery
- warunki klimatyczne

I strefa w mieście, do której zaliczono tereny o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych obejmujące obszary zbudowane z glin i piasków o spadkach terenu nieprzekraczających 5% i korzystnych warunkach wodnych. Warunki klimatu lokalnego są, korzystne gleby, głównie IV klasy, lokalnie V i VI użytków ornych. Tereny bez przeciwwskazań dla budownictwa mieszkaniowego.

II strefa, do której zaliczono tereny o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych, głównie ze względu na mało korzystne warunki wodne i związane z tym mniej korzystne warunki klimatu lokalnego, ograniczające zabudowę mieszkaniową o wysokich standardach użytkowych. W obrębie tej strefy znajdują się tereny o wysokich klasach bonitacyjnych.

III strefa, do której zaliczono dolinę rzeki Słudwi, dolinki boczne i zagłębienia bezodpływowe o zespole cech środowiska geograficznego niekorzystnego dla lokalizacji budownictwa mieszkaniowego. Tereny te należałoby wykorzystać pod uprawy rolnicze i jako użytki zielone.

IV strefa, do której zaliczono tereny o mało korzystnych warunkach higieny atmosfery, ograniczających rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Głównymi problemami utrudniającymi bądź ograniczającymi rozwój budownictwa mieszkaniowego, na obszarach lewobrzeżnych rzeki Słudwi są:

- utrzymujące się okresowo płytkie wody "wierzchówkowe",
- rozległy obszar dobrych gleb,
- niekorzystne oddziaływanie zakładów przemysłowych.

Poza skoncentrowaną zabudową miejską znajdują się obecnie tereny głównie północnej i północno - zachodniej oraz północno - wschodniej części miasta.

5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Realizując wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków gmina Żychlin sporządziła Gminną Ewidencję Zabytków w 2017 r. oraz Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2017- 2020.

Zgodnie z art. 21 i 22 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podstawą opracowania Programu Opieki nad Zabytkami stanowi Gminna Ewidencja Zabytków przyjęta 17 października 2017 roku. W ewidencji ujęto zabytki ruchome wpisane do rejestru, zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Żychlin przewidziany jest na okres czterech lat, jednakże jego cel główny i priorytety są przeznaczone do realizacji na okres dłuższy. Głównym celem Programu jest stworzenie warunków dla kreowania i realizowania zadań z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na terenie gminy Żychlin, a także wykorzystanie lokalnego dziedzictwa kulturowego dla rozwoju Gminy.

Wnioski wynikające z ewidencji oraz Programu zostały zawarte w Studium. W części I dotyczącej uwarunkowań rozwoju określającej m.in. stan dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, oraz w II części dotyczącej kierunków zagospodarowania i rozwoju opisującej m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz w przeznaczeniu terenów; obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY ŻYCHLIN

Opierając się na skromnym dla interesującego nas terenu zasobie źródeł archeologicznych można wysunąć przypuszczenie, że w obrębie gminy Żychlina znajduje się wiele śladów osadnictwa z różnych epok i okresów archeologicznych. Dotychczas odkryto i zewidencjonowano 85 stanowisk archeologicznych, których chronologia sięga młodszego okresu epoki kamienia - neolitu (V - III tysiąclecie p.n.e.). Zaledwie w kilku przypadkach dysponujemy wyłącznie informacjami archiwalnymi dotyczącymi odkryć przypadkowych, bądź amatorskich badań archeologicznych prowadzonych przed II - gą wojną światową. Z badań tych nie zachowała się dokumentacja i materiały zabytkowe, a ich lokalizacja w terenie jest dzisiaj niemożliwa. Niemniej jednak znamy z tego obszaru następujące ślady osadnictwa:

- z młodszego okresu epoki kamienia - neolitu na stanowiskach: nr 4 w Buszkówku - osada kultury pucharów lejkowatych oraz nr 35 w Grabiach Górnych - osada kultury amfor kulistych,
- z epoki brązu (od III tysiąclecia do około 750 roku p.n.e.) na stanowiskach: nr 32 i 35 w Grabiach Górnych - osady kultury trzcinieckiej, nr 80 w Janowie Grzybowskim - osada kultury łużyckiej, nr 53 w Zgodzie oraz nr 65 i 66 w Żychlinie,
- z wczesnego okresu epoki żelaza (okres halsztacki VIII - IV wiek p.n.e.) - stanowiska nr 3 i 14 w Buszkówku, nr 13 w Buszkowie i nr 33 w Grabiach Górnych
- osady kultury łużyckiej oraz nr 37 w Pasiece, nr 20 w Dobrzelinie, nr 60 i 61 w Żychlinie - osady kultury pomorskiej, nr 18 w Pasiece i nr 66 i 68 w Żychlinie - cmentarzyska kultury pomorskiej.
- z epoki żelaza, okresu lateńskiego (od IV wieku p.n.e. do początków n.e.) - stanowiska nr 8 w Budzynie, nr 13 w Buszkówku, nr 37 i 38 w Pasiece, nr 49 w Woli Popowej i nr 59 w Żychlinie – osady kultury przeworskiej oraz stanowiska: nr 3 w Buszkówku, nr 38 w Pasiece - cmentarzyska kultury przeworskiej, nr 73 w Białej - cmentarzysko kultury grobów kloszowych,
- w okresie wpływów rzymskich (od I do przełomu VI na VII wiek n.e.) następuje szybki przyrost liczby punktów osadniczych na terenie gminy. Stanowiska archeologiczne reprezentujące kulturę przeworską występują praktycznie na całym dotychczas rozpoznanym obszarze, w kilku punktach tworząc zespoły osadnicze, w skład których wchodzi osady, cmentarzyska oraz towarzyszące im często obiekty produkcyjne (piece garncarskie i wapiennicze oraz dymarki do wytopu żelaza). Takie zespoły osadnicze występują zarówno na terenie miasta Żychlina (stanowiska nr 64 - 66), jak i na obszarze gminy - miejscowości: Budzyń (stanowiska nr 7 - 9), Pasieki (stanowiska nr 37, 38, 40, 41) oraz Woli Popowej (stanowiska nr 43 - 45). Ogółem ślady osadnictwa z tego okresu zlokalizowano na 27 stanowiskach archeologicznych.
- w okresie średniowiecza (od IX do XVI wieku) osadnictwo rozwija się ulegając jednocześnie dużemu rozproszaniu. Powoduje to zasiedlenie większości dostępnego wówczas terenu i powstanie osiedli oraz wsi w miejscach, w których istnieją do dziś. Łącznie, z szeroko rozumianego okresu średniowiecza pochodzi 40 stanowisk archeologicznych, w tym:

16 stanowisk datowanych na wczesne średniowiecze (IX - XII wiek), 8 stanowisk datowanych na średniowiecze pełne (XIII - XIV wiek), 16 stanowisk datowanych na średniowiecze późne (XV - XVI wiek).

Podsumowując dotychczasowy stan rozpoznania archeologicznego gminy Żychlina oraz uzyskane tą drogą zasoby archeologiczne, sformułować można następujące wnioski:

- najprawdopodobniej pierwsi przybysze dotarli na obszar miasta i gminy już w okresie schyłkowego paleolitu i mezolitu, a więc w starszej i środkowej części epoki kamienia. Brak śladów ich pobytu wynika w dużej mierze z niedokładności obserwacji, poczynionych w trakcie badań powierzchniowych oraz z faktu nie rozpoznania części terytorium gminy (głównie północno - wschodnich i południowych jej rejonów),
- początkowo, w młodszym okresie epoki kamienia - neolicie i w epoce brązu, obserwujemy małe nasycenie śladami osadniczymi. Ich szybki przyrost zauważamy we wczesnej epoce żelaza (okres halszacki), a następnie w okresach lateńskim oraz wpływów rzymskich. Z tych trzech okresów epoki żelaza pochodzi aż 46 odkrytych śladów osadniczych, co stanowi ponad połowę wszystkich zlokalizowanych na obszarze gminy i miasta Żychlina. Ten rozwój osadnictwa ma swoją kontynuację w okresach średniowiecznym i nowożytnym, w których to okresach stabilizuje się i przybiera swój ostateczny, czytelny do dziś, kształt i charakter.

Pod względem administracyjnym, w czasach już historycznych, omawiany teren wchodził w skład Ziemi Łęczyckiej, utworzonej z XII - wiecznej prowincji, a następnie XIII - wiecznego księstwa łęczyckiego. W okresie rozbicia dzielnicowego Ziemią Łęczycką władali Piastowie: w początku XIII wieku Leszek Biały, potem jego syn Bolesław Wstydlivy, od 1229 roku Konrad Mazowiecki, Kazimierz I a następnie Władysław Łokietek. W początku XIV wieku stanowiła ona element zasadniczego zrębu odbudowywanego Królestwa Polskiego. Od XV wieku Ziemię Łęczycką zaczęto nazywać Województwem. Za Kazimierza Wielkiego Województwo Łęczyckie zaliczane było do Wielkopolski. Po drugim rozbiorze Polski w 1793 roku łęczyckie, stając się departamentem, znalazło się w granicach zaboru pruskiego w prowincji Prusy Południowe. W wyniku trzeciego rozbioru kraju i kolejnej reorganizacji administracyjnej omawiany teren znalazł się w departamencie kaliskim, a po 1807 roku warszawskim Księstwu Warszawskiemu. Wprowadzono wówczas gminy (w tym gminę Żychlin) jako najniższą jednostkę administracji państwowej - dotychczas posługiwano się kościelnym podziałem na parafie. W tym okresie powstała jednostka administracyjna nosząca nazwę powiatu orłowskiego, w którego skład wchodził omawiany rejon. Po 1816 roku obszar ten stanowił element Województwa Mazowieckiego w Królestwie Polskim. W 1837 roku Województwo przemianowano na Gubernię, a w 1844 zlikwidowano Gubernię Mazowiecką i utworzono Warszawską. W roku 1866 powstał powiat kutnowski, który niemal w tych samych granicach utrzymał się do 1975 roku. Po I-szej wojnie światowej stworzono Województwo Łódzkie, w skład którego weszła historyczna Ziemia Łęczycka wraz z powiatem kutnowskim. Sytuacja ta trwała, z wyłączeniem czasów II-giej wojny światowej, do 1975 roku, kiedy utworzono Województwo Płockie i zlikwidowano powiaty. Od początku 1999 roku jest to znów obszar Województwa Łódzkiego.

Żychlin - miasto położone na terenie o dobrych warunkach topograficznych i układzie drożnym, sprzyjającym osadnictwu. Jego historia sięga V wieku p.n.e., o czym świadczy grób skrzynkowy kultury pomorskiej, odkryty w 1943 roku w centrum miasta. Początki miasta sięgają czasów średniowiecza. Podstawowym czynnikiem miastotwórczym był handel, a jego pierwszym elementem - osada targowa na skrzyżowaniu szlaków: północno - południowego toruńsko - lwowskiego i zachodnio - wschodniego z Wielkopolski do Warszawy. Osada położona była w pobliżu przeprawy przez rzekę Słudwię oraz gródka z zamkiem, zniszczonego całkowicie w okresie wojen szwedzkich. W roku 1331 wieś szlachecka Żychlin zdobyta została przez Krzyżaków. Jako miasto Żychlin pojawia się w końcu wieku XIV. Pieczęć miejska z herbem pochodzi z 1397 roku. Od swych początków Żychlin był miastem prywatnym, stąd specjalne rozplanowanie z kościołem parafialnym na środku dużego targowiska. Od połowy XVIII wieku w mieście pozwolono osiedlać się ludności żydowskiej, powstaje dzielnica żydowska z synagogą. Zabudowa miasta do końca XVIII wieku była drewniana, wciąż niszczone klęskami żywiołowymi i wojnami. W latach 1772-82 zbudowano pierwszy obiekt murowany, był nim kościół parafialny.

Na początku XIX wieku pojawiają się pierwsze kamienice murowane przy Rynku - obecnie Placu 29 Listopada. W latach 30-tych XIX wieku przeprowadzono regulację Żychlina i stworzono charakterystyczny układ trzech placów: Stary Rynek (obecnie Plac 29 Listopada), Nowy Rynek (Plac Jana Pawła II) oraz Koński Targ (Plac Wolności). Od połowy XIX wieku w Żychlinie zaczyna rozwijać się przemysł zajmujący tereny na południe od miasta. W roku 1849 powstaje cukrownia "Walentynów", przekształcona w 1923 w zakłady elektrotechniczne (obecnie "Emit"), z osiedlem mieszkaniowym dla pracowników. Rozwojowi przemysłu sprzyja poprowadzenie w roku 1889 kolei żelaznej Warszawa - Kutno w bliskiej odległości od miasta. W latach 1864 - 1914 następuje rozrost terytorialny Żychlina poprzez włączenie w jego granice sąsiednich folwarków. Zabudowa staromiejska zostaje uformowana właśnie w XIX w. W XX wieku dokonano nielicznych jedynie uzupełnień lub wymian starych obiektów na nowe. W roku 1870 miasto zostało zdegradowane do roli osady, prawa miejskie przywrócono w 1926 roku.

Za czasów dawnej Rzeczypospolitej teren obecnej gminy Żychlin należał do obszarów typowo rolniczych, z przewagą drobnej własności szlacheckiej, z niewielkimi majątkami i folwarkami. Majątek w Śleszynie wzmiankowany jest w XV wieku, a początki obecnego założenia pałacowego datować należy na początek XIX wieku. Założenia dworsko - folwarczne w Śleszynie i w Zarębowie powstają w 2 połowie XIX wieku. W pierwszej połowie XIX wieku na terenie gminy rozpoczyna się rozwój przemysłu. Oprócz istniejących wcześniej wiatraków powstają gorzelnie (Śleszyn 1854 rok) a przede wszystkim duże cukrownie: Dobrzelin w 1850 i "Walentynów" (obecnie "Emit" w Żychlinie) w 1853 roku. Początkowo silnie związane z majątkami ziemskimi (Orsettich w Dobrzelinie i Pruszków ze Śleszyna i Żychlina), przechodzą później w ręce przemysłowców i finansistów warszawskich: rodzinę Blochów a przede wszystkim Leopolda Kronenberga i rozwijają się w największe tego typu zakłady na terenie dawnego zaboru rosyjskiego. Utworzono w nich następnie spółki akcyjne, kontrolowane przez wspomnianych potentatów finansowych. W życiu gospodarczym powiatu kutnowskiego przemysł cukrowniczy odgrywał olbrzymią rolę aż do okresu międzywojennego. W Żychlinie w budynkach dawnej cukrowni powstaje fabryka urządzeń elektrotechnicznych. Cukrownia w Dobrzelinie, rozbudowana po drugiej wojnie światowej, funkcjonuje do dnia dzisiejszego.

5.2. ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA I GMINY ŻYCHLIN

5.2.1. Obiekty nieruchome w ewidencji konserwatorskiej i rejestrze zabytków, obiekty o wartościach kulturowych, obszary ochrony konserwatorskiej

Lista obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa łódzkiego:

ŻYCHLIN:

- 1) Kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła w Żychlinie, pl. 29 Listopada 22 - murowany, 1782, rozbudowany 1838, dobudowa kaplic i zakrystii po 1911, remontowany 1934, wpisany do rejestru zabytków nr 29/270 w dniu 18.07.1967;
- 2) Dzwonnica kościoła parafialnego w Żychlinie, pl. 29 Listopada 22 - murowana, 1 poł. XIX w., wpisana do rejestru zabytków nr 418/326 w dniu 18.07.1967;
- 3) Synagoga, ul. Zdrojowa 6, obecnie nieużytkowana, murowana, 1875, wpisana do rejestru zabytków nr 547 w dniu 30.01.1986;
- 4) Dom z oficynami, pl. Jana Pawła II 17, wpisany do rejestru nr 633 z dnia 12.11.1992 r.;
- 5) Dwa domy /1809,1810/ przy kościele parafialnym w Żychlinie, pl. 29 Listopada 25/26, pl. 29 Listopada 27 - wpis do rejestru zabytków nr 384-III-17 i nr 385-III-18 z 20.02.1947 r.;

DOBRZELIN:

- 1) Dwór (pałac) /1 poł. XIX w./ - wpisany do rejestru zabytków nr A/143 (wcześniej: 344/289) z 11.07.1967 r.;
- 2) Park podworski wraz z otoczeniem, I połowa XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków nr A/144 z 23.08.2013 r.;

ŚLESZYN:

- 1) Kościół Parafialny p.w. Św. Aleksandra /1836 r./ - wpisany do rejestru zabytków Nr 395/308 z 08.07.1967 r.;
- 2) Dwór /pocz. XIX/ - wpis do rejestru zabytków nr 28/269 z 08.07.1967 r.;

ŚLESZYNEK:

- 1) Dwór z parkiem krajobrazowym wraz ze strefą od parku 100 m; wpisany do rejestru zabytków nr 526 z 01.09.1980 r.;
- 2) Park krajobrazowy wraz ze strefą od parku 100 m, 20 lata XX w., wpisany do rejestru zabytków nr 623 z 22.07.1991 r.;

ZARĘBÓW:

- 1) Zespół dworski (dwór murowany z końca XIX w., kaplica dworska murowana z początku XX w., spichlerz murowany z początku XX w, park dworski krajobrazowy z otoczeniem z początku XX o powierzchni 8 ha, Strefa ochrony konserwatorskiej – 100 m od granicy parku) /pocz. XX w./ - wpis do rejestru zabytków nr 599 z 29.12.1988 r.

Lista obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:**ŻYCHLIN:**

- 1) Dom pl. 29 Listopada 24;
- 2) Dom mieszkalny k/kościół w Żychlinie w stylu klasycystycznym Pl. 29 Listopada 25/26 - nr rejestru 384-III-17 z 20.02.1947 r.;
- 3) Dom mieszkalny k/kościół w Żychlinie w stylu klasycystycznym Pl. 29 Listopada 27- nr rejestru 385-III-18 z 20.02.1947 r.;
- 4) Kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła - pl. 29 Listopada 22 - nr rejestru 29/270 z 18.07.1967 r.;
- 5) Dzwonnica Kościoła Parafialnego w Żychlinie w stylu klasycystycznym - pl. 29 Listopada 22 - nr rejestru 418/326 z 18.07.1967 r.;
- 6) Trafostacja - wieża zegarowa, pl. 29 Listopada;
- 7) Dom pl. 29 Listopada 16;
- 8) Brama w ogrodzeniu Kościoła parafialnego - pl. 29 Listopada 22;
- 9) Dom pl. 29 Listopada 28;
- 10) Dom pl. 29 Listopada 30;
- 11) Budynek Straży Pożarnej, pl. Wolności 4;
- 12) Dom, pl. Wolności 9;
- 13) Dom - ul. 1 Maja 1;
- 14) Dom - ul. 1 Maja 17/19;
- 15) Dom - ul. 1 Maja 24;
- 16) Kamienica ul. 1 Maja 23/25;
- 17) Młyn motorowy ul. 1 Maja 52 (d. ul. 1 Maja 44);
- 18) Młyn motorowy - ul. 3 Maja 1;
- 19) Kamienica - ul. 3 Maja 4;
- 20) Dom - ul. 3 Maja 5;
- 21) Dom - ul. Ściegiennego 5;
- 22) Dom z oficynami - pl. Jana Pawła II 17 (d. ul. Świerczewskiego 17) - nr rejestru 633 z 12.11.1992 r.;
- 23) Dom - pl. Jana Pawła II 2b (d. ul. Świerczewskiego 2);
- 24) d. Plebania - pl. Jana Pawła II 2a (d. ul. Świerczewskiego 1);
- 25) Dom - pl. Jana Pawła II 3 (d. ul. Świerczewskiego 4);
- 26) Dom - pl. Jana Pawła II 4 (d. ul. Świerczewskiego 6);
- 27) Dom - pl. Jana Pawła II 15 (d. ul. Świerczewskiego 15);
- 28) Synagoga - ul. Zdrojowa 6 - nr rejestru 547 z 30.01.1986 r.;
- 29) Poczta - ul. Kilińskiego 9;
- 30) Zajazd - ul. Łukasińskiego 1;
- 31) Dom - ul. Łukasińskiego 3;

- 32) Kamienica - ul. Łukasieńskiego 11;
- 33) Dom - ul. Łukasieńskiego 15;
- 34) Zajazd - ul. Narutowicza 1;
- 35) Dom - ul. Narutowicza 6 (d. ul. Narutowicza 12);
- 36) Dom - ul. Narutowicza 14 (d. ul. Narutowicza 20);
- 37) Dom - ul. Narutowicza 16 (d. ul. Narutowicza 22);
- 38) Dom - ul. Narutowicza 18 (d. ul. Narutowicza 24);
- 39) Apteka - ul. Narutowicza 20;
- 40) Kamienica - ul. Narutowicza 42 (d. ul. Narutowicza 48);
- 41) Kamienica - ul. Narutowicza 44 (d. ul. Narutowicza 50);
- 42) Dom - ul. Narutowicza 54 (d. ul. Narutowicza 56);
- 43) Dom - ul. Narutowicza 57 (d. ul. Narutowicza 53);
- 44) Dom - ul. Narutowicza 59 (d. ul. Narutowicza 55);
- 45) Dom - ul. Narutowicza 61 (d. ul. Narutowicza 57);
- 46) Dom - ul. Narutowicza 73;
- 47) Willa - ul. Narutowicza 82 (d. ul. Narutowicza 76);
- 48) Hala produkcyjna A - ul. Narutowicza 74/76/78;
- 49) Stara elektrownia - ul. Narutowicza 74/76/78;
- 50) Zespół d. cukrowni „Walentynów” - ul. Narutowicza 74/76/78;
- 51) Portiernia - ul. Narutowicza 74/76/78;
- 52) Dom Prusaków - ul. Narutowicza 80;
- 53) Willa - ul. Aleje Racławickie 5;

ŚLESZYN:

- 1) Kościół parafialny pw. św. Aleksandra w Śleszynie w stylu klasycystycznym - ul. Biała 1 - nr rejestru 395/308 z 08.07.1967 r.;
- 2) Dwór - ul. Kasztanowa 27 - nr rejestru 28/269 z 08.07.1967 r.;
- 3) Dzwonnica - ul. Biała 1;
- 4) Ogrodzenie z bramką - ul. Biała 1;
- 5) Furtka kościelna - ul. Biała 1;
- 6) Zespół folwarczny - ul. Kasztanowa 25;
- 7) Park dworski - ul. Kasztanowa 27;

ŚLESZYNEK:

- 1) Park krajobrazowy z lat 20-tych XX w. przekształcony w 1945 r. i 1975 r.- Śleszynek 42 – nr rejestru 623 z 22.07.1991 r. i nr 526 z 01.09.1980 r.;
- 2) Dwór murowany wraz z parkiem krajobrazowym - Śleszynek 42 - nr rejestru 526 z 01.09.1980 r.;
- 3) Zespół Folwarczny - Śleszynek 42;

ZARĘBÓW:

- 1) Dwór murowany wchodzący w skład Zespołu Dworskiego w Zarębowie – Zarębów 18 - nr rejestru 599 z 29.12.1988 r.;
- 2) Spichlerz murowany wchodzący w skład Zespołu Dworskiego w Zarębowie - Zarębów 18 - nr rejestru 599 z 29.12.1988 r.;
- 3) Kaplica Dworska murowana wchodząca w skład Zespołu Dworskiego w Zarębowie - nr rejestru 599 z 29.12.1988 r.;
- 4) Park Dworski Krajobrazowy wchodzący w skład Zespołu Dworskiego w Zarębowie - nr rejestru 599 z 29.12.1988 r.;

DOBRZELIN:

- 1) Dwór - ul. Jagiełły 82 - nr rejestru A/143 z dnia 19.09.2013 r. (wcześniej Nr 344 z 11.07.1967 r.);
- 2) Park podworski wraz z otoczeniem - ul. Jagiełły 82 - nr rejestru A/144 z 23.08.2013 r.;
- 3) Zespół przemysłowy - ul. Jagiełły 92;

- 4) Rafineria w Zespole fabrycznym cukrowni „Dobrzelin” - ul. Jagiełły 92;
- 5) Komin w zespole fabrycznym cukrowni „Dobrzelin” - ul. Jagiełły 92;
- 6) Budynek dyrekcji w zespole fabrycznym cukrowni „Dobrzelin” - ul. Jagiełły 92;
- 7) Dom dyrektora w osiedlu przyfabrycznym - ul. Jagiełły 93;
- 8) Park willowy - w osiedlu przyfabrycznym - dom dyrektora - ul. Jagiełły 93;
- 9) Dom pracowników I w osiedlu przyfabrycznym - ul. Jagiełły 97;
- 10) Dom pracowników II w osiedlu przyfabrycznym - ul. Jagiełły 101;
- 11) Dom kadry zarządzającej w osiedlu przyfabrycznym - ul. Działkowa 5;

GRABÓW:

- 1) Dom młynarza - ul. Dworcowa 97;
- 2) Młyn parowy - ul. Dworcowa 99;

ŻABIKÓW:

- 1) Dwór - Żabików 40;

CMENTARZE I PARKI:

- 1) Cmentarz Żydowski - Żychlin ul. Łukasińskiego 53;
- 2) Cmentarz Parafii Rzymsko - Katolickiej pw. św. Ap. Piotra i Pawła - Żychlin ul. Cmentarna 7;
- 3) Cmentarz epidemiologiczny - Żychlin ul. Polowa;
- 4) Cmentarz parafialny - Śleszyn ul. Cmentarna 1;
- 5) Cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym pw. św. Aleksandra - Śleszyn ul. Biała 1;
- 6) Cmentarz wojenny z 1939 r. - Dobrzelin;
- 7) Cmentarz z I-szej wojny światowej - Kaczkowizna;
- 8) Park dworski Sędko - Kaczkowizna - Kaczkowizna 20;

KAPLICZKI I KRZYŻE:

- 1) Kapliczka Żychlin Plac Wolności;
- 2) Kapliczka Śleszyn ul. Górna / Kasztanowa;
- 3) Kapliczka Żychlin ul. Aleje Racławickie;
- 4) Kapliczka Żychlin ul. 3-go Maja / Głowackiego;
- 5) Zespół Trzech Drewnianych Krzyży Dobrzelin ul. Szkolna/ Dworcowa;
- 6) Kapliczka Dobrzelin ul. Jagiełły/ Jabłonkowa;
- 7) Kapliczka Żychlin ul. Żeromskiego / Budzyń;

UKŁAD URBANISTYCZNY

Żychlin – centrum miasta.

OBSZARY, STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

miasto Żychlin:

- a) **Strefa A:** pełnej ochrony konserwatorskiej: najstarsza, szczególnie wartościowa część miasta, z bardzo dobrze zachowaną strukturą przestrzenną i licznymi obiektami zabytkowymi i o wartościach kulturowych. W strefie obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich, dotyczących ochrony obiektów zabytkowych i kulturowych oraz rygorów w zakresie kształtowania nowej zabudowy.
- b) **Strefa B:** zachodnia strona ulicy Traugutta - rygory dotyczące utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania terenu, jego podziałów, skali charakteru nowej zabudowy.
- c) **Strefa E:** tereny stanowiące zabezpieczenie właściwego wyeksponowania zespołu staromiejskiego,
- d) **Strefa W:** pokrywająca się ze strefą A, strefa ochrony warstw kulturowych - strefa badań archeologicznych. Na obszarze tym wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami w indywidualnie określonych zakresach (nadzór archeologiczny, sondaż, szerokoprzestrzenne badania stacjonarne).

wieś Dobrzelin:

zespół urbanistyczny cukrowni, składający się z zespołu fabrycznego, osiedla przyfabrycznego oraz zespołu pałacowo - parkowego.

5.2.2. Stanowiska archeologiczne

Gmina Żychlin należy do najslabiej rozpoznanych jednostek administracyjnych byłego województwa płockiego. Dotychczasowe informacje, dotyczące zasobów dziedzictwa archeologicznego z terenu gminy, pochodzą jedynie z badań powierzchniowych, prowadzonych w ramach ogólnopolskiego programu: Archeologiczne Zdjęcie Polski (w skrócie AZP). Nieco lepiej przedstawia się w tym kontekście sytuacja miasta Żychlina. Dzięki pracom interwencyjnym (badania ratownicze i sondażowe oraz nadzory archeologiczne) w trakcie realizacji inwestycji miejskich odkryto i zweryfikowano kilka śladów osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, które potwierdziły bogate tradycje oraz metrykę miejscowości. Nie doprowadziły one jednak do zlokalizowania w terenie znanych z przekazów i źródeł archiwalnych grodziska wczesnośredniowiecznego oraz zamku, czy też zasięgu i rozplanowania osady targowej. Badaniami powierzchniowymi objęto do dnia dzisiejszego około 60% terytorium gminy. Można domniemywać, że ich wyniki nie odpowiadają faktycznemu stanowi zasobów środowiska archeologicznego. Wynika to z kilku przyczyn:

- badania powierzchniowe prowadzone były w niezbyt sprzyjających obserwacji terminach (wiele pól było niedostępnych ze względu na wegetację roślin, część stanowiła wówczas nieużytki, teren miasta jest ściśle zabudowany),
- autorzy badań skupiali swoją uwagę na dolinie rzeki Słudwi i jej dopływach.

Fakty te powodują, że mamy do czynienia z niepełnym obrazem pradziejów gminy i miasta Żychlina. W związku z tym nie można w dniu dzisiejszym odtworzyć historii osadnictwa na tym terenie. Należałoby więc jak najszybciej doprowadzić do badań weryfikacyjnych (II etap AZP) na obszarach rozpoznanych wstępnie w latach 80 - tych i początku 90 - tych oraz przeprowadzić badania powierzchniowe na terenach dotychczas nie objętych archeologiczną prospekcją (głównie część północno - wschodnia i południowa gminy).

Wszystkie stanowiska archeologiczne, zlokalizowane na terenie gminy i miasta Żychlina, wpisane zostały do ewidencji konserwatorskiej.

Tab. 27. Wykaz stanowisk archeologicznych zamieszczonych w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja	Kultura	Chronologia
1.	Drzewoszek Wielkie	56-52	29 (1)	1.osada 2.osada	przeworska	OWR NOW
2.	Drzewoszek	56-52	29(2)	osada		ŚRED.
3.	Janów ob. Dobrzelin	57-53	19(1)	ślad osadniczy		NOW
4.	Bielice (ob. Gm. Oporów)	57-53	20(1)	ślad osadniczy	przeworska?	PRA D.
5.	Grabów	57-53	21(1)	ślad osadniczy		ŚRED./ P.ŚRED.
6	Śleszyn	57-53	22(4)	ślad osadniczy		NOW
7	Dobrzelin	57-53	23 (12)	ślad osadniczy		P.ŚRED. / NOW
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 osadniczy	polska	ŚRED.

11	Śleszyn	57-54	16(3)	kopiec ziemny tzw. łodownia	polska	XVII w (?) - XVIII w.
12	Biała	57-54	17(1)	śląd osadniczy	prapolska	WCZES. ŚRED.
13	Biała	57-54	18(2)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska?	OKRES RZYMSKI/ PRAD.
14	Biała	57-54	19(3)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	prapolska	PRAD./ WCZES. ŚRED.
15	Lasek	57-54	20(1)	1.osada 2.osada	przeworska/ prapolska	OKRES RZYMSKI/ WCZES. ŚRED.
16	Grzybów Dolny	57-54	9(1)	1.osada 2.osada	przeworska/ prapolska	OKRES RZYMSKI/ WCZES. ŚRED.
17	Biała	57-54	23(4)	cmentarzysko	grob. klosz.	WCZ.EP.ŻELA ZNA
18	Śleszyn	57-54	2(1)	1.śląd osadniczy 2.osada?	przeworska?/ polska	OK.RZYMSKI/ ŚRED./NOW
19	Grzybów Hornowski	57-54	9(1)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska/ polska	OK.RZYMSKI/ ŚRED.
20	Janów Grzybowski	57-54	10 (1)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	łużycka polska	EP. BRAŻU?/ XVI- XVIII w.
21	Śleszyn	57-54	12(2)	kopiec ziemny	?	?
22	Śleszyn	57-54	13(1)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	polska	ŚRED.
23	Grzybów Dolny	57-54	14(2)	śląd osadniczy	polska	ŚRED.
24	Gajew	56-54	1(1)			OWR
25	Zagroby	56-54	2(2)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		PRAD. NOW
26	Zagroby	56-54	3(1)	śląd osadniczy	łużycka?	PRAD.
27	Zagroby	56-54	4(1)	śląd osadniczy		ŚRED.
28	Orątki Górne	56-54	5(1)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	KPL	EP. BRAŻU
29	Zagroby	56-54	6(3)	śląd osadniczy	łużycka?	PRAD.
30	Zagroby	56-54	7(4)	śląd osadniczy		ŚRED.
31	Chochółów	56-54	8(30)	śląd osadniczy		ŚRED.
32	Chochółów	56-54	9(21)	śląd osadniczy		NOW
33	Chochółów	56-54	10(22)	osada	przeworska?	ŚRED.
34	Chochółów	56-54	11(25)	osada		ŚRED.
35	Chochółów	56-54	12(10)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		EP.KAM/ EP.BRAŻU/ P.ŚRED
36	Chochółów	56-54	13(8)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska?	NOW.
37	Chochółów	56-54	14(11)	śląd osadniczy		PRAD.

38	Chochołów	56-54	15(12)	śląd osadniczy		EP.BRAZU
39	Chochołów	56-54	16(13)	śląd osadniczy		ŚRED.
40	Chochołów	56-54	17(14)	śląd osadniczy		P.ŚRED
41	Chochołów	56-54	18(23)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		PRAD./ ŚRED.
42	Chochołów	56-54	19(24)	osada?		OK. LATEŃSKI
43	Chochołów	56-54	20(25)	osada	łużycka?	
44	Chochołów	56-54	21(6)	śląd osadniczy		ŚRED.
45	Chochołów	56-54	22(15)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	łużycka	NOW.
46	Chochołów	56-54	23(16)	śląd osadniczy		P. ŚRED.
47	Chochołów	56-54	24(17)	1.śląd osadniczy 2.osada 3.osada	przeworska	EP.BRAZU /ŚRED.
48	Chochołów	56-54	25(18)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska	ŚRED.
49	Chochołów	56-54	26(19)	osada		WCZ. ŚRED.
50	Chochołów	56-54	27(20)	śląd osadniczy	przeworska	
51	Chochołów	56-54	28(1)	1.osada 2.śląd osadniczy	przeworska	WCZ. ŚRED.
52	Chochołów	56-54	29(2)	osada	przeworska	
53	Chochołów	56-54	30(3)	śląd osadniczy	przeworska	
54	Chochołów	56-54	31(28)	śląd osadniczy		P. ŚRED.
55	Chochołów	56-54	32(4)	śląd osadniczy		ŚRED.
56	Chochołów	56-54	33(5)	osada?		ŚRED.
57	Chochołów	56-54	34(29)	śląd osadniczy	nieokreślona	ŚRED.?
58	Chochołów	56-54	35(7)	śląd osadniczy	przeworska?	
59	Gajew	56-54	36(2)	1.śląd osadniczy 2.osada	łużycka?	EP.KAM
60	Chochołów	56-54	37(6)	osada		ŚRED.
61	Chochołów	56-54	38(9)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska	OWR?/NOW.
62	Tretki	56-54	39(1)	śląd osadniczy		PRADZ.
63	Tretki	56-54	40(2)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	łużycka	ŚRED.
64	Tretki	56-54	41(3)	1.cmentarzysko? 2.śląd osadniczy		OK. LATEŃSKI?/ NOW.
65	Tretki	56-54	42(4)	osada		ŚRED.
66	Tretki	56-54	43(5)	osada	przeworska	
67	Tretki	56-54	44(9)	śląd osadniczy		OWR?
68	Tretki	56-54	45(8)	1.śląd osadniczy 2.osada	pradzieje	ŚRED.
69	Tretki	56-54	46(6)	osada		ŚRED.

70	Tretki	56-54	47(13)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		ŚRED./ NOW.
71	Tretki	56-54	48(7)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		ŚRED./ NOW.
72	Tretki	56-54	49(12)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	przeworska	OWR/ NOW.
73	Gajew Grzybowski	56-54	50(1)	osada?		ŚRED.
74	Gajew Grzybowski	56-54	51(2)	śląd osadniczy		P.ŚRED./NOW.
75	Gajew Grzybowski	56-54	52(3)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		EP.BRAŻU/P.Ś RED
76	Tretki	56-54	53(10)	1.osada 2.śląd osadniczy	przeworska	ŚRED.
77	Tretki	56-54	54(11)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	łużycka?	EP.BRAŻU
78	Zarębów	56-54	56(1)	osada?	przeworska	OWR
79	Zarębów	56-54	57(12)	osada	przeworska	
80	Zarębów	56-54	58(2)	śląd osadniczy		WCZ. ŚRED.
81	Zarębów	56-54	59(3)	osada	przeworska	OWR
82	Zarębów	56-54	60(4)	śląd osadniczy	przeworska?	
83	Zarębów	56-54	61(5)	śląd osadniczy		ŚRED.
84	Zarębów	56-54	62(13)	osada	łużycka	
85	Zarębów	56-54	63(6)	1.śląd osadniczy 2.osada	przeworska	EP. KAMIENIA/ EP.BRAŻU
86	Zarębów	56-54	64(7)	śląd osadniczy		NOW.
87	Zarębów	56-54	65(8)	śląd osadniczy	łużycka?	
88	Zarębów	56-54	66(14)	śląd osadniczy		PRADZ.
89	Zarębów	56-54	67(9)	śląd osadniczy		NOW.
90	Zarębów	56-54	68(10)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		OWR?/ NOW.
91	Zarębów	56-54	69(11)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy		PRADZ./ P. ŚRED.
92	Kaczkowizna	56-54	71(1)	osada		P. ŚRED.
93	Kaczkowizna	56-54	72(2)	osada		ŚRED.
94	Kaczkowizna	56-54	73(3)	śląd osadniczy		P. ŚRED.
95	Kaczkowizna	56-53	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/STAR OŻYT.
98	Budzyń	56-53	5(1)	osada	przeworska	OWR
99	Żychlin	56-53	3(1a)	1. cmentarzysko całopalne 2. osada	grobow skrzynkowych prapolska	OK.LATEŃSKI/ XII-XIII w.
100	Żychlin	56-53	4(2)	?	wenedzka	STARSZY RZYM

101	Budzyń	56-53	6(2)	1.osada 2.śląd osadniczy	pomorska	WCZ i ŚRODKOWY OK.LATEŃSKI
102	Budzyń	56-53	7(3)	punkt osadn.	przeworska	OWR
103	Budzyń	56-53	8(4)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	?	STAROŻYT.? P. ŚRED.
104	Buszków	56-53	9(1)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy	?	STAROŻYT. XV-XVIII w.
105	Buszków	56-53	10(2)	1.śląd osadniczy 2.śląd osadniczy 3.śląd osadniczy	? - -	STAROŻYT. NOW. P. ŚRED.
106	Dobrzelin	56-53	18(4)	punkt osadn.		P. ŚRED., NOW. PRADZ.
107	Dobrzelin	56-53	17(3)	osada	przeworska	OWR
108	Dobrzelin	56-53	16(2)	osada	przeworska	OWR
109	Dobrzelin	56-53	15(1)	1.śląd osadniczy 2. ślad osadniczy	-	- NOW.
110	Buszkówek	56-53	14(5)	1.śląd osadniczy 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy	? - -	STAROŻYT. - NOW.
111	Buszkówek	56-53	13(4)	śląd osadniczy	?	STAROŻYT. P. ŚRED.,
112	Buszkówek	56-53	12(3)	osada	łużycka	HALSZTAT D, WCZ i ŚRODKOWY OK.LATEŃSKI
113	Buszków	56-53	11(3)	1.punkt osadniczy 2. osada 3. ślad osadniczy 4. ślad osadniczy	łużycka przeworska - -	HALSZTAT D, OWR, P. ŚRED., EP. KAM
114	Dobrzelin	56-53	19(5)	1.osada 2. ślad osadniczy	przeworska -	OWR, NOW.
115	Dobrzelin	56-53	20(6)	śląd osadniczy	?	STAROŻYT.
116	Dobrzelin	56-53	21(7)	śląd osadniczy	-	XVIII-XIX w.
117	Dobrzelin	56-53	22(8)	osada jednodworcza	-	XV-XVIII w.
118	Dobrzelin	56-53	23(9)	śląd osadniczy	-	XIV-XV w.
119	Dobrzelin	56-53	24(10)	śląd osadniczy	-	NOW.
120	Dobrzelin	56-53	25(11)	śląd osadniczy	-	NOW.
121	Grabie Dolne	56-53	26(1)	1. osada? 2. ślad osadniczy	- - pradzieje	P. ŚRED., NOW. NIEOKREŚLO NE
122	Dobrzelin	56-53	27(2)	osada?	przeworska?	OWR,
123	Grabie Dolne	56-53	28(3)	1. ślad osadniczy 2. osada	? -	STAROŻYT. P. ŚRED., NOW.
124	Grabie Dolne	56-53	29(4)	1. osada 2. ślad osadniczy	-	XI-XIII w. STAROŻYT.
125	Grabie Górne	56-53	30(1)	osada	łużycka	IV-V EP.BRAZU

126	Grabie Górne	56-53	31(2)	1. osada 2. ślad osadniczy	łużycka -	HALSZTAT D, P. ŚRED.,
127	Grabie Górne	56-53	32(3)	osada	przeworska	OWR
128	Grabie Górne	56-53	33(4)	1. ślad osadniczy 2. punkt osadniczy 3. ślad osadniczy	? łużycka -	P. NEOLIT, IV-V, EP. BRĄZU NOW.
129	Grabie Górne	56-53	34(5)	ślad osadniczy	?	STAROŻYT.
130	Pasieka	56-53	35(1)	osada	łużycka? pomorska?	HALSZTAT CD, WCZ i ŚRODKOWY OK. LATEŃSKI EP. BRĄZU? NOW.
131	Pasieka	56-53	36(2)	1. osada 2. ślad osadniczy	łużycka? pomorska	HALSZTAT CD, WCZ i ŚRODKOWY OK. LATEŃSKI EP. BRĄZU NOW.
132	Pasieka	56-53	37(3)	ślad osadniczy	?	STAROŻYT.
133	Pasieka	56-53	38(4)	osada	przeworska?	OWR, MEZOLIT, NEOLIT
134	Pasieka	56-53	39(5)	osada	przeworska	OWR,
135	Wola Popowa	56-53	49(1)	1. osada? 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy 4. ślad osadniczy	- - - przeworska	- P. ŚRED., NOW. P. OK. LATEŃSKI
136	Wola Popowa	56-53	50(2)	1. osada 2. osada	przeworska -	OWR P. ŚRED.,
137	Wola Popowa	56-53	51(3)	osada	przeworska	P. OK. LATEŃSKI / OWR
138	Wola Popowa	56-53	52(4)	1. punkt osadniczy 2. punkt osadniczy	przeworska -	OWR P. ŚRED.,
139	Wola Popowa	56-53	53(5)	1. ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? -	STAROŻ. NOW.
140	Wola Popowa	56-53	54(6)	1. punkt osadniczy 2. punkt osadniczy	przeworska -	OWR P. ŚRED.,
141	Wola Popowa	56-53	55(7)	1. osada 2. ślad osadniczy	przeworska -	OWR NOW.
142	Wola Popowa	56-53	56(8)	1. ślad osadniczy 2. ślad osadniczy 3. punkt osadniczy 4. ślad osadniczy	pomorska? przeworska - -	WCZ i ŚR. OK. LATEŃSKI OWR P. ŚRED., NOW. EP. KAMIENIA
143	Wola Popowa	56-53	57(9)	1. ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? -	STAROŻ. XIV-XV w.
144	Wola Popowa	56-53	58(10)	1. ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? ?	STAROŻ. P. ŚRED.,
145	Wola Popowa	56-53	59(11)	1. ślad osadniczy	?	STAROŻ.

				2. ślad osadniczy	-	XVI -XVII w.
146	Zgoda	56-53	60(1)	1. osada? 2. ślad osadniczy	trzcinecka ?	III OK.EP.BRAŻU STAROŻ.
147	Żabików	56-53	61(1)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? -	STAROŻ.NOW.
148	Żabików	56-53	62(2)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	- -	- NOW.
149	Żabików	56-53	63(3)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? -	XVIII-XIX w.
150	Żabików	56-53	64(4)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	-	XVIII-XIX w.
151	Żabików	56-53	65(5)	ślad osadniczy	-	P. ŚRED.,
152	Żychlin	56-53	66(3)	ślad osadniczy	przeworska	P.OK. LATEŃSKI OWR
153	Żychlin	56-53	67(4)	1.osada 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy	pomorska? łużycka? - -	HALSZTAT CD, P. ŚRED., NOW. WCZ. EP.BRAŻU
154	Żychlin	56-53	68(5)	1.ślad osadniczy 2. osada 3. ślad osadniczy 4. ślad osadniczy	łużycka? przeworska - -	HALSZTAT CD, OWR P. ŚRED., NOW.
155	Żychlin	56-53	69(6)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	? -	STAROŻ. P. ŚRED.,
156	Żychlin	56-53	70(7)	1.punkt osadniczy 2. ślad osadniczy	przeworska -	OWR NOW. EP.KAMIENIA
157	Żychlin	56-53	71(8)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy	? - -	STAROŻ. P. ŚRED., NOW
158	Żychlin	56-53	72(9)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy	trzcinecka łużycka przeworska	II OK.EP.BRAŻU III – V EP.BRAŻU OWR
159	Żychlin	56-53	73(10)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy 3. ślad osadniczy 4. ślad osadniczy	trzcinecka łużycka - -	III OK.EP.BRAŻU HALSZTAT CD, NOW P. ŚRED.,
160	Żychlin	56-53	74(11)	ślad osadniczy	-	XVIII-XIX w.
161	Żychlin	56-53	75(12)	ślad osadniczy	-	XVII-XVIII w.
162	Żychlin	56-53	76(13)	1.ślad osadniczy 2. ślad osadniczy	- -	XIIw. XV-XVIII w.

 - stanowiska położone poza granicami gminy Żychlin

 - stanowisko nieuwzględnione na rysunku ze względu na ograniczony zasięg zmiany Studium

 - stanowisko o nieokreślonej lokalizacji

EP. KAM. - epoka kamienia.

WCZ. EP. BRĄZU - wczesna epoka brązu.
 EP. BRĄZU - epoka brązu.
 OK. LATEŃSKI - okres lateński.
 WCZ i ŚR. OK. LATEŃSKI - wczesny i środkowy okres lateński
 OWR - okres wpływów rzymskich.
 ŚRED - średniowiecze
 WCZ ŚRED - wczesne średniowiecze.
 P,ŚRED. - późne średniowiecze.
 NOW - okres nowożytny.
 STAROŻ. - stanowisko nieokreślone – "starożytne"
 PRAD - pradzieje,
 NOW. - nowożytność,
 OK. RZYMSKI - okres rzymski,
 HALSZTAT CD - Halsztat d Lanten,
 P. NEOLIT - późny neolit.

Źródło: Zarządzenie Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dnia 17 października 2017 roku.

5.2.3. Inne obiekty nieruchome i obszary spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską

Obiekty nieruchome:

MIASTO ŻYCHLIN:

ul. Narutowicza:

- 1) zespół domów pracowników nr: 71, 81,
- 2) willa nr 75.

GMINA ŻYCHLIN:

Obiekty w Żabikowie, w stanie katastrofy budowlanej: szkoła, drewniana, II poł. XIX w., młyn prawdopodobnie parowy, koniec XIX w.

Śleszyn Wielki: budynek gospodarczy w dawnym zespole plebanii, murowany, kamienno - ceglany, koniec XIX w.

Obszary, strefy ochrony konserwatorskiej:

Miasto Żychlin: postuluje się objęcie strefą pełnej ochrony konserwatorskiej (A) zabytkowy zespół przemysłowy cukrowni "Walentynów" (obecnie "Emitu"), ze strefą ochrony konserwatorskiej zasadniczych elementów rozplanowania (B) - osiedle domów mieszkalnych pracowników zakładu przy ulicy Narutowicza.

5.3. ANALIZA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ISTNIEJĄCE ZAGROŻENIA

MIASTO ŻYCHLIN:

Najcenniejszym zabytkiem miasta Żychlina jest jego układ urbanistyczny, zachowany w historycznych liniach regulacyjnych i liniach zabudowy oraz zespół XIX - wiecznej zabudowy mieszkalnej. Układ ten wyróżnia ciekawa, niepowtarzalna kompozycja przestrzenna na osi północ - południe, powstała ze starożytnego traktu handlowego Toruń - Lwów. Na układ ten składają się trzy place - 29 Listopada, Jana Pawła II - rozdzielone zespołem kościoła parafialnego oraz najmłodszy, trójkątny Plac Wolności - rozmieszczone jeden nad drugim oraz ulice z nich wychodzące. Najważniejszym zabytkiem architektonicznym jest kościół parafialny z końca XVIII wieku, wykazujący cechy stylowe baroku. Równie cenna jest stara dzielnica żydowska - powstała w części południowo - zachodniej zespołu, ciekawa i malownicza, z bożnicą i małymi, krętymi uliczkami: Złotą, Zdrojową i Kilińskiego. W mieście spotyka się dużo małych wnętrz urbanistycznych - podwórek brukowanych kocimi łbami (Plac Wolności 6/7, Złota 5), podkreślających indywidualny charakter miasta. Zieleń miejska - park i ogrody kościelne, pozostały w centrum miasta w niezmiennych granicach od wieków, a zieleń uliczna podkreśla oryginalność układu. Zabudowa zespołu staromiejskiego, najciekawsza w rejonie Placu 29 Listopada, z interesującym detalem architektonicznym i oryginalnymi

okiennicami oraz drzwiami, składa się z obiektów zabytkowych o średnich wartościach oraz obiektów o wartościach kulturowych. Wyodrębnić można dwie grupy zabudowy:

- 1) przy Starym Rynku (Plac 29 Listopada) - obiekty dwukondygnacyjne, z wysokimi kalenicowymi dachami, z parterami usługowymi, skromnym detalem architektonicznym jak: gzymsy kordonowe i podokienniki. Budynki cechują dobre proporcje, dostosowane do skali miasteczka,
- 2) pozostałe ulice i place zabudowane są obiektami z reguły parterowymi, z poddaszami mieszkalnymi, ze skromnym detalem architektonicznym, jak w grupie poprzedniej.

Istotną częścią układu miejskiego jest zabytkowy zespół przemysłowy przy ulicy Narutowicza, zlokalizowany na południe od miasta, za rzeką Słudwią, świadczący o kondycji miejscowości od drugiej połowy XIX wieku po czasy nam współczesne. Na terenie zespołu współistnieją ze sobą XIX - wieczne hale przemysłowe i budynki towarzyszące - XX - wieczne, reprezentujące różne fazy rozwoju myśli architektonicznej. Oprócz obiektów przemysłowych w skład zespołu wchodzi budynki mieszkalne - reprezentacyjna siedziba dawnych właścicieli zakładów oraz kompleks domów pracowniczych.

Układ urbanistyczny Żychlina, za wyjątkiem części położonej na wschód od ulicy Narutowicza (osiedle "Traugutta - Zachód") zachowany jest bardzo dobrze. Obiekty kubaturowe, wyłączając zespół kościelny i obiekty użyteczności publicznej, w różnym zakresie wymagają prac remontowych. Rozwój przestrzenny miasta następował w sposób prawidłowy - nowe osiedla mieszkaniowe sytuowano na wschód i południe od zespołu staromiejskiego, nie naruszając jego struktury, zachowując odpowiednią odległość dla jego ekspozycji w krajobrazie miejskim. Wyjątkiem od tej reguły jest osiedle zabudowy wielorodzinnej, wielopłytywowej "Traugutta - Zachód", ułożone zbyt blisko ulicy Narutowicza - wzdłuż jej wschodniej granicy, widoczne w lukach (na posesjach 9, 31, 45) stworzonych w miejscach ubytków architektury historycznej. Osiedle to całkowicie zdegradowało strefę B ochrony konserwatorskiej Żychlina. Oprócz zagrożeń dla środowiska kulturowego wynikających z nieprawidłowego sposobu wprowadzania nowej architektury w tkankę zabytkową, istnieją inne, wynikające tak z kondycji finansowej właścicieli i użytkowników zabytkowych obiektów, jak i z ich świadomości potrzeby ochrony elementów historycznych. Elementem świadczącym o historii miejscowości są jej cmentarze, zwłaszcza parafialny, z interesującą kaplicą grobową Orsettich.

GMINA ŻYCHLIN:

Wśród zasobów dóbr kultury na terenie gminy Żychlin wyróżnić należy **zespół kościelny w Śleszynie**, zlokalizowany w centrum wsi, który kształtuje wraz z zespołem pałacowo - folwarcznym krajobraz kulturowy tej miejscowości. Kościół, o architekturze klasycystycznej i formach stylistycznych, pozwalających wiązać obiekt z osobą architekta Hilarego Szpilowskiego (bardzo popularnego w I-szej połowie XIX wieku w tej części Mazowsza budowniczego kościołów oraz pałaców i dworów), zachowany jest w dobrym stanie technicznym. [W ostatnich latach dokonano remontu jego elewacji. Budynkowi towarzyszy interesująca architektonicznie dzwonnica kościelna.](#) Ze starych zabudowań plebani zlokalizowanych w pobliżu wydzielonego ogrodzeniem i bramą zespołu kościoła, zachował się jedynie budynek gospodarczy. Wszystkie te obiekty stanowią całość architektoniczno - urbanistyczną o niewątpliwych wartościach historycznych i artystycznych.

W tej samej miejscowości zlokalizowany jest najciekawszy na terenie gminy **zespół pałacowy**. Jego elementami są: pałac, wybudowany przez architekta pochodzącego z "kręgu działalności Adama Idzikowskiego", o pięknej, rozłożystej fasadzie zaakcentowanej w partii centralnej piętrowym ryzalitem z kolumnowym portykiem i bogatej dekoracji detalem architektonicznym, a także park o charakterze kwaterowo - krajobrazowym i dawny folwark, składający się z pięciu obiektów. Zespół, dobrze zachowany jako całość, w poszczególnych elementach wymaga pilnych interwencji konserwatorskich. Dekoracja architektoniczna fasady pałacu zachowania jest w niektórych elementach w stanie szczątkowym i zachodzi obawa, że bez podjęcia prac konserwatorskich już niedługo nie będzie możliwa jej rekonstrukcja. Park wymaga przeprowadzenia rewaloryzacji, polegającej na przywróceniu osi widokowych, trzebieży wtórnych nasadzeń i samosiewów, pielęgnacji starodrzewu i rekonstrukcji stawów. Ogrodzenie zespołu: mur kamienno - ceglany jest w złym stanie technicznym, podobnie jak budynki folwarku. Najbardziej zniszczonym obiektem jest dawna stajnia.

W Śleszynie znajduje się kolejny zespół dworsko - folwarczny, zachowany jako całość w średnim stopniu. Najcenniejsze jego elementy - neobarokowy dwór oraz park przetrwały w dobrym stanie. Należy odtworzyć układ komunikacyjny parku i poddać pielęgnacji jego drzewostan. Część folwarczna zachowana jest w stanie szczątkowym, choć czytelny jest jej układ.

Zespół dworski w Zarębowie poddany został kompleksowym pracom rewaloryzacyjnym. Obiekty kubaturowe zostały wyremontowane, udało się zachować ich charakter i historyczną wartość. Obecnie w dworze mieści się wysokiej klasy ośrodek wypoczynkowy. Otaczający go park również został objęty opieką. Pomimo braku fachowej pielęgnacji przez dziesięciolecie, zainteresowanie obecnych właścicieli zespołu w dobrym utrzymaniu obiektów kubaturowych stwarza nadzieję na przywrócenie pełnych walorów kompleksu zielonego.

Bardzo dobrze zachowany i utrzymany jest **dwór w Żabikowie** - niewielki, typowy dla rozwiązań z początku XX wieku. Dwa pozostałe zespoły dworskie: **w Drzewoszkach oraz Sędkach Kaczkowiznie** zachowane w stanie szczątkowym, pozbawione zostały obiektów mieszkalnych. Stan ich starodrzewów jest zły - parki wymagają odtworzenia i pielęgnacji. Szansą dla drugiego z założeń zieleni jest odtworzenie dworu - poprzez jego rekonstrukcję lub wybudowanie nowego obiektu, nawiązującego do tradycji architektury dworskiej. Na miejscu dworu w Drzewoszkach wybudowany został bowiem inny obiekt.

Wśród zabytków techniki na szczególną uwagę zasługuje Dobrzelin - zespół cukrowni, składający się z fabryki cukru, dwóch zespołów rezydencjonalnych oraz osiedla przyfabrycznego. Wszystkie te obiekty, z dominantą komina fabrycznego, o bardzo dużych wartościach historycznych i artystycznych, stanowią zespół o wartościach ponadlokalnych, bardzo dobrze zachowany i utrzymany, tworzący niepowtarzalny krajobraz kulturowy. Zespół dworski w Dobrzelinie, obecnie nieużytkowany, narażony jest w dużym stopniu na zniszczenie poprzez dewastację i wandalizm, choć jego zabezpieczenia nie budzą zastrzeżeń. Nie istnieje już z kolei **Wiatrak w Brzezinach**, przez dłuższy czas znajdujący się w stanie katastrofy budowlanej.

Zagroda młynarska w Grabowie składa się z dobrze utrzymanego dawnego młyna parowego, obecnie magazynu oraz domu, poddanego w ostatnim okresie remontowi, niszczącemu jego wartości zabytkowe (nowe ahistoryczne otwory okienne - plastikowe, lukarna w połaci dachowej przykryta sidingiem).

Krajobraz kulturowy gminy dopełniają **zabytkowe cmentarze**, z zachowanymi w dość dobrym stanie nagrobkami i starodrzewem. Wszystkie zabytkowe założenia zieleni: parki i cmentarze, mają szczególną wartość dla lokalnej społeczności - teren gminy jest bowiem prawie całkowicie pozbawiony drzew. Z tym większym pietyzmem winny być więc pielęgnowane.

5.4. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONYCH ANALIZ

Obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji konserwatorskiej, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony dóbr kultury. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak i ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Wobec inwestora może być wystosowany nakaz dokonania specjalistycznych badań lub opracowań. Na prowadzenie prac przy zabytkach - dobrach kultury wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury i Sztuki z dnia 22 sierpnia 2018 roku, uzyskanie pozwolenia służb konserwatorskich. Dobra kultury ujęte w ewidencji konserwatorskiej są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków - jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków. Różnice są tylko proceduralne.

Ze względu na walory historyczne i artystyczne, zasadne jest włączenie do ewidencji konserwatorskiej obiektów i obszarów podanych w rozdziale 5.2.3.

Zgodnie z współczesną pragmatyką konserwatorską, istnieją następujące cele ochrony:

- 1) zachowanie i eksponowanie walorów środowiska kulturowego,
- 2) konserwacja i przywracanie do stanu właściwego zasobów, składników i walorów dziedzictwa kulturowego,
- 3) kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań historycznych i regionalnych.

Najcenniejszym elementem chronionym w **Żychlinie** jest zachowany układ urbanistyczny. Proces rewaloryzacji tego zespołu powinien charakteryzować się zastosowaniem zgodnych z wytycznymi konserwatorskimi rozwiązań architektonicznych, podporządkowanych zachowanemu układowi urbanistycznemu. W pierwszej kolejności należy poddać remontom substancję zabytkową i o wartościach kulturowych. Żychlin jest dawnym małym miastem, w którym powinna dominować zabudowa jednorodzinna, 1,5 - 2,5 kondygnacyjna, mieszkalno - usługowa, z dachami dwuspadowymi. Obowiązujące w chwili obecnej wytyczne konserwatorskie należy unowocześnić: uaktualnić tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym. Dla miasta Żychlina ze względu na szczególne jego uwarunkowania, należy w pierwszej kolejności wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten winien uwzględniać wytyczne dla stref ochrony konserwatorskiej wyznaczonych i proponowanych w mieście:

Strefa A: z bezwzględnym priorytetem 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),
- nowa zabudowa w obrębie strefy wyznaczonej winna charakteryzować się następującymi cechami:
 - a) historyczna linia zabudowy,
 - b) wysokość - do 2-ch kondygnacji,
 - c) szerokość frontu - powtarzająca charakterystyczny dla Żychlina schemat: 9 lub 12 metrów,
 - d) budynki należy sytuować kalenicowo w stosunku do ulic,
 - e) wystrój architektoniczny - nawiązujący do rozwiązań historycznych, skromny,
- nowa zabudowa w obrębie strefy proponowanej winna być dostosowana do gabarytów i detalu historycznej architektury przemysłowej,
- należy odpowiednio zaprojektować tzw. "małą architekturę" - latarnie, słupy ogłoszeniowe, itp. oraz reklamy,
- istniejąca zieleń do zachowania, do likwidacji jedynie na Placu 29 Listopada.

Strefa B:

- utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania terenu,
- utrzymanie odpowiedniej skali i charakteru nowej zabudowy.

Strefa E:

obejmująca tereny stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu staromiejskiego, wymagająca opracowania studiów widokowych, określających zasięgi i wysokości nowych inwestycji.

Strefa W:

ochrony archeologicznej, w obrębie której wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi.

Do bezwzględnego zachowania należą obiekty nieruchome w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, kapitalnych lub rewaloryzacji.

Parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji - poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z omawianego terenu, z racji naturalnego zużycia się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym - wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory i odtworzyć ich rolę w krajobrazie.

Podobne zabiegi, dotyczące drzewostanu, należy wykonać dla zabytkowych cmentarzy. Dodatkowo należy wykonać konserwację nagrobków zabytkowych.

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie Miasta i Gminy Żychlin zostały wpisane do [wojewódzkiej ewidencji zabytków](#) i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy [o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami](#). O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków i podległa mu inspekcja zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia ww. służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor. Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w [Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi](#).

Ochrona stanowisk archeologicznych na omawianym obszarze powinna być prowadzona następująco:

- Etap I zakończenie rozpoznania zasobów archeologicznych terenu metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz weryfikacja części badań wykonanych.
- Etap II w stosunku do najcenniejszych stanowisk archeologicznych należy rozpocząć procedurę wpisu do rejestru zabytków, w celu uchronienia ich od zniszczeń spowodowanych działalnością gospodarczą i rolniczą. Wnioski w tej sprawie mogą składać właściciele obiektów i organy Gminy. W przeciwnym przypadku procedura ta zostanie rozpoczęta z urzędu przez służby konserwatorskie.
- Etap III archeologicznymi badaniami rozpoznawczymi w zakresie badań sondażowych należy objąć wszystkie stanowiska znajdujące się w spisie. Weryfikacja sondażowa potwierdza istnienie stanowiska i umożliwia określenie jego zasięgu i przynależności chronologiczno - kulturowej oraz charakteru. Wyniki badań sondażowych powinny stanowić podstawę do wytypowania stanowisk do badań wykopaliskowych i jednocześnie umożliwiają określenie szacunkowe wysokości kosztów niezbędnych do ich przeprowadzenia. Katalog pozostałych stanowisk, zweryfikowanych negatywnie podczas sondaży, stanowi materiał wyjściowy do wyznaczania stref archeologicznych nadzorów ścisłych prowadzonych w fazie wstępnej prac budowlanych. Etap ten powinien być zrealizowany w trakcie formułowania projektów zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Etap IV archeologiczne badania wykopaliskowe w obrębie stanowisk narażonych na całkowite zniszczenie. Badania te prowadzone powinny być na stanowiskach wyselekcjonowanych w Etapie III. Realizacja tego etapu winna stanowić podstawę udostępniania inwestorom obszarów wolnych od archeologicznej substancji zabytkowej i powinna nastąpić przed rozpoczęciem prac ziemnych związanych z budową.
- Etap V nadzory archeologiczne nad wstępnymi pracami budowlanymi (odhumusowanie pasa terenu przeznaczonego pod budowę, wykonanie wykopów fundamentowych itp.). Prowadzenie nadzorów archeologicznych ustalają służby konserwatorskie - indywidualnie dla każdej inwestycji na etapie uzgadniania projektu. Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w [Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi](#).

6. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ I LEŚNEJ

Bardzo szerokie rozpoznanie społeczno - gospodarcze sytuacji w rolnictwie zostało dokonane w 2010 r. w trakcie przeprowadzonego Powszechnego Spisu Rolnego. Ze względu na brak nowszych danych o rolnictwie oraz wobec faktu ustabilizowania się rolnictwa w ostatnim dziesięcioleciu można dane z 2010 r. przyjąć jako zbliżone do stanu obecnego.

Dane zebrane w ramach Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r., w przeciwieństwie do tych zgromadzonych w 2002 r., nie pozwalają na określenie stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej rozłącznie – dla terenów wiejskich gminy Żychlin oraz samego miasta osobno. W związku z tym faktem, zagadnienie to zostało w poniższym rozdziale przeanalizowane dla całej gminy miejsko – wiejskiej Żychlin. Analiza materiałów statystycznych GUS wg stanu na 2010 r. umożliwia prezentację poniższej diagnozy i wniosków.

Gmina Żychlin w granicach administracyjnych zajmuje powierzchnię 7664 ha, z czego 868 ha to powierzchnia zajmowana przez obszar miasta. Pozostała część to obszary wiejskie stanowiące 88,7% powierzchni całkowitej Gminy.

Przeważające – rolnicze wykorzystanie obszaru Gminy powoduje iż, w 2014 r. grunty orne zajmowały prawie 80% powierzchni całej Gminy. Dla obszaru miejskiego wskaźnik ten wynosił już ok. 60%. Odwrotnie proporcje wyglądały w przypadku gruntów zabudowanych – w skali Gminy było to 6% jej powierzchni, natomiast w mieście odsetek ten dochodził do 23%. Tereny zabudowane w wiejskiej części Gminy zajmowały zaledwie 4% ich powierzchni.

Tab. 28. Struktura użytkowania według użytków

Rodzaj użytku	Powierzchnia (ha)
użytki rolne ogółem	5 195,07
pod zasiewami	4 510,82
grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi	59,23
uprawy trwałe	75,50
sady ogółem	46,30
ogrody przydomowe	15,85
łąki trwałe	466,56
pastwiska trwałe	44,92
pozostałe użytki rolne	22,19
las i grunty leśne	35,78
pozostałe grunty	318,67
grunty rolne ogółem	5 549,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

Ogółem powierzchnia nieużytków wynosi około 101 ha w tym głównie w obrębie Zagroby (48,7 ha), Kaczkowizny (22,8 ha) oraz w sąsiedztwie Cukrowni Dobrzelin (4,8 ha).

Struktura użytków rolnych wg klas bonitacji glebowej na terenach wiejskich jest następująca (na podstawie danych z UG): kl. II – 3,5%; kl. IIIa – 29,1%; kl. IIIb – 31,2%; kl. IVa – 17,2%; kl. IVb – 9,3%; kl. V – 7,9%; kl. VI – 9,9%.

Grunty orne kl. II - III stanowią znacznie ponad połowę powierzchni (63,8%), udział łąk i pastwisk nie jest znaczący dla gospodarki rolnej (9,9% użytków rolnych), stąd prowadzenie produkcji zdrowej żywności jest ograniczone.

Gleby na terenie gminy ze względu na swoje cechy są predysponowane do uprawy wszystkich roślin polowych ale także dla warzywnictwa i sadownictwa. Jednak ich walory naturalne nie są wykorzystywane.

Najlepsze gleby zlokalizowane są dość równomiernie na obszarze całej gminy, a enklawy gruntów rolnych klas IV i niższych licznie występują w północnej i wschodniej części terenów wiejskich (rejon Chochołów, Tretki, Grzybów Hornowski, Brzeziny). Szczegółowiej omówiono zasięgi występowania różnych gleb w rozdziale 4.

Wszystkie gospodarstwa rolne w Gminie są gospodarstwami indywidualnymi. Według Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 roku w gminie i mieście Żychlin użytkowanych było 5549,52 ha gruntów. W ww. spisie znalazła się również informacja, iż w gminie i mieście Żychlin funkcjonowały w tym czasie 754 gospodarstwa domowe (brak oddzielnych informacji dla części miejskiej i części wiejskiej Gminy). Większość z nich czerpała dochody z działalności rolniczej (90,32%). Kolejnym źródłem dochodu była praca najemna (dla 41,25%) oraz emerytura i renta (34,75%). Mniejszy odsetek gospodarstw (9,68%) uzyskiwał dochody z innych niezarobkowych źródeł poza emeryturą i rentą, zaś 7,29% gospodarstw prowadziło pozarolniczą działalność gospodarczą.

Tab. 29. Podział gospodarstw domowych według rodzaju dochodu

Rodzaj dochodu	Liczba gospodarstw domowych
z działalności rolniczej	681
z emerytury i renty	262
z pozarolniczej działalności gospodarczej	55
z pracy najemnej	311
z innych niezarobkowych źródeł poza emeryturą i rentą	73
ogółem	754

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

Według podziału na pięć grup obszarowych, najwięcej z nich (268, czyli 35,54%) zajmuje powierzchnię do 1 ha włącznie. 25,86% gospodarstw osiąga powierzchnię od 1 do 5 ha, 14,85% - 5 do 10 ha, 14,59% od 5 do 10 ha, natomiast 9,15% to gospodarstwa o powierzchni od 10 do 15 ha.

Tab. 30. Podział gospodarstw rolnych według powierzchni oraz sposobu użytkowania

Grupy obszarowych użytków rolnych	Gospodarstwa rolne	
	Ogółem	Prowadzące działalność rolniczą
do 1 ha włącznie	268	197
1 – 5 ha	195	193
5 – 10 ha	110	110
10 – 15 ha	69	69
15 ha i więcej	112	112
ogółem	754	681

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

Działalność rolniczą prowadzi 681 gospodarstw, czyli 90,32% ogółu. W zasadzie we wszystkich gospodarstwach o powierzchni powyżej 1 ha prowadzona jest działalność rolnicza. Czym większa powierzchnia gospodarstwa tym większa opłacalność oraz efektywność prowadzonej działalności. Wśród upraw w gospodarstwach gminnych dominują zboża, a następnie ziemniaki, uprawy przemysłowe, warzywa gruntowe, buraki cukrowe oraz rzepak.

Tab. 31. Podział gospodarstw domowych według rodzaju upraw

Rodzaj uprawy	Liczba gospodarstw domowych
zboża razem	498
zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	490
ziemniaki	191
uprawy przemysłowe	138
buraki cukrowe	86
rzepak i rzepik razem	78
warzywa gruntowe	126
ogółem	571

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

W największej liczbie gospodarstw hodowany jest drób, przy czym dominuje drób kurzy. Prowadzona jest również hodowla bydła, trzody chlewnej i tylko w kilku gospodarstwach – koni.

Tab. 32. Podział gospodarstw według rodzaju zwierząt hodowlanych

Zwierzęta gospodarskie	Liczba gospodarstw	Zwierzęta gospodarskie
bydło razem	184	3781
bydło krowy	163	1953
trzoda chlewna razem	122	4783
trzoda chlewna lochy	104	448
konie	4	9
drób ogółem razem	237	7926
drób ogółem drób kurzy	228	5326

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.

Duży udział gruntów rolnych w obszarze gminy Żychlin przekłada się na niezadowalający stan leśnej przestrzeni produkcyjnej. Lasy zajmują niecałe 27 ha i stanowią 0,4% jej powierzchni. Wskaźnik lesistości jest zatem znacznie niższy od średniej krajowej (około 30%), wojewódzkiej (około 21%), a także powiatowej (5%).

Największe w skali Gminy skupisko terenów leśnych zlokalizowane jest pomiędzy miejscowościami Zarębów i Szczytów. Jego część należy do lasów publicznych, na których gospodarkę leśną prowadzi Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe”. Pozostałe enklawy należą do właścicieli prywatnych i są rozsięte po południowo – wschodniej części Gminy – w okolicach miejscowości: Zarębów, Balików, Biała, Grzybów Dolny, Śleszyn oraz Brzeziny.

7. UWARUNKOWANIA Z UZBROJENIA TERENÓW, ZASIĘGI I DOSTĘPNOŚĆ MEDIÓW; STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ I ODPADAMI

7.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Gmina Żychlin prowadzi powiązaną wzajemnie gospodarkę wodno - ściekową. Zaopatrzenie mieszkańców w wodę realizowane jest w systemie *jednego* wodociągu grupowego.

Główny użytkowy poziom wodonośny oparty jest na zasobach wód podziemnych występujących w utworach czwartorzędowych i sporadycznie w trzeciorzędowych. Obszar nie jest zbyt zasobny w wodę. Moduł zasobów dyspozycyjnych kształtuje się na poziomie 50 - 100 m³/d x km²

w zachodniej i środkowej części gminy, oraz powyżej 20 m³/d x km² w północno - wschodniej części gminy. Najzasobniejszym obszarem jest zachodnia część miasta Żychlina, gdzie moduł wynosi 100 - 200 m³/d x km². Wielkość zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych wynosi 4 949 m³/d x km². Prawie cały teren gminy i miasta leży w granicach obszaru z możliwością budowy ujęć wodociągowych o potencjalnej wydajności powyżej 30 m³/h (oprócz okolic wsi Brzeziny, Żabików, Drzewoszki).

Pod względem jakości wód podziemnych głównego użytkowego poziomu wodonośnego prawie cały obszar posiada wody średniej jakości (II klasa) wymagające prostego uzdatniania. Jedynie okolice Grabowa i Dobrzelina mają wody niskiej jakości (III klasa) wymagające szerokiego uzdatniania. W Dobrzelinie stwierdzono nawet występowanie wód o jakości gorszej niż III klasa. Na terenie Gminy w roku 2016 badanie wód podziemnych wykonano wyłącznie w Żychlinie. W badanym otworze stwierdzono wodę niskiej jakości (III - ciejszej klasy czystości). Wskaźnikami decydującymi o klasie wód były Ni – 0,0186 mg/l, Ca -131 mg/l i HCO₃ - 504 mg/l.

Na terenie gminy Żychlin zlokalizowane są 74 obiekty ujęte w Centralnej Bazie Danych Hydrogeologicznych. Dominują wśród nich studnie służące eksploatacji wód podziemnych. Pozostałe otwory zostały natomiast wykonane w celach badawczych.

Tab. 33. Wykaz obiektów hydrogeologicznych położonych na terenie gminy Żychlin

Lp.	Numer	Miejscowość	Nazwa	Przeznaczenie/Typ obiektu	Rzędna [m n.p.m.]	Głębokość [m]	Statygrafia na dnie
1	5180019	Aleksandrów	Otwór poszukiwawczy	Otwór badawczy	109	85	Kreda
2	5180017	Aleksandrów	Otwór poszukiwawczy	Otwór badawczy	109	105	Trzeciorzęd
3	5180128	Aleksandrów	Studnia prywatna 1	Eksploatacja - otwór	111,5	35	Czwartorzęd
4	5180110	Dobrzelin	Cukrow Dobrzelin 2B	Eksploatacja - otwór	101,7	46,5	Czwartorzęd
5	5180056	Dobrzelin	Cukrownia 1	Eksploatacja - otwór	101,6	40,2	Czwartorzęd
6	5180123	Dobrzelin	Cukrownia 1A	Eksploatacja - otwór	101	45	Czwartorzęd
7	5180028	Dobrzelin	Cukrownia 2	Eksploatacja - otwór	101,3	40	Czwartorzęd
8	5180029	Dobrzelin	Cukrownia 2	Eksploatacja - otwór	101,3	42,6	Czwartorzęd
9	5180088	Dobrzelin	Cukrownia 2A	Eksploatacja - otwór	101,7	45	Czwartorzęd
10	5180057	Dobrzelin	Cukrownia 3	Eksploatacja - otwór	95,3	44	Czwartorzęd
11	5180111	Dobrzelin	Cukrownia 3A	Eksploatacja - otwór	97,3	40	Czwartorzęd
12	5180053	Dobrzelin	Cukrownia 4	Eksploatacja - otwór	93,6	41	Czwartorzęd
13	5180089	Dobrzelin	Cukrownia 4A	Eksploatacja - otwór	95,6	44	Czwartorzęd
14	5180124	Dobrzelin	Cukrownia 5	Eksploatacja - otwór	101,5	41	Trzeciorzęd
15	5180008	Dobrzelin	Cukrownia 5	Eksploatacja - otwór	95,5	220	Kreda
16	5180043	Dobrzelin	Cukrownia A	Eksploatacja - otwór	106,7	46	Czwartorzęd
17	5180112	Dobrzelin	Cukrownia A/A	Eksploatacja - otwór	105,9	47	Czwartorzęd
18	5180054	Dobrzelin	Cukrownia B	Eksploatacja - otwór	104,8	47	Czwartorzęd
19	5180168	Dobrzelin	Cukrownia Dobrzelin - silos 5	Otwór badawczy	103,61	26,5	Czwartorzęd
20	5180052	Dobrzelin	Cukrownia Dobrzelin 2	Eksploatacja - otwór	99,4	44	Czwartorzęd
21	5180125	Dobrzelin	Os. mieszkaniowe cukrowni 6	Eksploatacja - otwór	101	44	Trzeciorzęd
22	5180167	Dobrzelin	Otwór badawczy	Otwór badawczy	105	66,9	Trzeciorzęd
23	5180149	Dobrzelin	Otwór studzienny	Eksploatacja - otwór	100	162,8	Trzeciorzęd
24	5180160	Drzewoszki Wielkie	Otwór poszukiwawczy	Otwór badawczy	110	35	Czwartorzęd
25	5180152	Grabów	Otwór badawczy	Otwór badawczy	109	50	Czwartorzęd
26	5180114	Orątki Dolne	Wodociąg wiejski 1	Eksploatacja - otwór	93,5	35	Czwartorzęd
27	5180067	Śleszyn	Gorzelnia 1	Eksploatacja - otwór	104	81	Trzeciorzęd

28	5180038	Śleszyn	Gospodarstwo rolne - deszczownia	Eksploracja - otwór	101	82	Trzeciorzęd
29	5180179	Śleszyn	Gospodarstwo rolne 1	Eksploracja - otwór	98,3	90	Trzeciorzęd
30	5180013	Śleszyn	Otwór badawczy	Otwór badawczy	99	110	Trzeciorzęd
31	5180150	Śleszyn	Otwór badawczy	Otwór badawczy	102	100	Czwartorzęd
32	5180153	Śleszyn	Otwór studzienny	Eksploracja - otwór	103	91	Czwartorzęd
33	5180151	Śleszyn	Otwór studzienny	Eksploracja - otwór	102	76,8	Czwartorzęd
34	5180172	Śleszyn	Szkółka roślin ozdobnych	Eksploracja - otwór	102,5	84	Neogen
35	5180173	Śleszyn	Szkółka roślin ozdobnych	Eksploracja - otwór	102,5	85,5	Czwartorzęd
36	5180109	Śleszyn	Wodociąg wiejski	Eksploracja - otwór	103,6	66	Trzeciorzęd
37	5180115	Tretki	Wodociąg wiejski	Eksploracja - otwór	92,6	41	Czwartorzęd
38	5180113	Wola Popowa	Punkt czerpalny 1	Eksploracja - otwór	98,2	63	Czwartorzęd
39	5180022	Zarębów	Otwór badawczy	Otwór badawczy	102	131,8	Kreda
40	5180011	Żychlin	Lecznica weteryn. wodociąg M4	Eksploracja - otwór	94,8	54	Czwartorzęd
41	5180046	Żychlin	Oczyszczalnia ścieków 1	Eksploracja - otwór	92	15	Czwartorzęd
42	5180044	Żychlin	Oczyszczalnia ścieków 1	Eksploracja - otwór	92,5	20	Czwartorzęd
43	5180050	Żychlin	OSM 1	Eksploracja - otwór	97	85	Czwartorzęd
44	5180096	Żychlin	OSM 1A	Eksploracja - otwór	98,8	91	Trzeciorzęd
45	5180049	Żychlin	OSM 2	Eksploracja - otwór	97	85	Czwartorzęd
46	5180095	Żychlin	OSM 2A	Eksploracja - otwór	98,5	97	Trzeciorzęd
47	5180120	Żychlin	OSM I	Eksploracja - otwór	99	94	Trzeciorzęd
48	5180118	Żychlin	OSM II	Eksploracja - otwór	99	101	Trzeciorzęd
49	5180032	Żychlin	Ośrodek zdrowia 1	Eksploracja - otwór	106	24	Czwartorzęd
50	5180010	Żychlin	Otwór badawczy	Eksploracja - otwór	94	521,4	Jura
51	5180007	Żychlin	Otwór badawczy	Eksploracja - otwór	96	73	Trzeciorzęd
52	5180005	Żychlin	Otwór badawczy	Otwór badawczy	100	120,1	Trzeciorzęd
53	5180006	Żychlin	Otwór badawczy	Otwór badawczy	96	73	Trzeciorzęd
54	5180091	Żychlin	Parafia rzymsko - katolicka 1	Eksploracja - otwór	107	95	Trzeciorzęd
55	5180170	Żychlin	Stacja paliw 1	Monitoring - piezometr	104,02	8	Czwartorzęd
56	5180171	Żychlin	Stacja paliw 3	Otwór badawczy	104,44	8	Czwartorzęd
57	5180097	Żychlin	Union Chocolate 1 negat	Eksploracja - otwór	106,39	31,5	Czwartorzęd
58	5180107	Żychlin	Union Chocolate 2	Eksploracja - otwór	106,9	189	Jura
59	5180034	Żychlin	Wodociąg miejski 1	Eksploracja - otwór	104	68	Czwartorzęd
60	5180058	Żychlin	Wodociąg miejski 1	Eksploracja - otwór	103,5	92	Trzeciorzęd
61	5180039	Żychlin	Wodociąg miejski 2	Eksploracja - otwór	104	154	Trzeciorzęd
62	5180066	Żychlin	Wodociąg miejski I	Eksploracja - otwór	94,8	219	Kreda
63	5180063	Żychlin	Wodociąg miejski II	Eksploracja - otwór	94,7	62,5	Czwartorzęd
64	5180084	Żychlin	Wodociąg miejski III	Eksploracja - otwór	91,3	65	Czwartorzęd
65	5180025	Żychlin	Wodociąg miejski IIIA	Eksploracja - otwór	91,75	65	Czwartorzęd
66	5180047	Żychlin	Wodociąg miejski S3	Eksploracja - otwór	104,5	150	Trzeciorzęd
67	5180093	Żychlin	Wodociąg miejski S4	Eksploracja - otwór	104,2	91	Czwartorzęd
68	5180094	Żychlin	Wodociąg miejski S5	Eksploracja - otwór	104,3	80	Czwartorzęd

69	5180119	Żychlin	Wodociąg miejski S6	Eksploatacja - otwór	104,3	76	Czwartorzęd
70	5180121	Żychlin	Wodociąg miejski S7	Eksploatacja - otwór	104,5	75,5	Czwartorzęd
71	5180033	Żychlin	Z-D mechaniczno - energetyczny 1	Eksploatacja - otwór	95,3	69,7	Trzeciorzęd
72	5180048	Żychlin	Z-D mechaniczno - energetyczny II	Eksploatacja - otwór	95	66	Trzeciorzęd
73	5180106	Żychlin	Z-D szkółek drzew 1	Eksploatacja - otwór	98	113	Trzeciorzęd
74	5180040	Żychlin	Z-D szkółek drzewnych 1	Eksploatacja - otwór	98,3	33	Czwartorzęd

Źródło: Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych (Państwowy Instytut Geologiczny)

Większość studni położonych na terenie gminy Żychlin ma głębokość od 40 do 100 m i pobiera wody z poziomu czwartorzędowego lub trzeciorzędowego. Sporadycznie występują jednak otwory głębsze oraz takie, czerpiące z zasobów zgromadzonych w utworach jury oraz kredy.

Zaledwie kilka obiektów hydrogeologicznych położonych w obrębie gminy Żychlin to elementy gminnego systemu zaopatrywania w wodę. Należą do nich ujęcia położone w mieście oraz obecnie nieużytkowane ujęcia wiejskie. Zdecydowana większość otworów jest eksploatowana przez podmioty prywatne oraz gospodarstwa indywidualne. Ze względu na wysokie zapotrzebowanie w procesie produkcji, niektóre z podmiotów funkcjonujących na terenie Gminy czerpią wodę z kilku studni. Koncentracja takich otworów widoczna jest w miejscowości Dobrzelin - na terenach tamtejszej cukrowni oraz w Żychlinie – w obrębie Zakładów EMIT.

Wodociąg grupowy "Żychlin" oparty jest na ujęciu wód podziemnych z utworów czwartorzędowych (4 studnie) i trzeciorzędowych (1 studnia). Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne studni głębinowych *określone w pozwoleniu na pobór wód podziemnych* wynoszą $Q_{max/d} = 2\,446\text{ m}^3/d$, $Q_{max/h} = 266,9\text{ m}^3/h$.

Wydajności poszczególnych studni są następujące:

$S_1 - 160\text{ m}^3/h$;

$S_2 - 46\text{ m}^3/h$;

$S_3 - 85\text{ m}^3/h$;

$S_4 - 60\text{ m}^3/h$;

$S_5 - 70\text{ m}^3/h$.

Studnie ogrodzone są w granicach bezpośredniej strefy ochrony sanitarnej i usytuowane są na terenie miasta. *Nie ustalono pośrednich stref ochrony od ujęć.* Cztery studnie eksploatowane są przemiennie w układzie równoległym. Ujęcie i stacja uzdatniania wody zostały wybudowane w 1984 r. Stacja zlokalizowana przy ul. Łukasińskiego pracuje w układzie dwustopniowego pompowania, posiada przepustowość $3\,800\text{ m}^3/d$ i z nadwyżką pokrywa istniejące zapotrzebowanie ok. $100\text{ m}^3/h$. *Stacja uzdatniania wykorzystywana jest w ok. 50% - rozbiór wody w roku 2008 wynosił $1758\text{ m}^3/d$.* Stan techniczny stacji uzdatniania wody nie jest najlepszy, urządzenia są już przestarzałe i wyeksploatowane i pomimo, że spełniają swoje zadania wymagają wymiany na urządzenia nowe, a przede wszystkim nowoczesne. *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.*

Istniejąca w mieście i na terenie gminy sieć wodociągowa wykonana jest w układzie pierścieniowym, co pozwala na niezawodną pracę. Sieć wykonana jest z rur żeliwnych i PCW i wymaga modernizacji. Wodociąg "Żychlin" oprócz miasta, które ma wskaźnik zwodociągowania 95% zaopatruje w wodę *wsie w gminie Żychlin*. Sieć wodociągowa wykonana z rur PCW jest włączona do sieci miejskiej w Żychlinie.

Według danych udostępnionych przez GUS, w 2019 roku na obszarze gminy miejsko - wiejskiej Żychlin funkcjonowało 123,6 km czynnej wodociągowej sieci rozdzielczej, większość oczywiście na obszarach wiejskich, które przeważają w Gminie. W 2019 roku na całym analizowanym obszarze funkcjonowało 1 935 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Wykonano podobną ilość przyłączy na obszarach wiejskich jak i w mieście Żychlin.

Ilość wody sumarycznie dostarczanej gospodarstwom domowym zmniejsza się do 2017 roku, natomiast od 2018 odnotowuje się wzrost – w podziale na jednostki terytorialne, odnotowuje się wzrost jej ilości na obszarach wiejskich. Co za tym idzie, zużycie wody w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca jest nieznacznie większe na obszarze wiejskim niż na terenie miasta Żychlin. W 2019 roku z sieci wodociągowej korzystało 11 600 osób (98% ogółu mieszkańców), w tym 8 038 w mieście Żychlin – 99,1% oraz 3 562 na obszarze wiejskim Gminy – 95,6%.

Wodociągi zakładowe i urządzenia wodociągowe oparte na własnych ujęciach wód w głębszych posiadają 2 podmioty gospodarcze (*Zakład Maszyn Elektrycznych Emit S.A. Grupa Cantoni i Krajowa Spółka Cukrownia S.A. o/Cukrownia Dobrzelin*), woda zużywana jest na potrzeby bytowo - gospodarcze i technologiczne.

7.2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA

Miasto Żychlin wyposażone jest w zbiorczy system kanalizacji odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków. Na terenie miasta funkcjonuje rozdzielczy system kanalizacji: sanitarna i deszczowa. Teren miasta skanalizowany jest częściowo, ścieki bytowo - gospodarcze odprowadzane są na mechaniczno - biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości 3750 m³/d zlokalizowaną w południowo - wschodniej części miasta. Oczyszczalnia pracuje w technologii złoża biologicznego splukiwanego. Posiada pozwolenie wodno - prawne z dnia 20.02.2003 r. – decyzja znak RŚ.6223/6/2003 na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do rzeki Słudwi.

Na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną, ścieki odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników i wywożone do punktu zlewnego ścieków znajdującego się w oczyszczalni w m. Żychlin.

Systemy odprowadzania ścieków mają zadowalający stan techniczny, oprócz głównego kolektora biegnącego wzdłuż rz. Słudwi do oczyszczalni, miejska oczyszczalnia ścieków została zmodernizowana, w celu dostosowania jej przepustowości i sprawności do aktualnych potrzeb i posiada obecnie około 60% rezerwę wydajności. Ilość ścieków doprowadzanych wynosi około 1 277 m³/h.

W 2019 roku w gminie miejsko-wiejskiej Żychlin funkcjonowało 25,7 km czynnej sieci kanalizacyjnej (15,6 km w mieście Żychlin oraz 10,1 km na obszarach wiejskich Gminy). W ramach sytemu poprowadzono łącznie 764 przyłączy do budynków, w tym 528 na obszarze Miasta. Liczba odprowadzonych ścieków zmniejsza się, w 2019 roku było to 269 dam³ (245 dam³ pochodziło z obszaru Miasta). Wskaźnik skanalizowania Gminy wynosi około 65%.

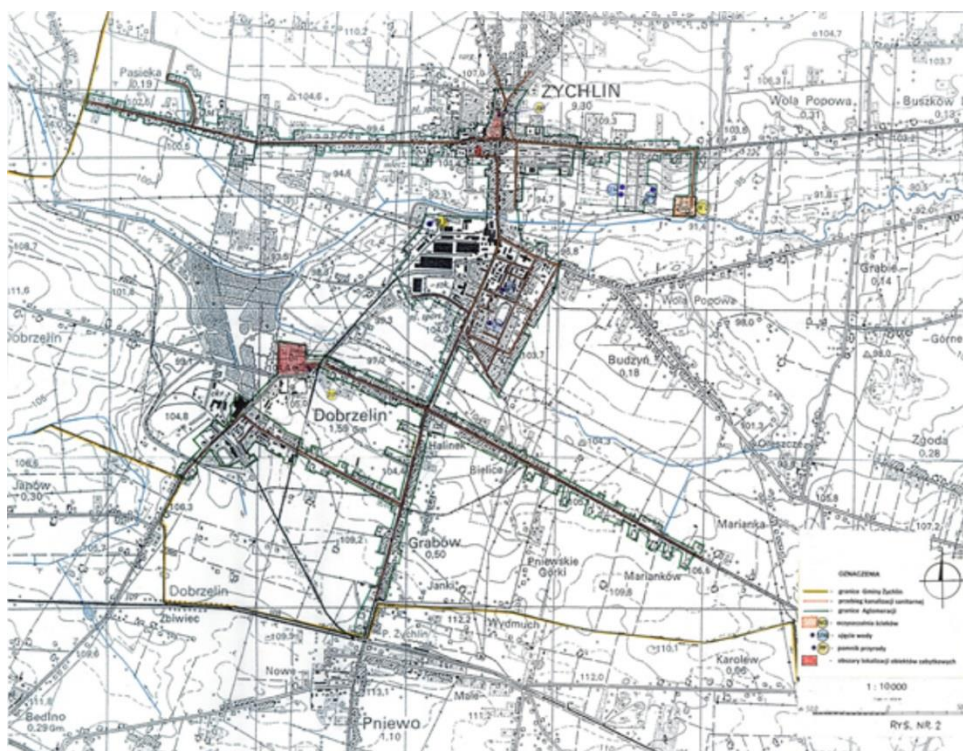
Miejski system kanalizacji deszczowej funkcjonuje w układzie zlewniowym z odprowadzeniem niepodczyszczanych ścieków do rz. Słudwi i cieków w jej zlewni. Funkcjonuje jeden piaskownik na wylocie kanału deszczowego zbierającego wody opadowe z ulicy i osiedla Traugutta. Zasięg kanalizacji deszczowej jest niewystarczający. Wymagana jest modernizacja i rozbudowa systemu.

Gmina Żychlin nie posiada uporządkowanej gospodarki ściekowej. Obecnie ścieki bytowo - gospodarcze na terenie gminy gromadzone są w zbiornikach na ścieki, nie zawsze szczelnych i zagospodarowywane we własnym zakresie przez rolników lub dowożone do punktu zlewnego na oczyszczalni ścieków w Żychlinie.

Na terenie gminy funkcjonują oczyszczalnie ścieków zakładowe na potrzeby technologiczne: w Cukrowni Dobrzelin (osiedle mieszkaniowe w Dobrzelinie, włączone jest do miejskiej sieci kanalizacji) oraz dla gorzelni w Śleszynie.

Gmina posiada opracowaną koncepcję rozwoju gospodarki ściekowej, w układzie grawitacyjno - pompowym w ramach aglomeracji Żychlin ustalonej Uchwałą Nr XXVIII/145/2020 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Żychlin. Aglomerację o równoważnej liczbie mieszkańców równej 9.342 obejmuje w Gminie Żychlin miejscowości: Żychlin, Dobrzelin, Grabów i Pasięka. Tak więc miasto Żychlin objęte będzie zbiorowym systemem kanalizacji wraz z obszarem zurbanizowanym podmiejskim. Na terenach wiejskich stosowane będą ponadto indywidualne systemy utylizacji ścieków w formie przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne.

Rys. 1. Granice aglomeracji gminy Żychlin



Źródło: Uchwała Nr XXVIII/145/2020 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Żychlin.

7.3. GOSPODARKA CIEPLNA

Podstawowym źródłem ciepła dla miasta Żychlina jest kotłownia zlokalizowana na terenie d. Zakładów EMIT S.A. o łącznej mocy cieplnej 27 MW. Miejską sieć ciepłą stanowią trzy magistrale cieplne i sieć rozbiorcza. Ponadto w mieście funkcjonuje kilka kotłowni lokalnych o łącznej mocy 116 J/h. Systemy ciepłownicze eksploatowane przez Zakład Energetyki Ciepłej są ogólnie sprawne, zapotrzebowanie na ciepło jest pokrywane w sposób wystarczający – *zużycie ciepła wynosi 23,09 MW*. System sieci ciepłych wymaga rozbudowy – *systematycznie podłączane są nowe budynki*. Stan techniczny urządzeń ciepłych pod względem technicznym jest dobry, *wiele elementów zostało poddanych modernizacji (np. wymiennikownia, odcinki sieci ciepłowniczej)*.

Stan techniczny instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych jest bardzo zły. Na terenie gminy Żychlin mieszkańcy zaopatrywani są w ciepło do celów bytowo - gospodarczych i grzewczych w systemie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w większości małowartościowy opał i wyposażone w niskosprawne urządzenia. *Odrębne źródła ciepła posiadają zakłady:*

- Szkoła Podstawowa w Orątkach na paliwo olejowe,
- Szkoła Podstawowa w Śleszynie na paliwo węglowe,
- Union Chocolate w Żychlinie na paliwo olejowe,
- Krajowa Spółka Cukrowa S.A. o/Cukrownia Dobrzelin na paliwo węglowe,
- Prowimi Polska Spółka z o.o. na paliwo olejowe,
- PPHU ASPOL s.c. w Dobrzelinie na paliwo węglowe.

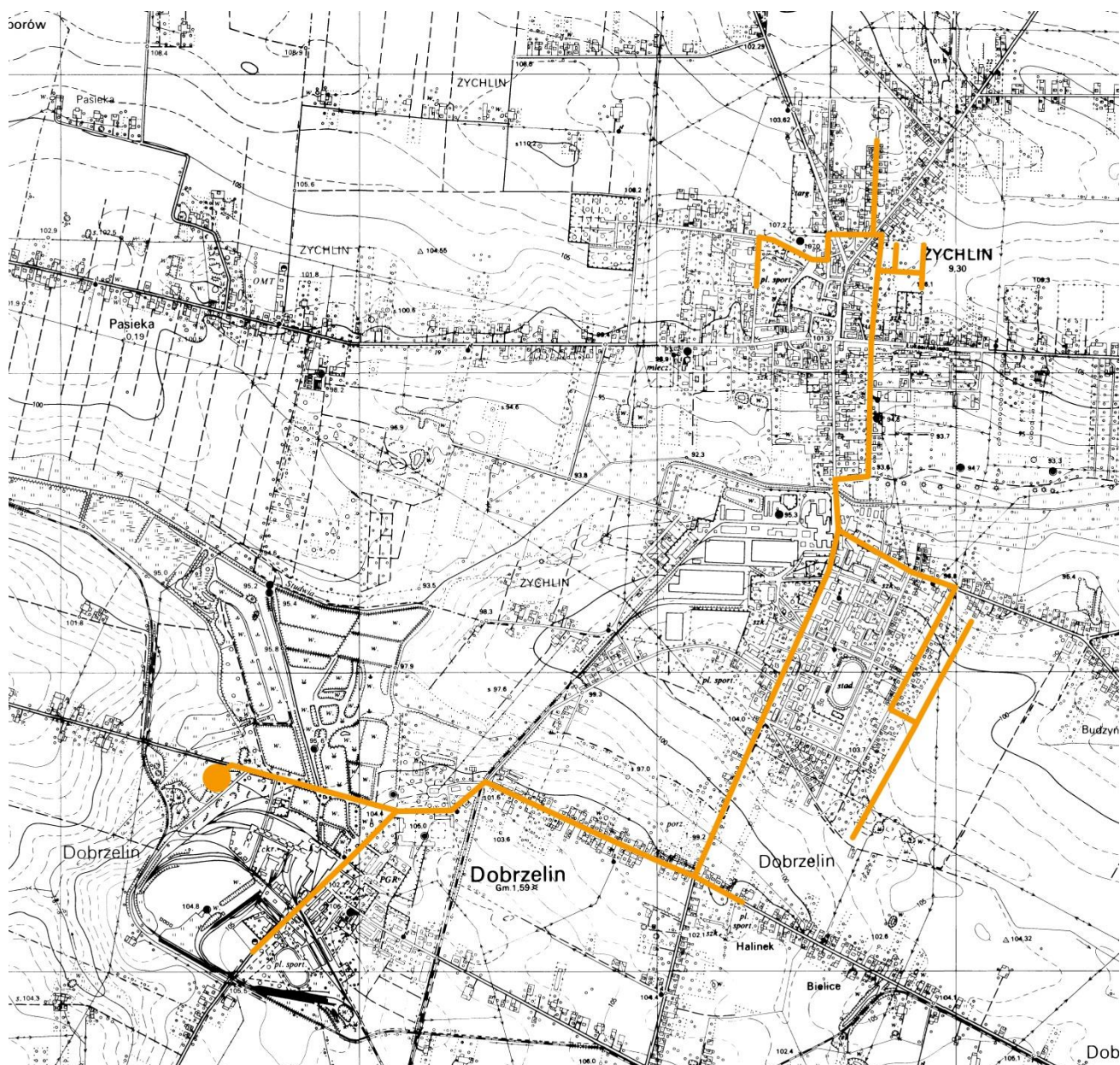
7.4. ZAOPATRZENIE W GAZ

W gminie Żychlin brak jest systemów sieci gazu przewodowego; *spowodowane to jest zbyt dużą odległością od gazociągów tranzytowych oraz względami ekonomicznymi*. Źródłem zaopatrzenia mieszkańców w gaz jest *obecnie* dystrybucja gazu w butlach. Poziom zaopatrzenia jest zadawalający. *Została opracowana koncepcja programowa gazyfikacji miasta i gminy siecią gazową średniego ciśnienia, w której głównym źródłem zasilania w gaz ziemny metanowy miał być gazociąg*

wysokiego ciśnienia relacji Kutno – Łowicz DN 200 mm oraz 2 stacje redukcyjno – pomiarowe I stopnia: dla potrzeb miasta i gminy Żychlin, oraz dla potrzeb technologicznych Cukrowni Dobrzelin zlokalizowane przy wschodniej i południowej granicy miasta.

Plany gazyfikacji terenów Gminy uległy jednak zmianie. Nowe plany zakładają budowę systemu opartego na regazyfikacji gazu ziemnego LNG. Paliwo w postaci skroplonej miałoby być dostarczane do stacji zlokalizowanej na terenie działki nr ewid. 55/24 w miejscowości Dobrzelin, gdzie podlegałoby przekształceniu do postaci gazowej. W bezpośrednim sąsiedztwie wybudowana ma zostać stacja redukcyjno – pomiarowa, która połączona będzie do gazociągów rozprowadzających gaz po terenie Gminy. Całkowita długość projektowanej instalacji do przesyłu gazu będzie wynosić 8,2 km. Główna linia gazociągu ma przebiegać w odcinkach następujących ulic:

- ul. Kasztanowa w miejscowości Dobrzelin – od stacji LNG, położonej w Podstrefie Żychlin ŁSSE,
- ul. Jagiełły w miejscowości Dobrzelin – od ul. Wagowej do „Trzech Krzyży”,
- ul. Szkolna w miejscowości Grabów – do szkoły podstawowej,
- ul. Narutowicza w Żychlinie,
- ul. Żeromskiego w Żychlinie,
- ul. Sienkiewicza w Żychlinie,
- ul. Tuwima w Żychlinie,
- ul. Krasickiego w Żychlinie,
- ul. Traugutta w Żychlinie,
- ul. Orłowskiego w Żychlinie,
- ul. Różana w Żychlinie,
- ul. Jaśminowa w Żychlinie,
- ul. Wrzosowa w Żychlinie,
- ul. Plac Wolności w Żychlinie,
- ul. Polowa w Żychlinie,
- ul. Ściegiennego w Żychlinie,
- ul. Aleje Racławickie w Żychlinie,
- ul. Barlickiego w Żychlinie.

Rys. 2. Schemat projektowanej sieci gazowej gminy Żychlin

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Żychlin.

Obecnie prowadzone są prace budowlane przy realizacji zadania pn. „Budowa gazociągu średniego ciśnienia Ø315/180/110/90/63/40”.

7.5. GOSPODARKA ODPADAMI

Zasady funkcjonowania gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi określone zostały za sprawą Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żychlin, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Żychlinie w 2018 r. Został on opisany w Strategii Rozwoju Gminy Żychlin na lata 2015 – 2022:

„Na terenie gminy Żychlin podmiotem odbierającym odpady komunalne od właścicieli nieruchomości zamieszkałych jest: TONSMEIER CENTRUM Sp. z o.o. oraz jej podwykonawca – MIG-MA Sp. z o.o. z siedzibą w Żychlinie (obsługująca tereny Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „EMIT” oraz Wspólnoty Mieszkaniowej „Serbinów”).

Miejszem zagospodarowania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania jest Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Krzyżanówku oraz Składowisko Odpadów Komunalnych w Żychlinie. Odpady odbierane są zgodnie z zaplanowanymi i udostępnionymi do informacji publicznej harmonogramami. Producentami największej ilości odpadów przemysłowych z grupy I i II są zakłady Maszyn Elektronicznych „Emit” S.A. w Żychlinie natomiast zakład „Mig-Ma” Sp. z o.o. w Żychlinie, to producent odpadów IV grupy uciążliwości. Zakład „Emit” S.A. posiada na swoim terenie trzy składowiska odpadów przemysłowych (żużla i odpadów pocyklonowych, gruzu budowlanego). Przy ulicy Granicznej w Żychlinie znajduje się składowisko odpadów komunalnych. Posiada ono zabezpieczenie w postaci uszczelnienia, drenażu i zbiornika odsiąków wykonanego w oparciu o rozpoznanie geologiczne, z niego korzysta również gmina Pacyna.”

Na terenie składowiska funkcjonuje również punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Zgodnie z informacją zamieszczoną na stronie internetowej gminy Żychlin w punkcie przyjmowane będą bezpłatnie od mieszkańców gm. Żychlin odpady komunalne pochodzące z gospodarstw domowych tj. zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i akumulatory, przeterminowane chemikalia, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe, zużyte opony, papier, metal, tworzywa sztuczne, szkło, opakowania wielomateriałowe.

Zorganizowana zbiórka odpadów komunalnych w Gminie obejmowała w 2016 r. wszystkie nieruchomości – na jej obszarze nie stwierdzono właścicieli, którzy nie zawarli umowy na odbiór odpadów. Ilość zebranych wszystkich odpadów komunalnych wynosiła 2 149,85 Mg.

Odpady komunalne są transportowane do, wyznaczonych w Planie Gospodarki Odpadami dla Województwa Łódzkiego na lata 2019 - 2025 z uwzględnieniem lat 2026 - 2031, Instalacji komunalnej w Krzyżanówku. Miejskie wysypisko komunalne o powierzchni około 1,8 ha miało pełnić do 30 czerwca 2018 r. wyłącznie funkcję zastępczą dla tej instalacji. Obecnie w Krzyżanówku znajdują się następujące instalacje: do mechaniczno – biologicznego przetwarzania odpadów, do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów (kompostownia) oraz składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne.

7.6. MELIORACJE

Melioracje gruntów prowadzi się w celu poprawienia stosunków wodnych w glebie i zwiększenia jej przydatności do produkcji rolnej. Prawidłowo wykonane melioracje to także ochrona gleb i gruntów przed erozyjną degradacją i dewastacją (odporność gleb w gminie na degradację - duża), a równocześnie najtańszy sposób walki z suszą (stepowienie) i powodziami. W regionie kutnowskim, gdzie gleby związane o średniej i wysokiej bonitacji stanowią większość arealu użytków rolnych, melioracje są podstawowym warunkiem utrzymania ich na wysokim poziomie produkcyjnym. Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych w gminie Żychlin wynosi 95%. Do zmeliorowania pozostały małe fragmenty użytków rolnych. Są to obszary użytków zielonych w dolinach rzeki Słudwi i Przysowy oraz obszar użytków rolnych w okolicach wsi Śleszyn Górny.

Na terenie gminy występuje niska retencja naturalna, nieliczne obiekty małej retencji są zaniedbane. Według "Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla województwa łódzkiego" na terenie gminy występują zbiorniki wodne naturalne (stawy) przewidziane do odbudowy (odmulenie) i utrzymania w zlewni rz. Słudwi (Śleszyn, Śleszynek Mały, Balików) i rz. Przysowy (Kaczkowizna). Do modernizacji przewidziane są obiekty - jazy w miejscowości Gajew i Kędziory.

Stosownie do przepisów ustawy prawo wodne obowiązuje ochrona sieci i urządzeń melioracji szczegółowych i ogólnych w zagospodarowaniu terenów. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Należy zapewnić swobodny dostęp do rowów melioracyjnych w celu zapewnienia prawidłowego utrzymania i użytkowania systemów melioracji.

7.7. ELEKTROENERGETYKA

Podstawowym źródłem energii elektrycznej dla obszaru gminy jest stacja 110/15 kV zlokalizowana w mieście Żychlinie w rejonie ul. Granicznej. Stacja jest dwustronnie zasilana liniami napowietrznymi 110 kV relacji Kutno - Żychlin - Łowicz. Wyposażona jest w dwa transformatory

o mocy 2 x 16 MVA. Ze stacji 110/15 kV wyprowadzane są linie główne 15 kV zasilające sieć rozdzielczą 15 kV z której poprzez stacje 15/0,4 kV dostarczana jest energia elektryczna do odbiorców. Cały układ **elektroenergetyczny** ma możliwość rozbudowy i dostosowania do wzrostu zapotrzebowania mocy.

Stacje transformatorowe 15/0,4 kV budowane do początku lat osiemdziesiątych, projektowane były na podstawie wówczas obowiązujących wskaźników ustalania obciążeń, które były mniejsze od obecnych. Powoduje to niejednokrotnie brak możliwości przyłączenia nowych odbiorców bez konieczności rozbudowy i budowy nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV.

Rozważenia wymagają warunki pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym z wykorzystaniem siły wiatru. Podstawowym czynnikiem efektywności elektrowni wiatrowych jest wietrzność, czyli lokalne warunki meteorologiczne oraz ukształtowanie i pokrycie terenu. Czynnikiem wpływającym na wykorzystanie wiatru jest „szorstkość” pokrycia terenu w otoczeniu elektrowni. Najkorzystniejszą powierzchnią o praktycznie zerowym współczynniku szorstkości (brak strat energetycznych jest tafla wód; pola uprawne na lekko sfalowanym terenie to współczynnik o wartości 1,0 (strata prawie 45% energii), ale występowania zadrzewień śródpolnych, czy dróg z obsadzeniami podnosi współczynnik do wartości 1,5 (strata 55%). Źródłami konfliktów przy lokalizacji elektrowni wiatrowych mogą być inne uwarunkowania, które muszą być uwzględnione przy budowie wież wiatraków. Obok niewątpliwych zalet wykorzystania energii wiatru, urządzenia te są także źródłem uciążliwości:

- wytwarzanie hałasu i wibracji (uciążliwość dla ludzi i otoczenia przyrodniczego),
- zaburzenie rozkładu fal elektromagnetycznych (niedogodności w łączności lokalnej),
- zagrożenia dla lokalnej i migrującej fauny, w tym szczególnie ptaków (zmiana lokalnych ekosystemów, bezpośrednie niebezpieczeństwo zderzenia),
- zagrożenie katastrofą budowlaną (przewrócenie się wiatraka).

Istotnym uwarunkowaniem wpływającym na lokalizację elektrowni wiatrowych jest konieczność uniknięcia konfliktu z warunkami ochrony przyrody. Oficjalne dane meteorologiczne wskazują bardzo orientacyjnie obszary potencjalnie wyróżniające się wietrznością umożliwiającą pozyskiwanie energii wiatrowej.

Na terenie gminy Żychlin warunki dla realizacji farm wiatrowych można ustalać poza granicami terenów objętych ochroną na podstawie ustawy – o ochronie przyrody oraz z uwzględnieniem stref ograniczonego zagospodarowania wynikającego z oddziaływania farm wiatrowych. **W północno – wschodniej części gminy występuje fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Przysowy”, który obowiązuje na mocy Rozporządzenia Nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27 kwietnia 1998 r. w sprawie dostosowania uchwały Nr 163/XXVI/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Płocku z dnia 9 czerwca 1988 r. w sprawie ochrony krajobrazu w województwie płockim do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody oraz fragment obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Doliny Przysowy i Słudwi”.**

Inwestowanie w elektrownie wiatrowe winno uwzględniać skumulowane oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko. Sytuowanie wież wiatrowych może nastąpić z zachowaniem właściwych odległości od obiektów zabytkowych (np. parków podworskich), od zabudowy mieszkaniowej, granicy lasów i terenów predysponowanych do zalesienia. W Studium winny zostać wskazane obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Zostało to uregulowane przepisami zmieniającymi ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 155 poz. 1043 z 2010 r.).

7.8. TELEKOMUNIKACJA I TELEINFORMACJA

Głównym gestorem sieci telekomunikacyjnej w przypadku sieci telefonów stacjonarnych jest Orange Polska S.A. Obecnie zaobserwować jednak można spadek zainteresowania tą formą komunikacji na rzecz rozwiązań mobilnych.

Teren gminy pokryty jest zasięgiem wszystkich operatorów sieci komórkowej. Na jej terenie funkcjonują dwie stacje bazowe telefonii komórkowej. Obie umiejscowione są na wysokich kominach zakładów produkcyjnych – Zakładu Maszyn Elektrycznych EMIT S.A. w Żychlinie oraz Krajowej Spółki Cukrowej S.A. w Dobrzelinie. Moc sygnału poszczególnych sieci uzależniona jest zmiennością propagacji fal radiowych i urbanizacji terenu.

W mieście funkcjonuje kilku lokalnych dostawców internetu. W swojej ofercie posiadają m.in. możliwość założenia łącza stacjonarnego opartego na sieci światłowodowej. Taka usługa dostępna jest jednak wyłącznie w części Żychlina – głównie w obrębie osiedli budynków wielorodzinnych, ponieważ tylko tam istnieje niezbędna infrastruktura. Pozostałe tereny Gminy mogą być zaopatrywane w usługi internetowe za pomocą technologii bezprzewodowej.

Polityka przestrzenna w zakresie rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych w tym przewidywana możliwość objęcia terenu gminy systemami telekomunikacji i teleinformacji (przewodowymi i bezprzewodowymi) została określona w części II – tekst zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania i rozwoju”.

7.9. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Układ komunikacyjny - powiązania drogowe i kolejowe z regionem oraz stan dróg omówiono w rozdziałach 2 i 8.

Usługi w zakresie lokalnego transportu publicznego w Gminie realizuje firma PKS Gostynin Sp. z o.o. Przewozy odbywają się na 5 liniach, łączących różne części obszaru z miastem Żychlin. Ich trasy kształtują się następująco:

- Linia nr 1: Żychlin Cmentarz – Pniewo Dworzec PKP
- Linia nr 2: Żychlin Szkoła nr 2 – Oleszcze - Biała – Śleszyn – Grabów
- Linia nr 3: Żychlin pl. 29 Listopada – 1 Maja – Czesławów – Dobrzelin – Grabów
- Linia nr 4: Żychlin Szkoła nr 2 – Grabie – Chochołów – Kaczkowizna – Kozanki – Orątki – Szkoła nr 1 – Szkoła nr 2 – Narutowicza Osiedle – Grabów Szkoła – Dobrzelin
- Linia nr 5: Żychlin pl. Jana Pawła II – Żabików – Pasieka – 1 Maja – Szkoła nr 1 – Szkoła nr 2 – Żychlin Narutowicza Osiedle

W komunikacji publicznej w Gminie w dużej mierze korzystają uczniowie tutejszych szkół, a część linii autobusowych kursuje wyłącznie w dni nauki szkolnej.

Ponadto Żychlin obsługiwany jest przez Przedsiębiorstwo PKS, które realizuje bezpośrednie połączenia z: Warszawą, Łodzią, Płockiem, Kutnem i Gostyninem.

Istotnym elementem poprawiającym standard obsługi komunikacyjnej są parkingi wyznaczone w miejscach natężonego ruchu i dostępnych usług. W mieście usytuowane są główne zespoły postojowe przy ul. Orłowskiego, wzdłuż wsch. skraju Pl. Wolności.

W centrum wsi Śleszyn place postojowe przy obiektach obsługi mieszkańców wymagają poprawy stanu zagospodarowania.

8. UWARUNKOWANIA Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA; STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA I JEJ CHARAKTERYSTYKA

Gminę Żychlin stanowi obszar miasta i tereny wiejskie gminy. Miasto w swych granicach administracyjnych usytuowane jest w północno - zachodniej części gminy, a jego północne tereny graniczą z gminą Pacyna. Po południowej stronie miasta położona jest intensywnie zurbanizowana wieś Dobrzelin z terenami cukrowni, zespołem parkowo - dworskim i osiedlem mieszkaniowo - usługowym.

Sieć osadniczą tworzą wsie o charakterze "ulicówek" z zabudową głównie rolniczą mniej lub bardziej rozproszoną, usytuowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Charakterystyczny jest układ zabudowy tych wsi w kierunku wschód - zachód. Wyróżnia się wieś Śleszyn Wielki ze względu na liczniejsze obiekty i tereny związane z obsługą mieszkańców, a w szczególności z uwagi na

lokalizację unikalnego zespołu pałacowo - folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków. Obiekty te są usytuowane w centrum wsi.

Pozostałe wiejskie jednostki osadnicze cechuje dominacja zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Wsie wyposażone są w pojedyncze obiekty infrastruktury społecznej codziennego zapotrzebowania.

Strukturę przestrzenną terenów rolniczych gminy przecina w kierunku wschód - zachód dolina rzeki Słudwi wzdłuż której występuje stosunkowo wąskie pasmo użytków zielonych. Północno - zachodni skraj gminy stanowi drugi obszar użytków zielonych rozłożony wzdłuż cieku Przysowy. Tereny leśne (Ls) i zadrzewione (Lz) są tutaj bardzo nieliczne i rozlokowane w znacznym rozproszeniu.

Miasto Żychlin stanowi ponadlokalny ośrodek rozwoju skupiający obiekty obsługi mieszkańców gminy i miasta Żychlina oraz dla części otaczających gmin. Są to głównie usługi z zakresu szkolnictwa ponadpodstawowego, kultury, służby zdrowia, oraz handlu i rzemiosła.

Centrum miasta stanowi historycznie ukształtowany w XV - XIX wieku układ urbanistyczny podlegający ochronie konserwatorskiej. Jest on wpisany w system ulic i rynku z zachowaną zabudową pierzejową i zespołem kościoła parafialnego. [Plac centralny został poddany rewaloryzacji i estetyzacji w celu stworzenia miejsca tożsamości miasta o współczesnym standardzie.](#)

Nowa, współczesna zabudowa osiedlowa rozlokowała się głównie po wschodniej stronie miasta, jako wielomieszkaniowe budownictwo oraz po południowowschodniej w formie osiedla jednorodzinnej zabudowy. W południowej części miasta dominują Zakłady "Emit" specjalizujące się w branży elektronicznej. Układ uliczny miasta stanowi konsekwencję rozbudowy historycznego miasta - stąd uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników dróg w centralnej części miasta. Zostały one zmniejszone poprzez modernizację głównego systemu po wybudowaniu ulicy Orłowskiego. Dalszą poprawę stanowić będzie wdrożenie koncepcji przebudowy Al. Racławickich na odcinku ulic Barlickiego - 3 Maja. Strukturę zurbanizowaną przecina dolina rzeki Słudwi, która wraz z pasmem użytków zielonych rozdziela miasto na kierunku wschód - zachód.

Układ komunikacyjny obsługujący gminę tworzą drogi:

- wojewódzka Nr 573 relacji Gostynin - Gąbin do drogi krajowej Nr 2 (E30) relacji Poznań - Kutno – Warszawa, *poprzez drogę woj. wojewódzką Nr 583*,
- wojewódzka Nr 583 relacji Warszawa - Sanniki do drogi krajowej Nr 2 (E30).

Droga krajowa Nr 2 (E30) prowadzi ruch tranzytowy, jest położona poza granicami gminy Żychlin w odległości około 1,8 km od jej granic; ma duże znaczenie dla powiązania gminy z regionem i krajem. Jej dostępność znacząco wzrosłaby gdyby zrealizowano wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 583.

Pozostałą sieć dróg stanowią drogi powiatowe i gminne, które obsługują wszystkie jednostki osadnicze. Stan techniczny tych dróg jest średni lub dobry, jednak parametry techniczne w zakresie ich szerokości w liniach rozgraniczających oraz szerokości jezdni nie są zadowalające.

Tab. 34. Drogi powiatowe na obszarze Miasta i Gminy

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	rodzaj nawierzchni	długość odcinka [m]
1.	2120E	Żychlin - ul. Żeromskiego	nawierzchnia twarda	1100
2.	2123E	Żychlin - ul. 1 Maja, ul. Łukasińskiego	nawierzchnia twarda	3100
3.	2102E	Zosinów - Śleszyn - Biała - Zarębów	nawierzchnia twarda	5900
4.	2109E	Dobrzelin - Grabów	nawierzchnia twarda	1200
5.	2110E	Oporów - Drzewoszki - Dobrzelin	nawierzchnia twarda	3900
6.	2111E	Czesławów - Krecieszki - Wojszyce - Szewce Owsiane	nawierzchnia twarda	2000

7.	2117E	Dobrzelin - Śleszyn	nawierzchnia twarda	4500
8.	2119E	Pniewo - Śleszyn - Wiskiennica	nawierzchnia twarda	4100
9.	2120E	Żychlin - Grzybów - Zalesie	nawierzchnia twarda	8100
10.	2121E	Oporów - Raków	nawierzchnia twarda	1020
11.	2122E	Żychlin - Tretki - Grzybów	nawierzchnia twarda	9700
12.	2123E	Kutno - Żychlin - Kaczkowizna	nawierzchnia twarda	10600
13.	2156E	Kruki - Kaczkowizna	nawierzchnia twarda	3000
			nawierzchnia gruntowa	1800
14.	2736E	Pniewo - St. Kol. Żychlin (do drogi nr 583)	nawierzchnia twarda	1300

Tab. 35. Drogi gminne na obszarze Miasta i Gminy

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	rodzaj nawierzchni	długość odcinka [m]
1.	102501E	ul. Pomorska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2500
2.	102502E	ul. Głowackiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	600
3.	102502E	ul. Blizińskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	550
4.	102503E	ul. Wiejska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1050
5.	102504E	ul. Wspólna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	150
6.	102505E	ul. Polowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	380
7.	102506E	ul. Cmentarna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1650
8.	102507E	Aleje Racławickie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	700
9.	102508E	ul. Barlickiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	370
10.	102508E	ul. Ogrodowa	nawierzchnia twarda, utwardzana	65
11.	102509E	ul. Kwiatowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	200
12.	102510E	ul. Młyńska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	120
13.	102511E	ul. Kościuszki	nawierzchnia twarda/bitumiczna	350
14.	102511E	ul. Ściegiennego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	220
15.	102512E	ul. Przeskok	nawierzchnia twarda/bitumiczna	50
16.	102513E	ul. Plac Jana Pawła II	nawierzchnia twarda/bitumiczna	250
17.	102514E	ul. Plac 29 listopada	nawierzchnia twarda/bitumiczna	210
18.	102514E	ul. Różana	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
19.	102515E	ul. Jaśminowa	nawierzchnia betonowa	170
20.	102517E	ul. Wrzosowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	140
21.	102517E	ul. Chabrowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	150

22.	102518E	ul. Konwaliowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	50
23.	102519E	ul. Łąkowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	450
24.	102520E	ul. Złota	nawierzchnia gruntowa, brukowa	100
25.	102521E	ul. Zdrojowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	100
26.	102522E	ul. Kilińskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	290
27.	102523E	ul. Graniczna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	960
28.	102523E	ul. Cicha	nawierzchnia twarda/bitumiczna	200
29.	102523E	ul. Śląska	nawierzchnia twarda/bitumiczna	80
30.	102523E	ul. Krótka	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
31.	102523E	ul. Kolejowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	150
32.	102524E	ul. Okoniewskiego	nawierzchnia twarda/bitumiczna	720
33.	102526E	ul. Nowa	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	120
34.	102525E	ul. Dolna	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	400
35.	102526E	ul. Mała	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	100
36.	102527E	ul. Dobra	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	160
37.	102528E	ul. Dobrzelińska	nawierzchnia brukowa	1260
38.	102529E	ul. Fabryczna	nawierzchnia twarda/bitumiczna	150
39.	102530E	ul. Prusa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	100
40.	102531E	ul. Marchlewskiego	Trylinka	250
41.	102532E	ul. H.Sawickiej	Trylinka	240
42.	102533E	ul. Waryńskiego	Trylinka/asfalt	400
43.	102534E	ul. Dąbrowskiego	Trylinka/asfalt	440
44.	102535E	ul. Mickiewicza	nawierzchnia twarda/bitumiczna	360
45.	102536E	ul. Sienkiewicza	nawierzchnia twarda/bitumiczna	900
46.	102537E	ul. Słowackiego	nawierzchnia twarda/gruntowa, utwardzona/asfalt	530
47.	102537E	ul. Krasickiego	trylinka/płyty betonowe	950
48.	102538E	ul. Tuwima	trylinka	100
49.	102539E	ul. Reja	trylinka	100
50.	102539E	ul. Plac Wolności	nawierzchnia twarda/bitumiczna	120
51.	102539E	ul. Traugutta	nawierzchnia twarda/bitumiczna	560
52.	102451E	Żabików	nawierzchnia twarda/bitumiczna	800
53.	102452E	Pasieka - Sokołówek	nawierzchnia twarda/bitumiczna	3800
54.	102453E	Czesławów - Dobrzelin	nawierzchnia bitumiczna, gruntowa utwardzana	2600

55.	102454E	Pasieka - Dobrzelin	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
56.	102005E	Czesławów	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
57.	102016E	Kamilew - Śleszyn	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1000
58.	102455E	Drzewoszki Wielkie	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	1100
59.	102456E	Grabów-Wydmuch-Bielice	nawierzchnia twarda/bitumiczna	950
60.	102457E	Buszków - Buszkówek	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2000
61.	102458E	Zagroby - Orątki - Buszków	nawierzchnia twarda/bitumiczna	3550
62.	102459E	Orątki Górne - Orątki Dolne	nawierzchnia bitumiczna przechodząca w żwirową	1100
63.	102460E	Buszków - Wola Popowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	700
64.	102461E	Orątki - Chochółów - Strzelce	nawierzchnia twarda/bitumiczna	3500
65.	102462E	Kaczkowizna - Kaczorów	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1500
66.	102463E	Grabie - Oleszcze	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1800
67.	102464E	Wola Popowa - Grabie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1400
68.	102465E	Zgoda - Śleszynek	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	900
69.	102466E	Śleszyn Mały w kier. Balikowa	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1600
70.	102467E	Zarębów - Gajew Grzybowski	nawierzchnia bitumiczna, gruntowa utwardzana	3600
71.	102468E	Kruki - Biała	nawierzchnia twarda, gruntowa	2500
72.	102469E	Budzyń - Marianka	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1300
73.	102470E	Oleszcze - Śleszynek	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	700
74.	102471E	Śleszyn Mały - Gaj	nawierzchnia twarda/bitumiczna	500
75.	102473E	Śleszyn Górny - Aleksandrówka	nawierzchnia gruntowa, utwardzana	1200
76.	102473E	Aleksandrówka p. wieś	nawierzchnia twarda/bitumiczna	1300
77.	105401E	Śleszyn - Zalesie	nawierzchnia twarda/bitumiczna	2700
78.	105401E	Wiskiennica Dolna - Śleszyn	nawierzchnia twarda/bitumiczna	4600

źródło: materiały Urzędu Gminy w Żychlinie, zaktualizowano długości części odcinków dróg.

Najbliższą linią kolejową jest magistrala łącząca Poznań z Warszawą, która przebiega /na fragmencie/ na styku z południową granicą gminy - ze stacją kolejową Żychlin. Stacja Żychlin posiada połączenia ze stacjami węzłowymi Kutno i Łowicz Główny.

Pozostałe elementy infrastruktury technicznej przecinające gminę stanowią napowietrzne linie energetyczne 110 kV i 220 kV z głównym punktem zasilania zlokalizowanym w mieście.

9. CELE I KIERUNKI POLITYKI PAŃSTWA I SAMORZĄDU WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO NA TERENIE GMINY I MIASTA

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 to najważniejszy dokument strategiczny z zakresu planowania przestrzennego obejmujący swoim zasięgiem całą powierzchnię Polski. Opracowanie dla obszaru tej wielkości musi charakteryzować się sporym uogólnieniem i dlatego trudno wskazać jego konkretne ustalenia dla tak małej, w skali kraju, jednostki jak gmina Żychlin.

Polityka państwa na terenie gminy Żychlin, zapisana w ww. dokumencie, będzie polegać na dążeniu do wypełnienia „celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju”, takich jak: Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów; Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej; Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski; Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa; Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego. Osiągnięcie tych założeń odbywać się będzie poprzez realizację celów szczegółowych i kierunków działań przyporządkowanych do każdego z zagadnień. Poszczególne cele powinny także być uwzględniane w dokumentach niższego szczebla (plany zagospodarowania przestrzennego województw, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego).

Dyspozycje obowiązującej do tej pory edycji studium (uchwała Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.) zostały określone na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2002 r. (uchwała Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r.), zaktualizowanego w 2010 r. (uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.). W związku z tym, wytyczne dla większości obszaru Gminy położonych poza granicami niniejszej zmiany ustalone zostały na podstawie nieobowiązującego już Planu zagospodarowania przestrzennego województwa, przyjętego w 2010 r.

Informacje z planu zagospodarowania przestrzennego województwa z 2002 r. uwzględnione przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmują:

W przypadku struktury agrarnej Gmina Żychlin zaliczona została do obszarów o najbardziej intensywnych zmianach struktury agrarnej w województwie łódzkim. Preferowanym kierunkiem specjalizacji dla rolnictwa jest warzywnictwo.

Zgodnie z informacjami zawartymi w dotychczas obowiązującym planie województwa, miasta takie jak m. Żychlin, charakteryzują się dominującą funkcją obsługi rolnictwa i usług dla ludności, ze zróżnicowanymi uzupełniającymi funkcjami, częstokroć funkcją gospodarczą i produkcyjną. Dla Gminy Żychlin wskazano zadania strategiczne w zakresie działań naprawczych dotyczących przeciwdziałaniu bezrobociu. Obszary wiejskie będą podlegały transformacji głównie w związku z przemianami w rolnictwie. Zakładano, że przemiany te będą następowały m.in. poprzez przekształcenia struktury agrarnej. W obrębie miejscowości Dobrzelin położonej przy południowej granicy miasta oznaczony został teren, jako strefa koncentracji procesów urbanizacyjnych. W powiatach kutnowskim, łęczyckim i łowickim prognozowane były największe intensywności przemian struktury agrarnej. Przemiany te będą polegały na wzroście średniej powierzchni gospodarstw o około 14 hektarów, przy średniej wojewódzkiej około 9 hektarów. Powiaty te będą charakteryzować się koncentracją silnych, konkurencyjnych gospodarstw rolnych o profilu towarowym. Ponadto gospodarstwa te będą szybciej absorbowały szanse wykorzystania nowoczesnych technik i technologii w produkcji, jednocześnie podnosząc jakość produktów, w porównaniu z pozostałymi.

Informacje z aktualizacji planu zagospodarowania przestrzennego województwa z 2010 r. uwzględnione przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy obejmują:

W strukturze przestrzennej województwa przedstawionej w obowiązującym zaktualizowanym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego określono, że Gmina Żychlin położona jest w strategicznej strefie żywicielskiej ukierunkowanej na rozwój intensywnego rolnictwa. W systemie osadniczym miasto Żychlin zostało zakwalifikowane do grupy „lokalnych ośrodków miejsko — gminnych”.

Ponadto kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Żychlin wskazano w sposób następujący /wymienia się najważniejsze/:

- w zakresie powiązań infrastrukturalnych rozbudowę dróg wojewódzkich nr 583 i 57,
- w zakresie środowiska przyrodniczego, zasobów wodnych i ich jakości - wskazano problem deficytu wód podziemnych w płn. — zach. części województwa łódzkiego, w tym w gminie Żychlin
- modernizacja i budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków wraz z modernizacją gospodarki osadowej w zasięgu priorytetowej aglomeracji /uporządkowanie gospodarki ściekowej/,
- budowa instalacji do fermentacji odpadów komunalnych ulegających biodegradacji /kompostownia/ w m. Żychlin,
- w zakresie gospodarki odpadami rekultywację zamkniętych składowisk odpadów w m. Żychlin, projektowanie instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- zwiększania lesistości poprzez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa i nieużytków,
- zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień jako substytutu lasów w rejonie najlepszych kompleksów gleb i i intensywnej gospodarki rolnej,
- w zakresie dziedzictwa kulturowego tworzenie lokalnego i unikatowego ośrodka historycznego i poddanie działaniom rewitalizacyjnym i rewaloryzacyjnym,
- wskazano przebiegi: Szlaku Książąt Mazowieckich /szlak samochodowy/, Projektowany Szlak Zamków /samochodowy/ i Projektowany szlak dworów /samochodowy/.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody:

Docelowo proponuje się prawne uregulowanie systemu obszarów chronionych pn. „Dolina Słudwi-Przysowy”, jako jeden ciąg ekologicznych wartości przyrodniczych, w tym specjalnej ochrony ptaków w Polsce. 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 wodno — błotnych w okresie wiosennych migracji w szczególności gęsi: białoczelnej, zbożowej i gęgawy oraz siewki złotej. Gniazduje tu także bączek i rybitwa czarna. W toku opiniowania przez właściwe samorzady jest proponowany na tym terenie obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Przysowy i Słudwi PLB 100003 - Natura 2000 .

Do tej pory obszar Gminy Żychlin nie został objęty programem zadań rządowych i samorządowych województwa.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego niniejszą zmianą studium zostały natomiast określone z uwzględnieniem aktualnego, obowiązującego planu. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 28 sierpnia 2018 r. uchwałą Nr LV/679/18 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4915 z dnia 28 września 2018 r.). Procedura sporządzania dokumentu prowadzona była na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gmina Żychlin została w ww. dokumencie wskazana jako część Kutnowsko – Skierniewickiego Rolniczego Obszaru Funkcjonalnego. Główną rolę w gospodarce tej jednostki stanowi dobrze prosperujące rolnictwo, co związane jest z wysoką jakością przestrzeni produkcji rolniczej oraz rozwiniętą kulturą rolną i rolnictwem towarowym. Obszar predystynowany jest do pełnienia funkcji żywicielskiej i zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego województwa. Kierunkiem produkcji rolniczej, w którym specjalizuje się gmina Żychlin jest warzywnictwo.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zakłada rozwój i kształtowanie całej strefy żywicielskiej zlokalizowanej w północnej i północno - zachodniej części województwa i obejmującej powiaty: łęczycki, kutnowski, łowicki, skierniewicki, rawski oraz sieradzki. Gospodarka tej części województwa ma zostać oparta na konkurencyjnym, produktywnym rolnictwie oraz nowoczesnym przetwórstwie rolno - spożywczym. W osiągnięciu zakładanego celu mają pomóc działania

z zakresu retencji wód, modernizacji systemów melioracji wodnych, zwiększania powierzchni zadrzewień i zakrzewień oraz tworzenie rynków hurtowych produktów rolnych.

Ze względu na problemy społeczne występujące w obrębie Gminy została ona zakwalifikowana do gmin miejsko – wiejskich zagrożonych trwałą marginalizacją. Koncentracja tych negatywnych zjawisk występuje w obrębie obszaru zdegradowanego wyznaczonego w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Żychlin na lata 2017 – 2024. Obejmuje on w większości tereny miasta Żychlin.

Miasto Żychlin zostało zaliczone do kategorii lokalnych ośrodków miejsko – gminnych, mających obsługiwać okalające je obszary wiejskie. W funkcjonowaniu Żychlina stwierdzono koncentrację problemów społecznych z zakresu demografii (m.in. spadek liczby mieszkańców, starzenie się społeczeństwa) oraz mieszkalnictwa (niska jakość zasobów mieszkaniowych).

Działaniami, które mają służyć zatrzymaniu procesu marginalizacji Gminy mają być: rewitalizacja historycznych struktur funkcjonalno – przestrzennych, rozwój podstawowych usług publicznych, rozwój usług dla przedsiębiorstw oraz rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych. Rozwój w tych dziedzinach ma przyczynić się do wzrostu zasięgu oddziaływania przestrzennego miasta o znaczeniu lokalnym jakim jest Żychlin.

Autorzy planu wskazują również inne działania mające wspomagać rozwój gminy Żychlin, takie jak rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej) oraz rozbudowa sieci infrastrukturalnych. W ramach drugiego z nich dokonane ma zostać m.in. podniesienie standardu wyposażenia zasobów mieszkaniowych w zakresie elementów sanitarnych – dzięki rozbudowie zbiorczego systemu kanalizacji w wyznaczonym zasięgu aglomeracji. Jedną z inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zapisaną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa jest dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Żychlin. Inne, planowane działania niebędące jednak inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wskazanymi w planie wojewódzkim) zakładają budowę systemu ciepłowniczego oraz rozbudowa dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej (linia wysokiego napięcia 110 kV Żychlin – Piątek).

W obowiązującym obecnie Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego nie przewiduje się realizacji na terenie gminy Żychlin żadnego przedsięwzięcia w zakresie rozbudowy systemu komunikacyjnego, stanowiącego inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Oznacza to m.in., że zrezygnowano z planów budowy obwodnicy Żychlina w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 583, która została ujęta w poprzedniej edycji planu województwa (uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.).

Zgodnie z informacją udzieloną przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi w kolejnych latach planowane jest przeprowadzenie rozbudowy dróg wojewódzkich Nr 583 i 573 na odcinku przebiegającym przez gminę i miasto Żychlin (w podziale na etapy). Termin realizacji ww. inwestycji uzależniony będzie od decyzji Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie ujęcia w Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Łódzkiego na lata 2018 – 2036 nowego zadania inwestycyjnego obejmującego drogę wojewódzką Nr 583 i 573.

W zakresie ochrony przyrody plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przewiduje dla gminy Żychlin: weryfikację istniejącego obszaru chronionego krajobrazu Dolina Przysowy (nieposiadającego aktualnego aktu prawnego) w celu utworzenia obszaru chronionego krajobrazu Doliny Słudwi-Przysowy oraz utrzymanie istniejących form ochrony przyrody obszarów Natura 2000, w tym m.in. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Doliny Przysowy i Słudwi PLB100003.

10. LOKALNE CELE PUBLICZNE I ICH REALIZACJA

Władze samorządowe realizują cele publiczne w oparciu o kompetencje określone jako zadania własne w ustawie o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz wykonują zadania zlecone przez organy władzy państwowej.

Analizę zadań publicznych oparto na Wieloletniej Prognozie Finansowej przyjętej uchwałą Nr XVII/83/2020 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 29 stycznia 2020 r., informacjach z realizacji budżetów z lat 2013 – 2019 oraz materiałach z Urzędu Gminy Żychlin.

10.1. STRUKTURA WYDATKÓW BUDŻETOWYCH WG DZIAŁÓW

W latach 2013 - 2019 zrealizowano budżety, które w układzie wydatków działowych, przedstawiono w tabeli:

Tab. 1. Wykonanie budżetu w latach 2013 - 2019 w układzie wydatków działowych.*

Nazwa działu	2013 r.		2014 r.		2015 r.		2016 r.		2017 r.		2018 r.		2019 r.**	
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
Ogółem wydatki	31.905.237,67	100.00	35.948.770,44	100.00	33.823.310,3	100.00	39.706.677,97	100.00	44.358.191,76	100.00	48.669.424,82	100.00	21.775.507,56	100.00
w tym:														
Rolnictwo i łowiectwo	445.674,29	1,40	381.628,44	1.06	521.339,87	1.54	402.855,51	1.01	620.147,12	1.40	432.707,47	0.89	309.258,29	1.42
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę	-	0.00	12.501,02	0.03	-	0.00	-	0.00	15.478,96	0.03	321.790,00	0.66	48.709,00	0.22
Handel	33.989,76	0.11	34.425,72	0.09	32.384,20	0.10	30.209,52	0.08	26.671,07	0.06	26.458,12	0.05	10.000,18	0.05
Transport i łączność	2.053.147,06	6.43	1.971.918,50	5.49	1.942.178,36	5.74	1.059.141,46	2.67	1.354.248,59	3.05	5.494.512,68	11.29	366.758,39	1.68
Gospodarka mieszkaniowa	729.230,76	2.29	728.952,37	2.03	677.437,25	2.00	677.285,00	1.71	645.757,93	1.46	890.042,05	1.83	510.714,18	2.35
Działalność usługowa	36.017,49	0.11	22.720,40	0.06	21.717,27	0.06	18.988,11	0.05	26.687,06	0.06	50.831,05	0.10	16.011,91	0.07
Administracja publiczna	3.520.286,36	11.03	3.561.722,70	9.9	4.022.569,88	11.89	5.979.271,60	15.06	4.400.454,53	9.92	4.400.295,01	9.04	2.233.502,75	10.26
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	2.343,00	0.01	98.398,96	0.27	89.371,95	0.26	10.816,88	0.03	7305,00	0.02	101.704,17	0.21	46.678,85	0.21
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	100.343,31	0.31	245.036,14	0.68	187.810,86	0.56	187.456,80	0.47	147.704,63	0.33	168.120,26	0.35	39.603,60	0.18
Obsługa długu publicznego	303.271,80	0.95	228.649,17	0.64	249.405,85	0.74	169.382,78	0.43	172.160,24	0.39	158.479,03	0.33	94.176,32	0.43
Różne rozliczenia	0,00	0.00	0,00	0.00	0,00	0.00	0,00	0.00	3,38	0.00	4,15	0.00	0,25	0.00
Oświata i wychowanie	12.508.997,95	39.21	13.371.481,99	37.20	13.317.351,29	39.37	12.460.776,53	31.38	13.443.315,58	30.31	14.421.643,69	29.63	7.989.378,62	36.69
Ochrona zdrowia	198.084,14	0.62	207.039,05	0.58	208.674,92	0.62	205.744,57	0.52	193.354,41	0.44	209.884,94	0.43	111.275,09	0.51
Pomoc społeczna	8.986.843,66	28.17	9.128.494,58	25.39	9.099.950,04	26.90	14.739.169,73	37.12	5.080.907,78	11.45	5.079.340,39	10.44	2.504.621,81	11.50
Edukacyjna opieka wychowawcza	313.398,30	0.98	284.091,99	0.79	283.052,90	0.84	322.337,66	0.81	270.553,22	0.61	227.564,32	0.47	134.662,88	0.62
Rodzina	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	11.280.730,83	25.43	11.217.667,24	23.05	5.399.738,82	24.80
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	1.100.197,64	3.45	1.764.286,90	4.91	1.734.964,15	5.13	1.868.161,16	4.71	2.155.318,84	4.86	3.636.600,79	7.47	1.057.371,31	4.86
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1.345.766,30	4.22	1.375.829,29	3.83	1.171.816,27	3.46	1.288.204,35	3.24	4.281.440,35	9.65	1.557.005,11	3.20	743.768,77	3.42
Kultura fizyczna	227.645,85	0.71	2.531.593,22	7.04	263.285,25	0.78	286.903,31	0.72	235.952,24	0.53	274.774,35	0.56	159.276,54	0.73

* - wg Informacji z realizacji budżetów Gminy Żychlin przedstawionych w Biuletynie Informacji Publicznej.

**- wykonanie na 30.06.2019 r.

Z analizy struktury budżetów w latach 2013 - 2019 wynikają następujące wnioski:

- wartość wydatków budżetu Gminy ogółem wykazuje tendencję wzrostową,
- utrzymuje się wysoki wskaźnik wydatków na oświatę i wychowanie – rokrocznie stanowią one około 1/3 wydatków ogółem;
- wysoki udział w wydatkach ogółem mają działy związane ze świadczeniami socjalnymi,
- gwałtowny spadek wydatków w dziale „pomoc społeczna” spowodowany jest powstaniem działu „rodzina”, w ramach którego realizowana jest część świadczeń m.in. z programu 500+,
- na stałym poziomie utrzymują się wydatki na administrację publiczną i wynoszą ok. 10 – 15% w skali roku,
- maleją wydatki na transport i łączność z 6.43% do 1.5% ogólnych wydatków,
- poza jednostkowymi przypadkami związanymi z inwestycjami gminnymi (2014 r. - kultura fizyczna) udział pozostałych działów w wydatkach budżetowych charakteryzuje się dużą stabilnością.

10.2. REALIZACJA ZADAŃ INWESTYCYJNYCH, KIERUNKI INWESTOWANIA

Udział inwestycji w wydatkach budżetowych gminy wynosił odpowiednio: w 2013 r. - 4,87%; w 2014 r. - 13,76%; w 2015 r. - 6,23 %; w 2016 r. - 7,63%; w 2017 r. - 10,35%, w 2018 r. - 13,89%, w 2019 r. - 6,36%.

W latach 2013-2019 inwestycje realizowane były w szczególności w zakresie m.in.:

- *modernizacji dróg i ulic:*
 - droga powiatowa nr 2121E w miejscowości Żabików,
 - przebudowa chodników i dróg gminnych (nr 10246E oraz 105401E) w Żychlinie,
 - przebudowa chodnika przy ul. Jabłonkowej w Dobrzelinie,
 - przebudowa drogi w miejscowości Czesławów – Drzewoszki Wielkie,
 - droga powiatowa nr 2123 - ul. Łukasińskiego w Żychlinie,
 - oświetlenie uliczne w Woli Popowej;
- *termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej:*
 - bud. Urzędu Gminy w Żychlinie przy ul. Barlickiego 15,
 - bud. MGBP w Żychlinie,
 - bud. szkoły podstawowej w Grabowie,
 - bud. świetlicy wiejskiej w Czesławowie,
 - budynek Zespołu Szkół Nr 1 w Żychlinie;
- *oświaty i wychowania:*
 - *komputeryzacja:*
 - Szkoła Podstawowa nr 2 w Żychlinie,
 - Szkoła Podstawowa w Grabowie,
 - Zespół Szkół Nr 1 w Żychlinie,
 - Przedszkole Samorządowe Nr 1 w Żychlinie;
 - modernizacja wraz z systemem bezpieczeństwa p.poż.:
 - Szkoła Podstawowa nr 1 w Żychlinie,
 - Szkoła Podstawowa nr 1 w Żychlinie,
 - Przedszkole Samorządowe nr 2 w Żychlinie,
 - Szkoła Podstawowa w Grabowie,
 - Przedszkole Samorządowe nr 1 w Żychlinie;
 - *boiska sportowe:*
 - plac zabaw w Szkole Podstawowej w Grabowie,
 - przy Zespole Szkolno – Przedszkolnym w Żychlinie;
 - *sale gimnastyczne:*
 - przebudowa dawnego kina „LECH” przy ul. Barlickiego 4 w Żychlinie,
 - przy szkole Podstawowej w Grabowie;
 - *kompleksy sportowo – rekreacyjne:*
 - przy ul. Łąkowej w Żychlinie w miejscowości Kruki,

- przy ul. Kościuszki w Żychlinie – Park Miejski,
- w Dobrzelinie;
- powiększenia gminnych zasobów gruntów:
 - zakup działki nr ewid. 849;
- rewitalizacji terenów zielonych i placów w centrum miasta Żychlina,
 - mała architektura w parku przy ul. Kościuszki;
- uporządkowania gospodarki ściekowej,
 - budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej: Żychlin, Pasieka,
 - budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- rozbudowy miejskiej sieci ciepłej:
 - modernizacja instalacji c.o. w bud. mieszk. przy ul. Dąbrowskiego w Żychlinie,
 - modernizacja instalacji c.o. w Żychlińskim Domu Kultury,
 - przyłącza c.o. do budynków przy ul. Młyńskiej i ul. Barlickiego w Żychlinie,
 - przyłącze c.o. wraz z węzłem do budynku przy Pl. 29-go Listopada w Żychlinie,
 - zasilanie osiedla TBS przy ul. Łąkowej w Żychlinie,
 - węzeł ciepły dla MGOKSiR w Żychlinie;
- budowy i rozbudowy wodociągów:
 - Gajew,
 - Grzybów Dolny,
 - ul. Polowa w Żychlinie,
 - Tretki,
 - Śleszynek,
 - Dobrzelin;
- modernizacji budynków:
 - bud. mieszk. przy ul. 1- go Maja 17 w Żychlinie,
 - komunalne bud. mieszk. w Żychlinie- modernizacja elewacji,
 - bud. Urzędu Gminy w Żychlinie przy ul. Barlickiego 15,
 - bud. OSP i Świetlica Wiejska w Śleszynie,
 - bud. Komisariatu Policji w Żychlinie,
 - bud. przy ul. Narutowicza 59 w Żychlinie;
- Rozbudowy komunikacji miejskiej
 - zakup autobusów.

10.3. GOSPODARKA ZASOBAMI MIENIA KOMUNALNEGO

W granicach administracyjnych miasta niezagospodarowane w sposób trwały (niezurbanizowane) tereny stanowiące własność komunalną to:

- przy al. Raclawickich - działki Nr ewid. 198/1, 198/2 i 205 o powierzchni 0,12 ha;
- przy ul. 3 Maja - działka Nr ewid. 139 o powierzchni 1,67 ha wykorzystywana jako targowica miejska;
- przy ul. 1 Maja - działki Nr ewid. 661/2 i 661/3 o powierzchni 2,4 ha;
- przy ul. Łąkowej - działki Nr ewid. 835, 836 i 841/2;
- przy ul. Traugutta - działka Nr 827/1 o powierzchni ca 0,48 ha.

Ogółem grunty komunalne mają powierzchnię około 21,65 ha /dane Urzędu Gminy/. Składają się na nie m.in. tereny mieszkaniowo – usługowe objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz tereny przemysłowo - usługowe, położone w Podstrefie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej usytuowane w mieście Żychlin oraz w Dobrzelinie.

Są to tereny w pełni uzbrojone, z zapewnionym dojazdem od dróg (ulic) publicznych. Posiadają głównie komercyjne atrybuty nieruchomości przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta na cele [mieszkaniowe, produkcyjne lub usługowe](#).

Można te zasoby gruntów komunalnych uznać za strategiczne dla rozwoju miasta ze względu na ich położenie w pobliżu centrum, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz warunki zaopatrzenia w media. Wymagają one dalszej promocji i szerszego oraz systemowego eksponowania na pozalokalnym rynku nieruchomości.

Poza nieruchomościami gruntowymi gmina Żychlin dysponuje również nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi stanowiącymi w większości jej zasób mieszkaniowy. Zgodnie z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żychlin na lata 2017-2021 (którego tekst jednolity został przyjęty uchwałą Nr XLI/227/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r.) w jego skład wchodzi 66 budynków mieszkalnych. W ich obrębie znajdują się 443 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 14 419,4 m².

W granicach administracyjnych miasta lokale te są usytuowane przy ulicach Dąbrowskiego, 3 – go Maja, 29 – go Listopada, Łukasińskiego, Barlickiego, 1 – go Maja, Młyńskiej, Narutowicza, Waryńskiego, Kilińskiego, Kościuszki, Zdrojowej oraz przy placu Wolności. Pozostały zasób zlokalizowany jest na obszarze wiejskim Gminy, w miejscowościach: Dobrzelin, Biała, Śleszyn, Grabów oraz Orątki Dolne.

Stan techniczny budynków komunalnych oraz standard ich wyposażenia jest stale podnoszony. Tym samym realizowany jest cel Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żychlin czyli stała poprawa standardu mieszkań, a tym samym tworzenie warunków do możliwie najlepszego zaspokajania potrzeb w tym zakresie.

11. PRZEPISY PRAWA MIEJSCOWEGO, STAN OPRACOWAŃ I ZAKRES OBOWIĄZYWANIA

Obowiązującym prawem gminnym w zakresie gospodarki przestrzennej dla terenu gminy *do końca 2003 r.* był Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan ten był zatwierdzony Uchwałą Nr 21/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Płockiego Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.).

Dla terenu miasta *obowiązywał* natomiast Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta. Plan ten był zatwierdzony Uchwałą Nr 22/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.). Oba te dokumenty stanowiły podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Na stronie 10 "Tekstu planu" w rozdziale "Warunki urbanistyczno - architektoniczne realizacji planu" cytowane jest "dla terenów mających opracowania szczegółowe obowiązują ich ustalenia, dla obszaru Śródmieścia obowiązuje "Plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia m. Żychlina" w skali 1:1000 zatwierdzony Uchwałą Nr 25/XVIII/92 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 2.II.1992 r."

Powyższe prawo miejscowe straciło ważność; obecnie procedurę sporządzania planów miejscowych reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

Obecnie na terenie gminy Żychlin obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ich całkowita powierzchnia wynosi ok. 31 ha (kolejno 5, 16 i 10 ha), która stanowi zaledwie 0,4% powierzchni Gminy. Obejmują one teren częściowo zagospodarowanego osiedla domów jednorodzinnych w rejonie ulicy Orłowskiego oraz tereny produkcyjno – usługowe w Żychlinie i Dobrzelinie.

W okresie od 1994 r. sporządzono 1 miejscowy plan w oparciu o Ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Była to „zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żychlina polegająca na uszczegółowieniu jej fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ul. Traugutta w Żychlinie – miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo - usługowego m. Żychlin” – uchwała Nr 134/XIX/96 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 26 września 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1996 r. Nr 31/96, poz. 213). Powyższy plan nadal obowiązuje.

Władze gminy przyjęły również 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlina – uchwała Nr XLII/234/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r., Nr 44, poz. 399) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin – uchwała Nr XV/74/2019 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 25 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r., poz. 7271).

Trwają również prace nad opracowaniem kolejnego planu tworzonego w oparciu o ww. ustawę. Jest to projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów obrębów Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin, opracowywany na podstawie uchwały Nr XLI/220/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. – obejmujący obszar tożsamy z obszarem niniejszej zmiany studium, stanowiący trasę przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Żychlin – Piątek.

Jedną z przyczyn przystąpienia do sporządzania pierwszego z nich był wniosek, który wpłynął do Urzędu Gminy w Żychlinie. Dotyczył on terenów w obrębach geodezyjnych: Drzewoszki, Dobrzelin, Pasieka oraz miasta Żychlin. Autor wniosku – spółka ENERGA Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, wystąpił z przedmiotowym wnioskiem w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Poza terenami położonymi bezpośrednio pod linią wysokiego napięcia wniosek wskazywał również obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. Po dokonaniu przez Burmistrza Gminy Żychlin analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żychlin, Rada Miejska w Żychlinie przychyliła się do omawianego wniosku i podjęła uchwałę 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.

W latach 2015 – 2020 nie wpłynął żaden inny wniosek dot. zmiany lub sporządzenia dokumentów planistycznych. Brak wniosków (poza jednym wspomnianym powyżej) wynika ze znikomego pokrycia Gminy planami miejscowymi oraz brakiem zamierzeń inwestycyjnych, które nie mogłyby być realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Inną tego przyczyną może być również przyjęcie *zmiany Studium...* w połowie 2013 r. Wnioski mieszkańców dot. zagospodarowania Gminy zostały rozpatrzone właśnie w ramach prowadzonej we wcześniejszych miesiącach procedury.

12. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Żychlin, Planowanie przestrzenne Urbanistyka mgr Barbara Piosik, Płock 2004 r.;*
2. *Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Żychlin, Planowanie Przestrzenne Urbanistyka mgr Barbara Piosik, Płock 2010 - 2011 r.;*
3. *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy miejsko – wiejskiej Żychlin, INTEKPROJEKT Gabriel Ferliński, Łódź 2018 r.;*
4. *Koncepcja krajowej sieci ekologicznej "Econet-Polska", Fundacja IVPC - Warszawa 1998 r.;*
5. *Raport o stanie środowiska w woj. łódzkim, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź 2017 r.;*
6. *Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź 2018 r.;*
17. *Sprawozdanie z monitoringu regionalnego zwykłych wód podziemnych na terenie województwa łódzkiego w 2017 roku, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź 2018 r.;*

18. Ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych województwa łódzkiego badanych w roku 2017, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Łódź 2018 r.;
19. Dokumentacja geotechniczna z badań podłoża gruntowego na terenie działki nr ewid. 55/2 położonej pomiędzy ulicą Wagową a drogą powiatową w Dobrzelinie, gm. Żychlin, Zakład Usług Geologicznych „Geotechnika”, Łódź 2009 r.;
20. Operaty wodno-prawne na odprowadzenie wód deszczowych: z ul. Dobrzelińskiej w Żychlinie do rowu melioracyjnego, z ul. Kilińskiego do rzeki Słudwi, z ul. Żeromskiego do rzeki Słudwi, z osiedla przy ul. Traugutta do rz. Słudwi;
21. *Program rozwoju obszarów wiejskich na lata 2014 - 2020 – Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Warszawa 2014 r.*;
22. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – aktualizacja, uchwała nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”;
23. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego – uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.;
24. Uchwała Nr XXVIII/145/2020 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Żychlin;
25. Plan aglomeracji Gminy Żychlin, uchwała Nr XXVI/138/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 07 sierpnia 2008 r.;
26. Strategia rozwoju gminy na lata 2015-2022 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
27. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin - uchwała Nr 214/XXXIX/2001 Rady Gminy i Miasta Żychlin z dnia 30 lipca 2001 r.;
28. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Żychlin – uchwała Nr XXXVII/199/13 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 27 czerwca 2013 r.;
29. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzony Uchwałą Nr 21/V/94 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 23.IX.1994 r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 8 z dnia 26.XI.1994 r.) – nieobowiązujący od 2004 r.;
30. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Żychlina polegająca na uszczegółowieniu jej fragmentu pomiędzy ulicami: Sannicką, Łukasińskiego i projektowaną drogą będącą przedłużeniem ul. Traugutta w Żychlinie – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowo-usługowego m. Żychlin – uchwała Nr 134/XIX/96 Rady Gminy i Miasta w Żychlinie z dnia 26 września 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1996 r. Nr 31/96, poz. 213);
31. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego miasta Żychlina – uchwała Nr XLII/234/05 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 16 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r., Nr 44, poz. 399);
32. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 55/25 i 55/24 w obrębie Dobrzelin oraz dla działek nr ewid. 627/3 i 627/12 w obrębie miasta Żychlin w gminie Żychlin – uchwała Nr XV/74/2019 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 25 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r., poz. 7271);
33. Plan Rozwoju Lokalnego na lata 2008-2015, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/127/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 czerwca 2008 r.;
34. Wieloletni Plan Inwestycyjny na lata 2008-2015, przyjęty Uchwałą Nr XXIII/128/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 czerwca 2008 r.;
35. Uchwała Nr XXX/158/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 14 listopada 2008 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr XXIII/128/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 10 czerwca 2008 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Planu Inwestycyjnego na lata 2008-2015 zmienionej uchwałą Nr XXVIII/149/08 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 15 października 2008 r.;
36. Uchwała Nr XLI/227/18 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 30 stycznia 2018 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XXVI/129/16 Rady Miejskiej w Żychlinie z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Żychlin na lata 2017-2021;
37. Budżety gminy z lat 2013- 2019 r.;
38. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

39. Żychlin, Studium urbanistyczno - konserwatorskie, cz. 1 - 3, wytyczne konserwatorskie, maszynopis, Delegatura w Skierniewicach Służby Ochrony Zabytków Województwa Łódzkiego, 96-100 Skierniewice, ul. Trzcńska 21/23;
40. Dobrzelin, Studium historyczne zespołu cukrowni i osiedla przyfabrycznego, wnioski konserwatorskie, maszynopis, Delegatura w Skierniewicach Służby Ochrony Zabytków Województwa Łódzkiego, 96-100 Skierniewice, ul. Trzcńska 21/23;
41. Katalog Zabytków Budownictwa Przemysłowego w Polsce. Tom IV, Zeszyt 7. Powiat Kutno i Skierniewice - województwo łódzkie. PAN, Instytut Historii Kultury Materialnej, Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1974 r.;
42. Katalog Zabytków Sztuki w Polsce, Tom II, Województwo Łódzkie, Zeszyt 2, Powiat Kutnowski, Warszawa, 1953 r.;
43. [Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Żychlin prowadzona na podstawie Zarządzenia Nr 95/17 Burmistrza Gminy Żychlin z dn. 17 października 2017 r.;](#)
44. [Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny, dane z lat 2013 - 2020 r.;](#)
45. [Powszechny Spis Rolny 2010 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011 r.;](#)
46. [Gospodarka finansowa jednostek samorządu terytorialnego 2016, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2017 r.;](#)
47. [Roczniki Statystyczne Województwa Łódzkiego, Główny Urząd Statystyczny;](#)
48. [Geoportal krajowy - geoportal.gov.pl](#)
49. [Geoportal Województwa Łódzkiego - geoportal.lodzkie.pl;](#)
50. [System Informacji Przestrzennej Gminy Żychlin - zychlin.e-mapa.net;](#)
51. [Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska - geoserwis.gdos.gov.pl;](#)
52. [Rejestr form ochrony przyrody Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi;](#)
53. [Hydroportal / Informatyczny System Osłony Kraju - isok.gov.pl;](#)
54. [Serwis MIDAS - geoportal.pgi.gov.pl;](#)
55. Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe
56. Rozwiązanie gospodarki ściekowej dla miasta i gminy Żychlin; Koncepcja programowo - przestrzenna - oprac. Łódź "SETO" 1997 r.;
57. Koncepcja programowa gazyfikacji miasta i gminy Żychlin siecią gazową średniego ciśnienia
58. Program ogólny rozbudowy kanalizacji w pñ. części miasta;
59. Opinia techniczna do koncepcji gospodarki ściekowej dla gminy i miasta Żychlin;
60. [Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2019 – 2025 z uwzględnieniem lat 2026 – 20231, przyjęty uchwałą nr XXXVI/466/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 września 2021 r.;](#)
61. Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego, Warszawa, 1880 - 1895;
62. [Mapa topograficzna gminy Żychlin, pochodząca z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego;](#)
63. Informacje i materiały z Urzędu Gminy w Żychlinie;
64. [Inwentaryzacja urbanistyczna wykonawcy.](#)

13. 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,*

14. ZESTAWIENIE GŁÓWNYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU – SYNTEZA

UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY I MIASTA ŻYCHLINA

- S Y N T E Z A -

OGRANICZENIA I ZAGROŻENIA ROZWOJU POTRZEBY GMINY

SZANSE ROZWOJU, ATUTY GMINY MOŻLIWOŚCI ROZWOJU

UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

- utrzymywanie się stosunkowo wysokiego oprocentowania kredytów inwestycyjnych
- ograniczenia dla napływu kapitału zewnętrznego
- zwiększenie zadań własnych gmin przy niedoinwestowaniu sfery budżetowej
- niestabilna polityka przestrzennego zagospodarowania kraju
- zmieniające się opcje polityczne i gospodarcze dot. znaczących dla gminy gałęzi przetwórstwa
- położenie gminy w regionie, w obszarze nie przewidzianym do realizacji programów i zadań publicznych o znaczeniu krajowym
- stabilizująca się polityka i dofinansowanie przekształceń w rolnictwie
- wzrost koniunktury gospodarczej kraju, dynamika wzrostu dochodów państwa
- sukcesywny spadek stopy inflacji i oprocentowania kredytów inwestycyjnych
- pozytywne efekty reformy samorządowej
- dalsze przekształcenia własnościowe i restrukturyzacja gospodarki, w tym rolnictwa
- korzystne zmiany prawne dot. finansów gmin, wzrost udziału gmin w podatkach
- działania na rzecz integracji z Unią Europejską
- współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie zadań publicznych

UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

- niekorzystna struktura gospodarstw rolnych i ich niedoinwestowanie techniczne
- postępujące procesy stepowienia gleb przy wyjątkowo niskim wskaźniku lesistości gminy
- niekorzystne zmiany demograficzne, bardzo niski przyrost naturalny, nieznaczny udział ludności z wykształceniem wyższym o kierunkach dominujących w gospodarce gminy
- dekoncentracja zabudowy i inwestycji zwiększająca koszty budowy i eksploatacji systemów technicznego wyposażenia
- niedostateczna promocja walorów gminy, w tym związanych z korzystnymi warunkami środowiska przyrodniczego i z posiadanymi zasobami gruntów komunalnych w mieście
- średnio atrakcyjny wizerunek miasta i jego zainwestowania w ponadlokalną infrastrukturę społeczną
- dekapitalizacja komunalnych i prywatnych zasobów mieszkaniowych
- potencjalne możliwości specjalizacji, intensyfikacji produkcji rolnej i podejmowania przetwórstwa rolno – spożywczego
- inwestowanie w wyposażenie terenów jednostek osadniczych w infrastrukturę techniczną, poprzedzone systemem założeń i programów strategicznych oraz wdrożeniowych
- miejski ośrodek - centrum administracyjno- usługowe gminy z podmiotami aktywności gospodarczej i społecznej, posiadający zasoby gruntów komunalnych z dostępnymi mediami
- korzystne walory środowiska przyrodniczego, nieskażone powietrze i gleby sprzyjające aktywizacji gospodarczej i pozyskiwaniu inwestorów
- wskazania do współpracy z gminami ościennymi w zakresie ochrony gleb przed stepowaniem, promocji walorów gmin oraz innych zadań publicznych
- rozwijająca się samorządność jako czynnik sprzyjający efektywnemu zarządzaniu
- kreowanie miejsc tożsamości gminy
- efektywna promocja walorów gminy

15. SPIS TABEL

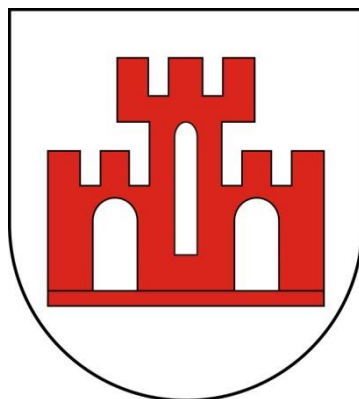
Tab. 1. Zaludnienie terenów wiejskich Gminy w latach 2006 - 2020 z podziałem na płeć.....	5
Tab. 2. Zestawienie struktury wiekowej mieszkańców obszarów wiejskich Gminy w 2020 r.	6
Tab. 3. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w 2020 r. na obszarze wiejskim.....	7
Tab. 4. Liczba mieszkańców w poszczególnych sołectwach	7
Tab. 5. Przyrost naturalny dla miasta i gminy Żychlin.....	8
Tab. 6. Saldo migracji wewnętrznej w latach 2006 – 2020 na obszarze wiejskim.....	8
Tab. 7. Zestawienie urodzeń i małżeństw na 1000 osób na obszarze wiejskim gminy Żychlin na tle województwa łódzkiego	9
Tab. 8. Pracujący w gminie Żychlin wg płci	10
Tab. 9. Bezrobocie w gminie Żychlin na tle województwa łódzkiego Statystyka liczby zarejestrowanych bezrobotnych - łącznie tereny wiejskie i miejskie	10
Tab. 10. Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON na terenie gminy Żychlin w poszczególnych latach	11
Tab. 11. Porównanie liczby podmiotów na 1000 mieszkańców w gminach woj. łódzkiego	12
Tab. 12. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane według sekcji PKD 2007 w latach 2009 - 2019 w Gminie i Mieście Żychlin.....	12
Tab. 13. Struktura płci mieszkańców miasta Żychlin	15
Tab. 14. Saldo migracji wewnętrznych na terenie gminy Żychlin.....	16
Tab. 15. Zestawienie struktury wieku mieszkańców w 2020 r. na terenie miasta	17
Tab. 16. Relacje w grupach przed i po produkcyjnych na terenie Miasta i Gminy na koniec roku 2006 i 2020.....	17
Tab. 17. Przyrost naturalny na 1000 mieszkańców w latach 2006 - 2020	18
Tab. 18. Saldo migracji na 1000 osób w latach 2006 - 2020	18
Tab. 19. Zestawienie urodzeń i małżeństw na 1000 osób w mieście Żychlin na tle województwa łódzkiego	19
Tab. 20. Wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych dla miasta Żychlin	20
Tab. 21. Wskaźniki określające stan wykorzystania zasobów mieszkaniowych terenów wiejskich gminy Żychlin.....	21
Tab. 22. Wychowanie przedszkolne w latach 2013 – 2019 w gminie Żychlin	22
Tab. 23. Struktura uczniów szkół gminy Żychlin w latach 2010 – 2019	23
Tab. 24. Porównanie niektórych wskaźników zaspokojenia potrzeb społecznych w gminie Żychlin na tle innych gmin miejsko - wiejskich województwa łódzkiego.....	24
Tab. 25. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2013 – 2017.....	25
Tab. 26. Pomniki przyrody na terenie gminy Żychlin	31
Tab. 27. Wykaz stanowisk archeologicznych zamieszczonych w gminnej ewidencji zabytków	39
Tab. 28. Struktura użytkowania według użytków	51

Tab. 29. Podział gospodarstw domowych według rodzaju dochodu	52
Tab. 30. Podział gospodarstw rolnych według powierzchni oraz sposobu użytkowania	52
Tab. 31. Podział gospodarstw domowych według rodzaju upraw	53
Tab. 32. Podział gospodarstw według rodzaju zwierząt hodowlanych	53
Tab. 33. Wykaz obiektów hydrogeologicznych położonych na terenie gminy Żychlin	54
Tab. 34. Drogi powiatowe na obszarze Miasta i Gminy	64
Tab. 35. Drogi gminne na obszarze Miasta i Gminy	65

16. SPIS WYKRESÓW

Wykr. 1. Liczba mieszkańców na obszarze wiejskim gminy Żychlin w latach 2006-2020	6
Wykr. 2. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane według sekcji PKD 2007 w 2019 roku w gminie Żychlin	14
Wykr. 3. Źródła dochodów gospodarstw domowych w gminie Żychlin	15
Wykr. 4. Liczba mieszkańców miasta w latach 2006-2020	16

**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 Piwowska

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.
nanesione zostały kolorem niebieskim.*

1. WSTĘP

Syntezę 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 Studium¹ 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.

¹ 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 - 2015.²

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.

² 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	- wyeliminowanie odprowadzania do wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków - eliminacja nieszczelnych zbiorników na ścieki, budowa indywidualnych systemów utylizacji ścieków (oczyszczalnie przydomowe) na terenach zabudowy rozproszonej - zwiększenie ilości dowozu ścieków z terenów nieskanalizowanych do punktu zlewnego na oczyszczalni w m. Żychlinie <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>	- włączenie istniejącej sieci kanalizacyjnej w Dobrzelinie w miejski system kanalizacyjny i rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej w Dobrzelinie - budowa oczyszczalni ścieków i zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Śleszyn - realizacja lokalnych (grupowych) oczyszczalni ścieków dla wiejskich terenów podlegających urbanizacji - budowa zbiorników bezodpływowych i indywidualnych systemów utylizacji ścieków na terenach ekstensywnego zainwestowania

Gospodarka wodna	• zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia gminy w wodę, <i>poprzez modernizację stacji uzdatniania wody w m. Żychlinie</i> • wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu grupowego "Żychlin" • utrzymanie prawidłowego funkcjonowania /modernizacja/ urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę - stacji wodociągowej w m. <i>Żychlinie</i>	• objęcie obsługą wszystkich wsi w gminie i zabezpieczenie obsługi terenów rozwojowych
Gospodarka ciepła	• poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi • modernizacja kotłowni <i>na terenie Cukrowni Dobrzelin</i> • modernizacja wyeksploatowanych kotłowni węglowych z uwzględnieniem paliwa proekologicznego (oleju opałowego, gazu, drewna) • konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na paliwa proekologiczne	
Melioracje	• kontynuacja melioracji użytków rolnych wysokich klas bonitacyjnych (okolice wsi Śleszyn Górny) • melioracje użytków zielonych w dolinie Słudwi i Przysowy; <i>ochrona istniejących sieci urządzeń</i>	realizacja zadań z "Programu małej retencji dla województwa łódzkiego"³ • modernizacja, odbudowa zbiorników naturalnych we wsiach Śleszyn, Śleszyn Mały, Balików, Kaczkowizna • modernizacja obiektów - jazów we wsi Gajew i Kędziory
Elektro-energetyka, telekomunikacja	Celem zwiększenia pewności zasilania na terenach wiejskich, zaleca się: • 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. • wyposażenie głównych ciągów liniowych w łączniki sterowane drogą radiową • wymianę przyłączy na przewody izolowane • skracanie linii nn poprzez zwiększenie liczby stacji 15/0,4 kV oraz zwiększanie przekrojów przewodów • <i>dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych,</i> • <i>rozwój systemów telekomunikacyjnych</i>	• skracanie obwodów linii niskiego napięcia • budowa linii rozdzielczych nn, wykonanych przewodem izolowanym • realizacja nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV w celu skracania obwodów niskiego napięcia i możliwości podłączania nowych odbiorców • <i>budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek</i>

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

	<i>teleinformatycznych</i> • przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek	
--	---	--

MIASTO ŻYCHLIN

Przedmiot	Polityka modernizacyjna	Polityka rozwojowa
Uporządkowana gospodarka ściekowa	Zrównanie standardów obsługi na terenach zurbanizowanych, poprawa niezawodności działania systemów. Eliminowanie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych do akwenów i cieków powierzchniowych. • wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej płn. części m. Żychlina (ul. Blizińskiego, Sannicka, Wiejska, Głowackiego, Polowa, Wspólna), zgodnie z planami krajowego systemu oczyszczania ścieków • budowa uzupełniających podczyszczalni (separatorów, szlamu i oleju) wód deszczowych na wylotach kolektorów wód opadowych • 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)	• ciągła rozbudowa sieci rozdzielczej (zapewnienie warunków do podłączenia maksymalnej liczby budynków mieszkaniowych i usługowych), w tym w ramach „Aglomeracji Żychlin” • obsługa terenów rozwojowych • rozwój miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w systemie zlewniowym
Gospodarka wodna	Zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia miasta w wodę, prawidłowe zagospodarowanie stref ochrony bezpośredniej i wyznaczenie stref ochrony pośredniej • 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 • modernizacja sieci (wymiana odcinków rur azbestocementowych) • wymiana odcinków sieci wodociągowej w ramach wodociągu grupowego „Żychlin” na osiedlu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w pld części miasta	• obsługa terenów rozwojowych
Gospodarka cieplna	Poprawa stanu higieny atmosfery, podwyższenie standardów obsługi • rozbudowa miejskiego systemu	• rozbudowa miejskiego systemu ciepłowniczego dla terenów rozwojowych miasta

	<i>ciepłowniczego</i> • 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”; <i>Założenia wymagają aktualizacji</i> • sukcesywna likwidacja lokalnych kotłowni i włączanie zasobów w miejską sieć ciepłą • sukcesywna modernizacja sieci ciepłej: zastosowanie sieci preizolowanych, automatyzacja węzłów, termorenowacja zasobów budownictwa	
Elektro-energetyka	Celem zwiększenia pewności zasilania i poprawy jakości dostarczanej energii elektrycznej, w pierwszej kolejności należy zmodernizować miejską sieć rozdzielczą (MSE) poprzez: • wybudowanie połączeń pomiędzy stacjami: A-151 EDBOL i 1235 Bank, oraz 1132 Krasickiego 2 i 1117 Wola Popowa 1 • wybudowanie nowych linii kablowych w miejsce dotychczasowych napowietrznych • wymianę kabli SN w izolacji z polietylenu niesieciovanego na kable w izolacji z polietylenu usieciovanego • przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek	• budowa węzłów elektroenergetycznych 15/0,4kV dla potrzeb urbanizacji związanej z różnymi funkcjami i inwestycjami • budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek

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	• gazyfikacja gminy wg <i>weryfikowanej "Koncepcji programowej gazyfikacji miasta i gminy Żychlin"</i>,⁴ • doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kutno-Łowicz <i>lub innego gazociągu, stosownie do zweryfikowanej koncepcji gazyfikacji</i>,⁵ • budowa stacji redukcyjno - pomiarowych I stopnia

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

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

Gospodarka odpadami	• zapewnienie bezpiecznego dla środowiska, kontrolowanego procesu unieszkodliwiania odpadów; • realizacji obowiązków gminy związanych ze zbiórką i utylizacją odpadów stosownie do aktualnych przepisów prawa • wdrażanie "Programu gospodarki odpadami dla miasta i gminy Żychlin" opracowanego w 1999 r. przez EKO-WYNIK⁶ • kontynuacja selektywnej zbiórki odpadów, organizacja systemu transportu wyselekcjonowanych odpadów • wdrażanie systemów segregacji odpadów popularyzacja gospodarki małoodpadowej na terenach wiejskich • propagowanie zakładania małych przydomowych kompostowni w indywidualnych gospodarstwach celem utylizacji odpadów organicznych	• 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) • rekultywacja terenu po likwidacji istniejącego składowiska
Elektro-energetyka	• duża rezerwa mocy w głównym punkcie zasilania (GPZ) 110/15 kV • rozbudowana sieć główna SN - 15kV • stabilna dostawa energii elektrycznej dla odbiorcy • wzrastające zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną, wymusza z przyczyn komercyjnych modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych • przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno – Żychlin – Łowicz w zakresie związanym z budową linii Żychlin - Piątek	• podejmowanie działań na rzecz rozwoju niekonwencjonalnych źródeł energii, wskazanie i weryfikacja obszarów dla realizacji elektrowni wiatrowych • tworzenie takiego systemu dystrybucji energii elektrycznej, który zmierzać będzie do zwiększenia jej dostępności, jakości i niezawodności zasilania • stosunkowo niskie nakłady finansowe na modernizację i budowę nowych węzłów elektroenergetycznych 15/0,4 kV • dopuszczenie realizacji przedsięwzięć związanych z odnawialnymi źródłami energii, w tym elektrowni wiatrowych • budowa odcinka linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Żychlin - Piątek

⁶ 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, teleinformacja	• Rozbudowa istniejącej centrali telefonicznej RSM oraz istniejącej sieci telekomunikacyjnej, odpowiednio do występowania zapotrzebowania na łącza telefoniczne, • <i>tworzenie sprzyjających warunków dla różnych operatorów sieci,</i>	• budowa sieci kablowej światłowodowej • budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon uzyskanie średniego wskaźnika telefonizacji 30 telefonów na 100 mieszkańców • wspieranie konkurencyjności na rynku usług telekomunikacyjnych. • <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>
---------------------------------	---	---

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 ucytelnieniem 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.⁷ 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 2000.⁸ 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 samorządy 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.

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

⁸ 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*)⁹. 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.*
- **lasyl/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*)¹⁰. Pozostałe grunty pokryte zielenią wysoką i średniowysoką, nie będące parkami stanowią tereny zadrzewione i zakrzewione. Ze względu na procesy stepowania gleb tereny zadrzewione i lasy mają w gminie szczególne znaczenie i powinny podlegać ochronie a powiększanie ich powierzchni stanowić realizację odrębnego programu.
- **trwałe 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)*¹¹. 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.**¹²
 - b) park krajobrazowy – *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,*¹³
 - 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,*

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

¹⁰ Aktualna metryka aktu prawnego: Dz.U. z 2022 r. poz. 672.

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

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

¹³ 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 /obiektu 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 269/28¹⁴,**
 - 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,¹⁵*
 - c) spichlerz murowany - *wpisany do Gminnej ewidencji zabytków,¹⁶*
- **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 /aktualizacja¹⁷ 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

¹⁴ Zdublowany wpis dotyczący dworu; szkoła podstawowa została zamknięta.

¹⁵ Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr 599 z dnia 29.12.1988 r.

¹⁶ Obiekt wpisany do rejestru zabytków Nr 599 z dnia 29.12.1988 r.

¹⁷ 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.	Drzewoszek Wielkie	56-52	29 (1)	1. osada 2. osada	przeworska	OWR NOW
2.	Drzewoszek	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	XVII w. (?) – 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-XVIII w.
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

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

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)	ślad 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)	ślad 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)	ślad osadn.		wcz. średniowiecze
81.	Zarębów	56-54	59 (3)	osada	przeworska	OWR
82.	Zarębów	56-54	60 (4)	ślad osadn.	przeworska?	
83.	Zarębów	56-54	61 (5)	ślad 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)	ślad osadn.		nowożytność
87.	Zarębów	56-54	65 (8)	ślad osadn.	łużycka?	
88.	Zarębów	56-54	66 (14)	ślad osadn.		pradzieje
89.	Zarębów	56-54	67 (9)	ślad 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)	ślad 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?

				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.	Buszków	56-53	14 (5)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn. 3. ślad osadn.	? - -	starożytne - nowożytne
109.	Buszków	56-53	13 (4)	ślad osadn.	?	starożytne p.średniowiecze
110.	Buszków	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

129.	Pasieka	56-53	36 (2)	1. osada 2. ślad osadn.	łużycka? pomorska	Halsztat CD, wcz. i śr. ok. lateński wcz. ep. brązu, nowożytnie
130.	Pasieka	56-53	37 (3)	śląd osadn.	?	starożytne
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 nowożytne 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.	? -	starożytne nowożytne
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 nowożytne
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 nowożytne ep.kamienia
141.	Wola Popowa	56-53	57 (9)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne XIV-XV w.
142.	Wola Popowa	56-53	58 (10)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? ?	starożytne p.średniowiecze
143.	Wola Popowa	56-53	59 (11)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne XVI-XVII w.
144.	Zgoda	56-53	60 (1)	1. osada? 2. ślad osadn.	trzcieniecka ?	III ok. ep. brązu starożytne
145.	Żabików	56-53	61 (1)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	starożytne nowożytne
146.	Żabików	56-53	62 (2)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	- -	- nowożytne
147.	Żabików	56-53	63 (3)	1. ślad osadn. 2. ślad osadn.	? -	- XVIII-XIX w.
148.	Żabików	56-53	64 (4)	śląd osadn.	-	XVIII-XIX w.
149.	Żabików	56-53	65 (5)	śląd 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 - 2015.¹⁸

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 stepowieniu 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.*

¹⁸ 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 sołeckich 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 m²,
 - 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.*
- **las, 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 stepowieniu 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*¹⁹. 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

¹⁹ Dla województwa łódzkiego sporządzony został Wojewódzki program małej retencji wraz z Aneksm 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 Kaczkowiźnie, 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.*²⁰
- **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*.

²⁰ 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°** - wyznaczona na podstawie programu gazyfikacji gminy, wskazuje teren w obrębie Cukrowni Dobrzelin; *program wymaga aktualizacji*²¹.
- **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.

²¹ 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)*²² oraz ustawą z dnia 16.IV.2004 r. - o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zmianami)²³ 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 uszkodzania, zrywania pąków, kwiatów i owoców oraz liści. Ponadto nie wolno umieszczać i nacinąć 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)*²⁴. 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 nieruchome wpisane do*

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

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

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

rejestr 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 II/. 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 wyjaśniania²⁵.
- **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 wchodziły obiekty przemysłowe: hala produkcyjna A, stara elektrownia, portiernia oraz obiekt mieszkalny – dom „Pruszków”.

²⁵ 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):**²⁶
 - 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,

²⁶ 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. Racławickich 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.**²⁷

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	grobów 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 nowożytnie 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 nowożytnie
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.	trzcinińska	II ok. ep. brązu

²⁷ 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 nowożytność 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 - 2015.²⁸

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

²⁸ 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 udrożnienia, 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 uwzględniać 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 uwzględniać 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 ciężenia.
- **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*)²⁹. 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 ustala 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 do 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 zielen, uzupełniającą funkcję podstawową terenu.

²⁹ 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 Słudwi 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^o** - tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu do czasu ustalenia warunków zabudowy i realizacji inwestycji
- **pasy 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.³⁰ - 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 m²,
- 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

³⁰ 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 m²,
- wskazane wyodrębnienie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez obiektów o funkcji usługowej /„strefa ciszy”,
- nie dopuszcza się zabudowy o charakterze rolniczym /budynki składowe, inwentarskie/,
- nie przewiduje się przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości wg przepisów odrębnych.
- w planach miejscowych należy ustalić strefy ochronne od zabytków archeologicznych stosownie do obowiązujących przepisów.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, UKŁAD KOMUNIKACYJNY - KIERUNKI ROZWOJU

- **stacja uzdatniania wody** - istniejąca stacja i wodociąg grupowy oparte są na 5 studniach usytuowanych we wschodniej części miasta przy ul. Łukasieńskiego. Stacja posiada nadwyżki w przepustowości, wymaga wymiany urządzeń i ich unowocześnienia. *Gmina przystąpiła do opracowania projektu budowlanego modernizacji stacji uzdatniania wody*³¹.
- **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*

³¹ 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 obszaru ciążenia.
- **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/³²; 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.

³² 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 wielkoprzestrzennych obiektów handlowych.

Na podstawie Uchwały Nr XLI/210/09 Rady Miejskiej z dnia 26.06.2009 r. przystąpiono do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu uwzględnienia zmian w polityce przestrzennej Gminy; zmiana Studium **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.³³ 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 - 2015³⁴.

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

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

³⁴ 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.