

Projekt

z dnia 11 czerwca 2026 r. **dr Konrad Koc**
Zatwierdzony przez

WÓJT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BEŁCHATÓW**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668.) oraz Uchwałą Nr LXX/634/2024 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina, Rada Gminy Bełchatów uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów” uchwalonego Uchwałą Nr LXX/633/2024 Rady Gminy Bełchatów z dnia 22 lutego 2024 r., z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów” w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu”..

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bełchatów w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bełchatów o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV;
- 6) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV;
- 7) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) strefy ochronne projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
- 10) strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 11) granica powierzchni ograniczającej lądowiska;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 2) tereny usług lub produkcji oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P;
- 3) tereny produkcji oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P;
- 4) tereny elektrowni słonecznej lub składowiska odpadów oznaczone symbolami 1PEF-IOS, 2PEF-IOS, 3PEF-IOS, 4PEF-IOS;
- 5) teren składow i magazynów lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobywania oznaczony symbolem 1PS-PEF-G;
- 6) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem 1PEF;
- 7) tereny górnictwa i wydobywania lub infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 1G-I, 2G-I;
- 8) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I;
- 9) tereny wodociągów oznaczone symbolami 1IW, 2IW, 3IW, 4IW;
- 10) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10IE, 11IE, 12IE, 13IE, 14IE, 15IE,
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami 1WS, 2WS, 3WS;
- 12) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1WS-I;
- 13) tereny lasu oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 36L, 37L, 38L;
- 14) tereny łąk i pastwisk oznaczone symbolami 1RNL, 2RNL;
- 15) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR;
- 17) teren komunikacji szynowej oznaczony symbolem 1KKS;
- 18) teren komunikacji lotniczej oznaczony symbolem 1KL.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

- a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się nakaz zachowania minimalnych odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w przypadku, gdy istniejąca działka posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawki”,
 - b) użytków ekologicznych,
 - c) obszaru górniczego „Pole Bełchatów I”;
- 2) w zakresie terenów górniczych:
 - a) nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach terenów górniczych:
 - „Pole Bełchatów”,
 - „Pole Szczerców”;
 - b) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów górniczych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, a w szczególności:
 - kategorii „0” terenu górniczego,
 - prognozowanych prędkości drgań powierzchni gruntu,
 - osiadań powierzchni gruntu,

- głębokości obniżenia zwierciadła wód podziemnych w zasięgu leja depresji;

3) w zakresie zagrożenia powodziowego:

- a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, zakaz zmiany ukształtowania powierzchni ziemi oraz nakaz uwzględnienia zakazów określonych w przepisach odrębnych w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Widawki, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 0,10, oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nakaz uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określonych w niniejszej uchwale, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach krajobrazu priorytetowego „Bełchatów – Kopalnia Węgla Brunatnego” (10-318.23-37), zgodnie z rysunkiem planu;

5) w zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych – nie występuje potrzeba określania ze względu na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału ustala się:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
 - c) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, urządzeń fotowoltaicznych, zakaz tworzenia hałd, nasypów i zwiększania rzędnych terenu oraz zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m, o szerokości:
 - a) dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV – po 30,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV – po 30,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, w których obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, o szerokości:
 - a) dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV – po 18,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla projektowanej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – po 18,0 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dla linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV – po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1 i 2;
- 4) strefę kontrolowaną projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia 1,0 MPa o szerokości po 1,0 m od osi gazociągu w obie strony, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) powierzchnię ograniczającą projektowanego lądowiska, w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 12 m.

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

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:

- układ drogi zbiorczej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- drogi technologiczne zakładu górniczego,
- drogi dojazdowe do gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) parametry terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 7 do 48 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- przekrój jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3,

c) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 14 do 41 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 20 do 49 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 11 do 37 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 17 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR:

- szerokość w liniach rozgraniczających – od 18 do 129 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- h) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KR:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 12 do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- i) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KR:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- j) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KR:
- szerokość w liniach rozgraniczających – od 0 do 27 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- k) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
- 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - 2 na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych i magazynowych,
 - 1 na każdy teren elektrowni słonecznej,
- l) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 0,05 ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę dla celów przemysłowych z ujęć powierzchniowych,
 - c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,

c) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- 1) ustala się lokalizację budynków usługowych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) placów zabaw dla dzieci i innych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,20,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,60,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m,
 - dla budowli i urządzeń – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - d) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów lub budynków usługowych, w tym obiektów związanych z produkcją energii elektrycznej i ciepłej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) budowli i urządzeń technologicznych,
 - c) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - d) magazynów energii,
 - e) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 13° – 45°,
 - d) pokrycie dachów stromych: dowolne,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IP:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów związanych z produkcją energii elektrycznej i ciepłej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych związanych z obsługą budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) budowli i urządzeń technologicznych,
 - d) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) magazynów energii,
 - f) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - h) budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego oraz placów rozładunkowych i przeładunkowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,70,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,90,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – nie więcej niż 185,0 m,
 - dla kominów – nie więcej niż 300,0 m,
 - dla pozostałych budowli i urządzeń – nie więcej niż 60,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2P:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych związanych z obsługą budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) budowli i urządzeń technologicznych,
 - d) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) magazynów energii,
 - f) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - h) budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego oraz placów rozładunkowych i przeładunkowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 55,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3P:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych związanych z obsługą budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) budowli i urządzeń technologicznych,
 - d) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) magazynów energii,
 - f) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - h) budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego oraz placów rozładunkowych i przeładunkowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 4P, 5P:

- 1) ustala się lokalizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów związanych z produkcją energii elektrycznej i ciepłej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych związanych z obsługą budynków produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) budowli i urządzeń technologicznych,
 - d) urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - e) magazynów energii,
 - f) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych, w tym dróg technologicznych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 20,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami IPEF-IOS, 2PEF-IOS:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, lub składowiska odpadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) budowli i urządzeń technologicznych,
 - c) magazynów energii,
 - d) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 3PEF-IOS, 4PEF-IOS:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, lub składowiska odpadów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) budowli i urządzeń technologicznych,
 - c) magazynów energii,
 - d) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem IPS-PEF-G:

- 1) ustala się lokalizację składowiska gipsu lub urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW lub budowli i urządzeń technicznych związanych z działalnością górniczą, w szczególności obiektów zakładu górniczego, infrastruktury technicznej oraz systemów odwodnień;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - b) budowli i urządzeń technologicznych,
 - c) magazynów energii,
 - d) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów i miejsc postojowych, w tym dróg technologicznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1PEF:

- 1) ustala się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) magazynów energii,
 - b) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1G-I, 2G-I:

- 1) ustala się lokalizację budowli i urządzeń technicznych związanych z działalnością górniczą, w szczególności obiektów zakładu górniczego, infrastruktury technicznej oraz systemów odwodnień lub innych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków związanych z działalnością górniczą,
 - b) budowli i urządzeń technologicznych,
 - c) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych, w tym dróg technologicznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,10,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1I, 2I, 3I, 4I, 5I, 6I:

- 1) ustala się lokalizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 5 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 10,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1IW, 2IW, 3IW, 4IW:

- 1) ustala się lokalizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m², z działek wydzielanych dla realizacji dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE, 7IE, 8IE, 9IE, 10E, 11IE, 12IE, 13IE, 14IE:

- 1) ustala się lokalizację budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – nie więcej niż 60,0 m;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 50 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 5,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 50 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 15IE:

- 1) ustala się lokalizację budynków, budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,70,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,70,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – nie więcej niż 12,0 m,
 - dla budowli i urządzeń – nie więcej niż 60,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS:

- 1) ustala się lokalizację rzeki Widawki wraz ze zbiornikami wodnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojeżdż i dojazdów,
- c) urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1WS-I:

- 1) ustala się lokalizację zbiorników wodnych lub budynków, budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - b) urządzeń wodnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,20,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,10,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – nie więcej niż 12,0 m,
 - dla budowli i urządzeń – nie więcej niż 15,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna.
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 31L, 32L, 33L, 34L, 35L, 36L, 37L:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 38L:

- 1) ustala się lokalizację budynków związanych z gospodarką leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 13° – 45°,
 - d) pokrycie dachów stromych: dowolne;
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1RNL, 2RNL:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem § 10 pkt 3:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) urządzeń melioracji wodnych.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1KKS:

- 1) ustala się lokalizację bocznic kolejowych oraz budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,10;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 2 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 1KL:

- 1) ustala się lokalizację lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budynkami, budowlami i urządzeniami związanymi z jego obsługą;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,60,
 - minimalna – 0,01,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,50;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) geometria głównych połączeń dachowych – dowolna;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 400 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 37. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w wysokości 30%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.

§ 39. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
GŁÓWNY SPECJALISTA
mgr Ewelina Dębska
mgr Włodzisław Galiński

DYREKTOR
ds. Planowania, Ochrony Środowiska
i Rozwoju Technicznego
Zofia Szumigaj-Grochocka
RADCA PRAWNY
mgr Lena Wojciechowska-Kaczmarek
Łd - P - 217

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Bełchatów

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

RADY GMINY BEŁCHATÓW

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668.), oraz wykazu uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach od 30 kwietnia 2026 r. do 29 maja 2026 r., Rada Gminy Bełchatów nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący

Rady Gminy Bełchatów

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Bełchatów

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

RADY GMINY BEŁCHATÓW

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) Rada Gminy Bełchatów rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Bełchatów;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Bełchatów;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodniczący

Rady Gminy Bełchatów

Uzasadnienie

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina, wykonano w oparciu o Uchwałę Nr LXX/634/2024 Rady Gminy Belchatów z dnia 22 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wola Grzymalina. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi 2069 ha.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w obrębie miejscowości Wola Grzymalina. W planie wyznaczono teren usług, tereny usług lub produkcji, tereny produkcji, tereny elektrowni słonecznej lub składowiska odpadów, teren składów i magazynów lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobywania, teren elektrowni słonecznej, tereny górnictwa i wydobywania lub infrastruktury technicznej, tereny infrastruktury technicznej, tereny wodociągów, tereny elektroenergetyki, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren wód powierzchniowych śródlądowych lub infrastruktury technicznej, tereny lasu, tereny łąk i pastwisk, teren drogi zbiorczej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji szynowej i teren komunikacji lotniczej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668.), plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Belchatów” uchwalonego Uchwałą Nr LXX/633/2024 Rady Gminy Belchatów z dnia 22 lutego 2024 r. i jest zgodny z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez Radę Gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych. Ponadto, w odniesieniu do projektowanej drogi przebiegającej przez tereny leśne, odstąpiono od dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, ustalając przeznaczenie terenu lasu zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania gruntów. Po zmianie przynależności administracyjnej obrębu Wola Grzymalina konieczna jest weryfikacja zasadności rezerwacji terenu pod lokalizację nowej drogi na terenach leśnych oraz określenie podmiotu odpowiedzialnego za jej realizację, w tym poniesienie kosztów z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji leśnej. Wobec powyższego na etapie planu miejscowego w granicach gruntów leśnych ustalono przeznaczenie terenu lasu z zakazem zabudowy, zachowując możliwość określenia granic docelowego pasa drogowego. Przyjęte rozwiązanie umożliwi ustalenie lokalizacji nowej drogi w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538):

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2)potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

4)wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

6)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

7)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;

8)prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10)potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

13)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

14)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

15)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

16)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenów dla rozwoju zabudowy oraz zachowanie istniejących terenów lasów zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bełchatów.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1)interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538);

2)analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) dotyczące

uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów obejmujących istniejące tereny zainwestowane.

Gmina Bełchatów nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

WÓJT
dr Konrad Koc

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Nieruchomościami
i Planowania Przestrzennego
mgr Włodzimierz Galimski