

Projekt

z dnia 10 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BEŁCHATÓW**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej
w miejscowości Domiechowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr XXI/169/2025 Rady Gminy Bełchatów z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice, po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami planu ogólnego Gminy Bełchatów, Rada Gminy Bełchatów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

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

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) 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;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) strefa ochronna od stanowiska archeologicznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi
- 4) nadzór archeologiczny – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 6. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy produkcji, usług oraz infrastruktury technicznej – oznaczony symbolem przeznaczenia tereny – **P-U-I**;
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem przeznaczenia tereny – **KDR**;

3) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 9. 1. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej i energii cieplnej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego jako instalacje wolnostojące oraz na budynkach.

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

- 1) wydzielenia działki budowlanej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka budowlana z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnych z przeznaczeniem terenu.

2. W szczególności dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, produkcyjnej i usługowej, w tym centrów przetwarzania danych (data center), wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) instalacji elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych i rozdzielczych,
- 2) urządzeń wytwarzania energii na potrzeby własne,
- 3) systemów zasilania awaryjnego, w tym agregatów prądotwórczych,
- 4) zbiorników paliw,
- 5) infrastruktury przesyłowej i telekomunikacyjnej.

4. Oddziaływanie przedsięwzięć nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicą terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. Dopuszcza się lokalizację zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. W obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 75-50/26.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. W obrębie ustalonej strefy ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu nakazuje się zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14. W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszcza się od 0° do 30° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDZ.

§ 17. 1. Dopuszcza się wydzielenie na terenach objętych planem dróg wewnętrznych obsługujących działki budowlane przy czym minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem nawrotowym.

§ 18. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, mogą być realizowane na terenie oznaczonym symbolem P-U-I w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 150$;
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 21. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 160$;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych za pomocą zakładowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- 5) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych i roztopowych.

§ 22. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną z zastrzeżeniem § 9 ust 1;
- 3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się realizację stacji elektroenergetycznych oraz infrastruktury wysokich i najwyższych napięć.

§ 23. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- 1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z właściwymi obowiązującymi przepisami i normami.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż $\phi 63$;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń kogeneracji oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii cieplnej z wyłączeniem możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 26. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się gromadzenie odpadów stałych, bytowych na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia; opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 10.
Ustalenia stawek procentowych

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1P-U-I** ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa obiektów produkcyjnych,
- b) zabudowa usługowa,
- c) zabudowa składów i magazynów, logistyka.
- d) obiekty infrastruktury technicznej, w tym centra przetwarzania danych (data center).

2) Przeznaczenia, o których mowa w pkt 1 mogą być realizowane oddzielnie lub łącznie.

3) Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację:

- sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i paliwowej,
- dróg wewnętrznych, parkingów;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy nie większa niż 3,0,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 0,2,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,8,

g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 30 metrów,

h) zadaszenia zabudowy w formie dachów dwuspadowych, jednospadowych oraz płaskich,

i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
- dla obiektów administracji i biur nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług nie mniej niż 20 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

j) zakazuje się lokalizacji spalarni śmieci, miejsc składowania odpadów, recyklingu, biogazowni.

4) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1500m².

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 3000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 50 m.

6) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KDR ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość terenu drogi w graniach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających 1KDR: zmienna od 26,8 metra do 44 metra metrów zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.
- 2) Warunki i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość terenu drogi w graniach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających 1KDZ: zmienna od 16,6 metra do 37,7 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość terenu drogi w graniach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających 2KDZ: zmienna od 0 metra do 26,8 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szerokość terenu drogi w graniach obszaru objętego planem w liniach rozgraniczających 3KDZ: zmienna od 0 metra do 1,5 metra zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) ustala się możliwość lokalizowania: zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bełchatów.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE (W METRACH)
- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STREFA OCHRONNA OD STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- PRZEZNACZENIE TERENU
 - P-U-I - TEREN PRODUKCJI, USŁUG ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - KDR - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDZ - TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- INFORMACJE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

Plan miejscowy sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

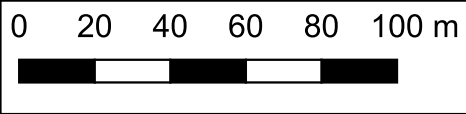
Plan miejscowy sporządzono w układzie współrzędnym PL-2000 strefa 6

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU STREFY GOSPODARCZEJ
W MIEJSCOWOŚCI DOMIECHOWICE

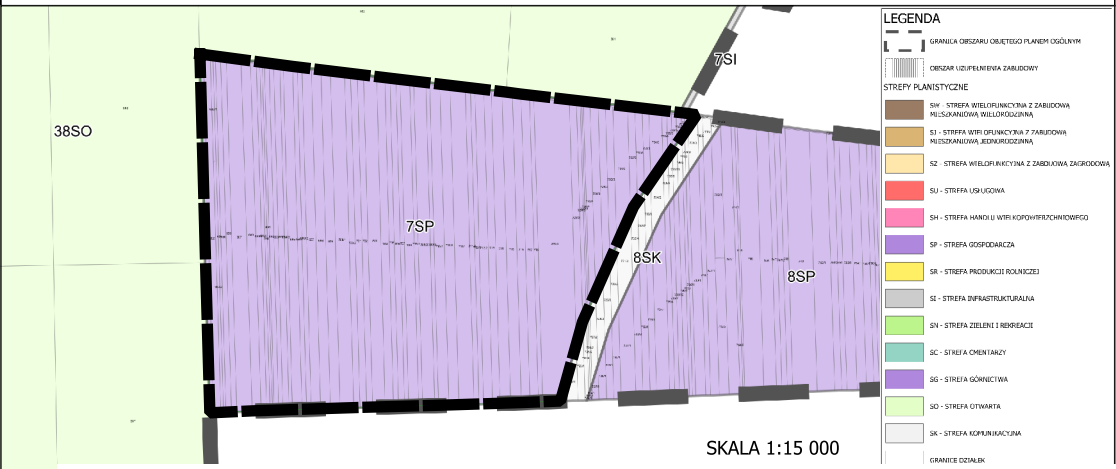
FAZA: UCHWALENIE

SKALA 1:2000

DATA: WRZESIEŃ 2026



WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO GMINY BEŁCHATÓW



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Bełchatów

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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, z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757, z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Bełchatów

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XXI/169/2025 Rady Gminy Bełchatów z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru strefy gospodarczej w miejscowości Domiechowice.

Zgodnie z ww. uchwałą planem objęto część obrębu Domiechowice. Teren objęty opracowaniem graniczy bezpośrednio z drogą krajową nr 74 oraz gruntami leśnymi Skarbu Państwa. Obszar opracowania obejmuje w przeważającej części grunty rolne, obecnie niezagospodarowane. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem nie występuje zabudowa.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.). Zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Zgodnie natomiast z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami planu ogólnego.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się w szczególności wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 2 pkt 1 ww. ustawy przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego wpływają zarówno ustalenia planu miejscowego, jak również przepisy odrębne, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej, gospodarki wodnej oraz realizacji infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego wymagających ochrony, określenie cech elementów

zagospodarowania przestrzennego wymagających ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

W planie miejscowym będącym przedmiotem uchwały ustalono przeznaczenie terenów pod:

- teren zabudowy produkcji, usług oraz infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem P-U-I;
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KDR;
- tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ.

W ramach terenu P-U-I umożliwiono w szczególności realizację zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, obiektów logistycznych oraz obiektów infrastruktury technicznej, w tym centrów przetwarzania danych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

Jednocześnie w planie ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy. Ustalając zasady zagospodarowania uwzględniono uwarunkowania przestrzenne obszaru, jego położenie przy drodze krajowej oraz bezpośrednie sąsiedztwo terenów leśnych.

W planie uwzględniono wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami. Wprowadzono m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także obowiązek takiego kształtowania powierzchni działek, aby zabezpieczyć tereny sąsiednie przed spływem wód opadowych i roztopowych.

Plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem ich zgodności z ustalonym przeznaczeniem terenu. Jednocześnie ustalono, że oddziaływanie przedsięwzięć nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Plan dopuszcza również lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, przy czym możliwość ich realizacji uzależniona jest od spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa.

W zakresie gospodarki wodnej plan ustala docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczono możliwość zaopatrzenia w wodę ze studni. Ustalenie to ma charakter rozwiązania alternatywnego i przejściowego i nie przesądza o możliwości ani wielkości poboru wód podziemnych. Realizacja i eksploatacja indywidualnych ujęć wód, w zależności od ich parametrów i planowanego poboru, podlega przepisom odrębnym, w szczególności z zakresu Prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego. Na etapie realizacji inwestycji konieczne będzie spełnienie wymogów dotyczących ochrony zasobów wód podziemnych oraz uzyskanie wymaganych prawem decyzji, pozwoleń lub zgód.

Rozwiązania planu nie przesądzają zatem o dopuszczalnej wielkości poboru wód podziemnych przez przyszłych inwestorów, a możliwość realizacji konkretnego ujęcia wody będzie podlegała ocenie na podstawie właściwych przepisów odrębnych oraz rozpoznanych warunków hydrogeologicznych.

W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III ani grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.).

W obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne AZP 75-50/26, dla którego w planie określono zasady ochrony zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, jak również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, realizowane będą zarówno poprzez ustalenia planu miejscowego, jak i na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego, na podstawie przepisów odrębnych. Plan określa m.in. zasady obsługi komunikacyjnej, wymagania dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zasady zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz podstawowe zasady wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Ustalenie przeznaczenia terenów na określone cele powinno umożliwiać racjonalne wykorzystanie ich potencjału gospodarczego przy jednoczesnym uwzględnieniu występujących ograniczeń środowiskowych, przestrzennych i infrastrukturalnych.

Przeznaczenie obszaru pod funkcje produkcyjne, usługowe, magazynowe, logistyczne i infrastrukturalne umożliwia wykorzystanie jego położenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 74 i stworzenie zwartej strefy aktywności gospodarczej. Koncentracja funkcji gospodarczych w jednym, odpowiednio skomunikowanym obszarze ogranicza potrzebę lokalizowania tego rodzaju działalności w terenach zabudowy mieszkaniowej i może ograniczyć konflikty funkcjonalno-przestrzenne.

Przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego Gminy Bełchatów, uchwalonego uchwałą nr XXXI/281/2026 Rady Gminy Bełchatów z dnia 24 lipca 2026 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2026 r. pod poz. 5676. Plan ogólny wszedł w życie w dniu 22 sierpnia 2026 r.

Obszar objęty miejscowym planem znajduje się w granicach strefy gospodarczej SP wyznaczonej w planie ogólnym Gminy Bełchatów. Ustalone w miejscowym planie przeznaczenie terenu oraz przyjęte zasady jego zagospodarowania odpowiadają profilowi funkcjonalnemu tej strefy. Tym samym rozwiązania przyjęte w miejscowym planie pozostają zgodne z ustaleniami planu ogólnego Gminy Bełchatów.

Dla obszaru objętego projektem planu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania, wazono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do racjonalnego wykorzystania obszaru przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jego gospodarczego rozwoju oraz uwzględnieniu występujących uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych.

Po przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Bełchatów ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków oraz zawiadomił właściwe instytucje i organy. Następnie sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i skierowano projekt do wymaganych ustawą opinii i uzgodnień.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 31 lipca 2026 r. do 28 sierpnia 2026 r. W trakcie konsultacji społecznych, w dniu 13 sierpnia 2026 r. o godz. 16.00, odbyło się spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, a w tym samym dniu w godzinach od 17.00 do 18.00 prowadzony był punkt konsultacyjny połączony z dyżurem projektanta.

W ramach procedury sporządzania planu przeprowadzono również strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670, z późn. zm.).

Przeprowadzone czynności proceduralne zapewniły możliwość udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Nie sporządzono analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie uniwersalnego projektowania ustalenia planu tworzą podstawy dla realizacji zagospodarowania przestrzeni w sposób umożliwiający jej użytkowanie przez możliwie szeroki krąg użytkowników. Szczegółowe rozwiązania w zakresie dostępności obiektów i zagospodarowania działek będą określane na etapie przygotowania oraz realizacji poszczególnych inwestycji.

Proces inwestycyjno-budowlany na obszarze planu będzie prowadzony na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524, 605 i 646) oraz przepisów wykonawczych. Przepisy te nakładają obowiązek uwzględniania, odpowiednio do rodzaju i przeznaczenia obiektu budowlanego, warunków umożliwiających korzystanie z obiektów przez osoby ze szczególnymi potrzebami. Realizacja zabudowy na obszarze planu będzie podlegała kontroli właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Do potencjalnych skutków finansowych związanych z realizacją ustaleń przedmiotowego planu zalicza się w szczególności:

- a) wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w zakresie, w jakim ich realizacja będzie należała do zadań własnych gminy;
- b) możliwe dochody z tytułu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- c) wzrost dochodów z podatku od nieruchomości w związku z realizacją nowej zabudowy oraz zagospodarowaniem terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą.

Do skutków finansowych obciążających budżet gminy nie zalicza się nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez inwestorów, gestorów sieci ani inne podmioty w zakresie inwestycji niestanowiących zadań własnych gminy.

W przypadku nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się, aby ustalenia planu prowadziły do obniżenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą ich przeznaczenia.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 2 do uchwały.

Realizacja inwestycji stanowiących zadania własne gminy będzie następowała zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem możliwości finansowych gminy, kolejności realizacji poszczególnych przedsięwzięć i faktycznego tempa zagospodarowania terenów objętych planem.

Uchwalenie miejscowego planu stworzy podstawy prawne dla rozwoju strefy gospodarczej i realizacji inwestycji produkcyjnych, usługowych, magazynowych, logistycznych oraz infrastrukturalnych. W perspektywie długoterminowej zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu może przyczynić się

do zwiększenia wpływów do budżetu gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości, jak również do rozwoju gospodarczego gminy i utworzenia nowych miejsc pracy.