

Projekt

z dnia 27 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Planu ogólnego Miasta Bełchatowa”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i poz. 912) oraz art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912), w związku z uchwałą Nr V/29/24 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego Miasta Bełchatowa”, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się „Plan ogólny Miasta Bełchatowa”.

§ 2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne.

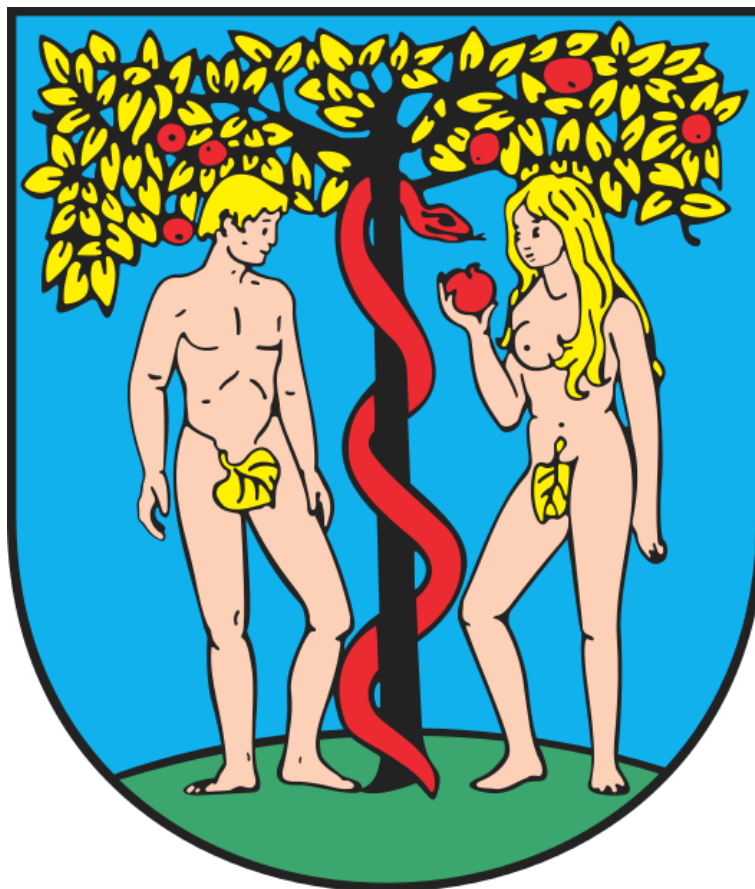
§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

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

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 2026 r.
Zalacznik1.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 (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

PREZYDENT MIASTA BEŁCHATOWA



**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA BEŁCHATOWA**

BEŁCHATÓW 2026

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE.....	5
1.1.	PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	5
1.2.	ZAKRES OPRACOWANIA.....	6
1.3.	CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	8
1.4.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE	8
2.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I POŁOŻENIE	11
3.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	16
3.1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	17
3.2.	UWARUNKOWANIA.....	21
3.2.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	21
3.2.1.1.	Użytki Ekologiczne	22
3.2.1.2.	Korytarze ekologiczne	23
3.2.1.3.	Pomniki przyrody	24
3.2.1.4.	Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawki”	25
3.2.2.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU	26
3.2.3.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	26
3.2.4.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	27
3.2.5.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	28
3.2.6.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	28
3.2.7.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	29
3.2.8.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	29
3.2.9.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ ...	29
3.2.10.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	30
3.2.11.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	33

3.2.12.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	33
3.2.13.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	34
3.2.14.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	34
3.2.14.1.	Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji	35
3.2.14.2.	Obszary wymagające rekultywacji i remediacji.....	35
3.2.15.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	35
3.2.16.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	37
3.2.17.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	37
3.2.18.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	38
3.2.19.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	38
3.3.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	39
3.3.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	39
3.3.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	43
3.3.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	48
3.3.4.	OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU.....	53
3.4.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	54
3.5.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	56
3.6.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	57
3.7.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA.....	61
3.8.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY.....	64
3.9.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.....	68
4.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	71

4.1.	PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	71
4.2.	STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	71
4.3.	GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY	115
4.4.	OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	115
4.5.	OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	115
5.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.....	117
5.1.	UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	117
5.2.	WNIOSKI Z ANALIZY ZAPOTRZEBOWANIA I CHŁONNOŚCI TERENÓW	117
5.3.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO	118
5.4.	PODSUMOWANIE	121

1. WPROWADZENIE

1.1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Opracowanie sporządzono na zlecenie Prezydenta Miasta Bełchatowa, zgodnie z umową zawartą pomiędzy Miastem Bełchatów a pracownią projektową Plan B Usługi Urbanistyczne Łukasz Beń.

Opracowanie obejmuje cały obszar miasta Bełchatowa w jego granicach administracyjnych o łącznej powierzchni około 35 km², położony w powiecie bełchatowskim w województwie łódzkim.

Podstawę prawną opracowania stanowią 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 powyższą ustawą Rada Miejska w Bełchatowie podjęła uchwałę nr V/29/24 z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego Miasta Bełchatowa”.

Ustalenia planu ogólnego sformułowano z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta wynikających m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- występowania obszarów szczególnego zagospodarowania;
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględniono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na obszarach, na których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym Miasta Bełchatowa określono strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.).

Gminny katalog stref planistycznych określa profile funkcjonalne stref oraz wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, w tym maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych, obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym w postaci wektorowej wraz z atrybutami zawierającymi informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych wraz z atrybutami zawierającymi informacje o obiektach przestrzennych,
- lokalizację obszaru zabudowy śródmiejskiej.

1.2. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres Planu Ogólnego Gminy określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w głównej mierze art. 13a i art. 13b.

Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

3. Zmiana planu ogólnego dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzenia zmiany przestają być aktualne.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

2) można określić:

- a) obszary uzupełnienia zabudowy,
- b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

5. Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w:

1) ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

1) decyzji innych niż wymienione w ust. 5;

2) wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 i 834);

3) sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) znajdujące się na obszarze gminy:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- c) obszary gruntów zmeliorowanych,

- d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- e) strefy ochronne ujęć wody,
- f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne, m) obszary ograniczonego użytkowania,
- n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz art. 13h Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

1.3. CEL SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny ma na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju miasta oraz harmonijnego zagospodarowania przestrzeni.

Zadaniem planu ogólnego jest określenie podstawowych kierunków polityki przestrzennej miasta poprzez wyznaczenie stref planistycznych, czyli obszarów o określonym profilu przeznaczenia.

Plan ogólny docelowo zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stanowi on akt prawa miejscowego, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

1.4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Opracowanie planu ogólnego Miasta Bełchatowa zostało przygotowane w oparciu o dostępne dokumenty planistyczne i strategiczne szczebla krajowego, regionalnego i lokalnego, a także opracowania środowiskowe, analizy branżowe oraz materiały kartograficzne i dane przestrzenne. W procesie sporządzania planu wykorzystano również dane statystyczne oraz informacje pochodzące z krajowych i regionalnych baz danych, a także wyniki wizji terenowych przeprowadzonych na obszarze miasta.

Wykorzystane materiały źródłowe stanowiły podstawę do identyfikacji uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta oraz do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniających potrzeby rozwojowe miasta, stan środowiska przyrodniczego, istniejące zagospodarowanie terenu oraz uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

Przy opracowaniu planu ogólnego Miasta Bełchatowa wykorzystano w szczególności następujące materiały:

1. Dokumenty planistyczne i strategiczne

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego - uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.;
- Strategia Rozwoju Miasta Bełchatowa na lata 2023-2030 - uchwała nr LIV/428/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 stycznia 2023 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa - uchwała nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.;
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Bełchatowa na lata 2021-2030 - uchwała nr XXXVI/263/21 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 sierpnia 2021 r.;
- Raport o stanie Miasta Bełchatowa za rok 2024, Urząd Miasta Bełchatowa, 2025r.;
- Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bełchatowa - uchwała nr XL/300/21 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 1 grudnia 2021 r.

2. Opracowania środowiskowe i analityczne

- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa, Biuro Planowania Przestrzennego w Bełchatowie, 2009 r.;
- Stan środowiska w województwie łódzkim. Raport 2020, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, 2020 r.;
- Strategiczny Program Państwowego Monitoringu Środowiska na lata 2020-2025, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, 2020 r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim. Raport wojewódzki za rok 2023, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, 2024 r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów położonych wzdłuż dróg krajowych o obciążeniu ponad 3 000 000 pojazdów rocznie z terenu województwa łódzkiego - uchwała nr 370/22 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 4 maja 2022r.;
- Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego;
- Prognoza oddziaływania na środowisko Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Bełchatowa na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2025-2028, Eko-precyzja, 2021r.

3. Opracowania naukowe i materiały tematyczne

- „Mapa obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony”, A. S. Kleczkowski, 1990 r.;
- Mapy regionalizacji geobotanicznej Polski według Matuszkiewicza;
- „Geografia regionalna Polski”, J. Kondracki, PWN, Warszawa 2001 r.;
- „Geologia regionalna Polski”, E. Stupnicka, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 1997 r.

4. Materiały kartograficzne i geologiczne

- Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000, Państwowy Instytut Geologiczny;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski - arkusz 736 Kamieńsk M-34-27-B, skala 1:50 000;
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski - arkusz 700 Bełchatów M-34-15-D, skala 1:50 000;
- Mapa topograficzna Polski w skali 1:10 000;
- Mapa geologiczna Polski - mapa bez utworów czwartorzędowych w skali 1:200 000;
- Mapa sozologiczna w skali 1:50 000;
- Przeglądowa mapa geomorfologiczna Polski w skali 1:500 000;
- Mapa hydrogeologiczna w skali 1:200 000.

5. Dane przestrzenne i materiały kartograficzne

- wektorowa mapa ewidencyjna miasta w formacie .dxf;
- wektorowa mapa ewidencyjna miasta w formacie .GML;
- baza obiektów topograficznych BDOT10K;
- dane przestrzenne udostępniane w serwisie Geoportal Krajowy (geoportal.gov.pl).

6. Bazy danych i źródła internetowe

- <https://belchatow.pl>
- <https://zabytek.pl>
- <https://sipww.pl>
- <https://kzgw.gov.pl>
- <https://baza.pgi.gov.pl>
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl>
- <https://mapa.inspire-hub.pl/#/belchatow>
- <https://bdl.stat.gov.pl>
- <https://crfop.gdos.gov.pl>
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>

7. Pozostałe materiały

- wizje terenowe przeprowadzone na obszarze miasta;
- dokumentacja fotograficzna.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA I POŁOŻENIE

Miasto Bełchatów znajduje się w południowej części województwa łódzkiego, we wschodniej części powiatu bełchatowskiego. Jest miastem powiatowym, które okala z każdej strony gmina Bełchatów. Miasto zajmuje obszar 3464 ha (wg danych z BIP Miasta Bełchatowa/BDL) przy gęstości zaludnienia 1511 osób/km². Na koniec 2024 r. Miasto Bełchatów zamieszkiwało 51 749 osób, według danych Głównego Urzędu Statystycznego.

W ostatnich latach obserwowany jest spadek liczby ludności, jednak pomimo niekorzystnych trendów demograficznych Bełchatów zaliczany jest do ośrodków miejskich o znacznym potencjale rozwojowym w skali regionu.



Mapa 1. Położenie Miasta Bełchatów na tle granic Polski (źródło: <https://belchatow.pl/polozenie-miasta-belchatow/>)

Bełchatów położony jest w centralnej części Polski i znajduje się w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych kraju. Miasto posiada powiązania z drogą ekspresową S8 poprzez drogę wojewódzką nr 485, prowadzącą do węzła Pabianice Południe (ok. 28,5 km od centrum miasta), oraz z autostradą A1 poprzez drogę wojewódzką nr 476, a następnie drogę krajową nr 74 do węzła Piotrków Trybunalski Południe (ok. 21,5 km od centrum miasta).

Bliska odległość od Łodzi i Piotrkowa Trybunalskiego oraz położenie w sąsiedztwie największego w Polsce zagłębia paliwowo-energetycznego (tj. PGE Kopalnia Węgla Brunatnego Bełchatów oraz PGE Elektrownia Bełchatów S. A.) sprawia, że Miasto Bełchatów jest jednym z ważniejszych ośrodków w regionie.



Zdjęcie 1. Widok z centrum w kierunku PGE Elektrownia Bełchatów S. A. (źródło: <https://belchatow.pl/polozenie-miasta-belchatow/>)

Powiązania komunikacyjne Bełchatowa w skali regionalnej i ponadregionalnej zapewnione są przez:

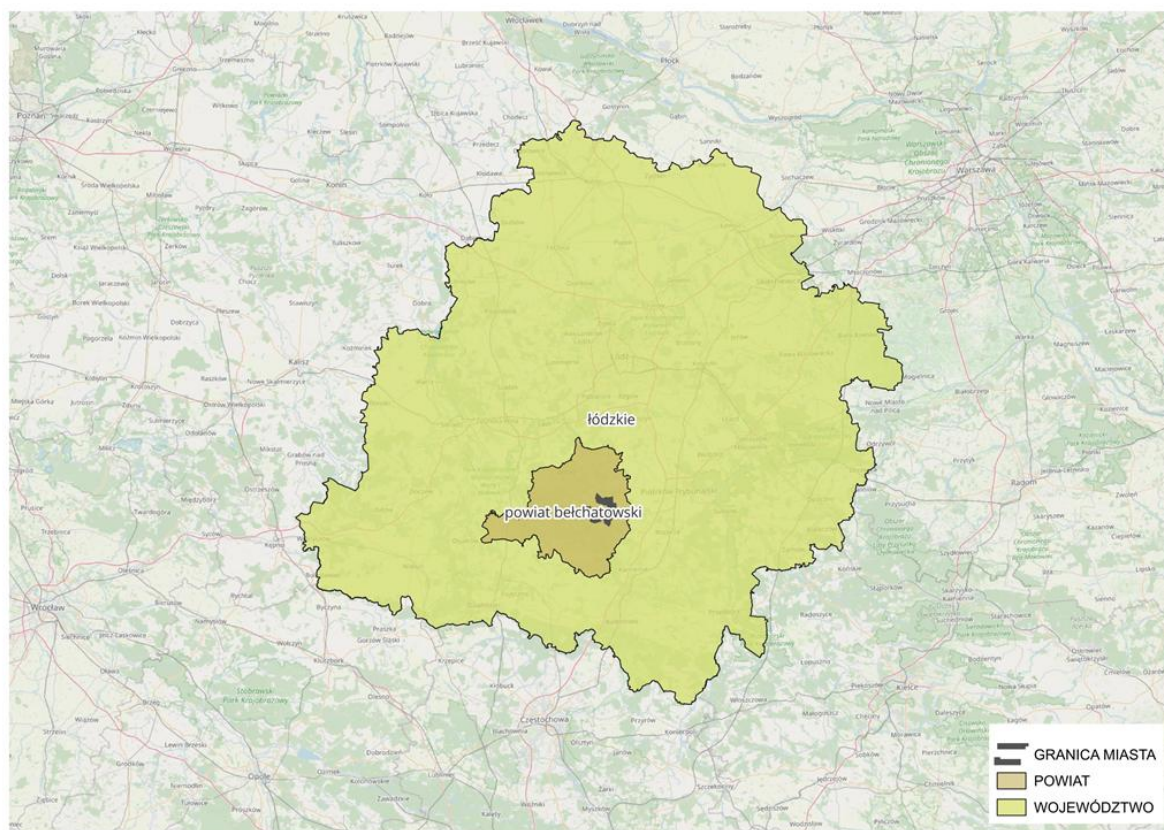
- drogę krajową nr 74;
- drogę wojewódzką nr 476;
- drogę wojewódzką nr 485;
- drogę wojewódzką nr 484.

Po realizacji północnej obwodnicy Bełchatowa (DK 74) ruch samochodowy, w szczególności samochodów ciężarowych z centrum miasta przeniósł się na obrzeża. W styczniu 2026 r. oddano do użytkowania Wschodnią Obwodnicę Miasta Bełchatowa, realizowaną w ciągu drogi wojewódzkiej nr 484. Inwestycja ta stanowi jeden z kluczowych elementów modernizacji układu transportowego miasta oraz poprawy jego powiązań z układem dróg wojewódzkich i krajowych. Budowa obwodnicy miała na celu przede wszystkim wyprowadzenie ruchu tranzytowego z centralnych obszarów miasta oraz poprawę bezpieczeństwa i płynności ruchu drogowego w układzie północ-południe. W wyniku realizacji inwestycji znacząca część ruchu samochodowego, w tym ruch ciężki, została przeniesiona poza śródmiejski układ komunikacyjny, co przyczynia się do ograniczenia hałasu i emisji zanieczyszczeń w centrum miasta. Wschodnia obwodnica pełni również funkcję elementu integrującego lokalny układ drogowy z regionalnym systemem transportowym województwa łódzkiego, poprawiając dostępność komunikacyjną terenów inwestycyjnych oraz obszarów rozwoju zabudowy wschodniej części miasta.

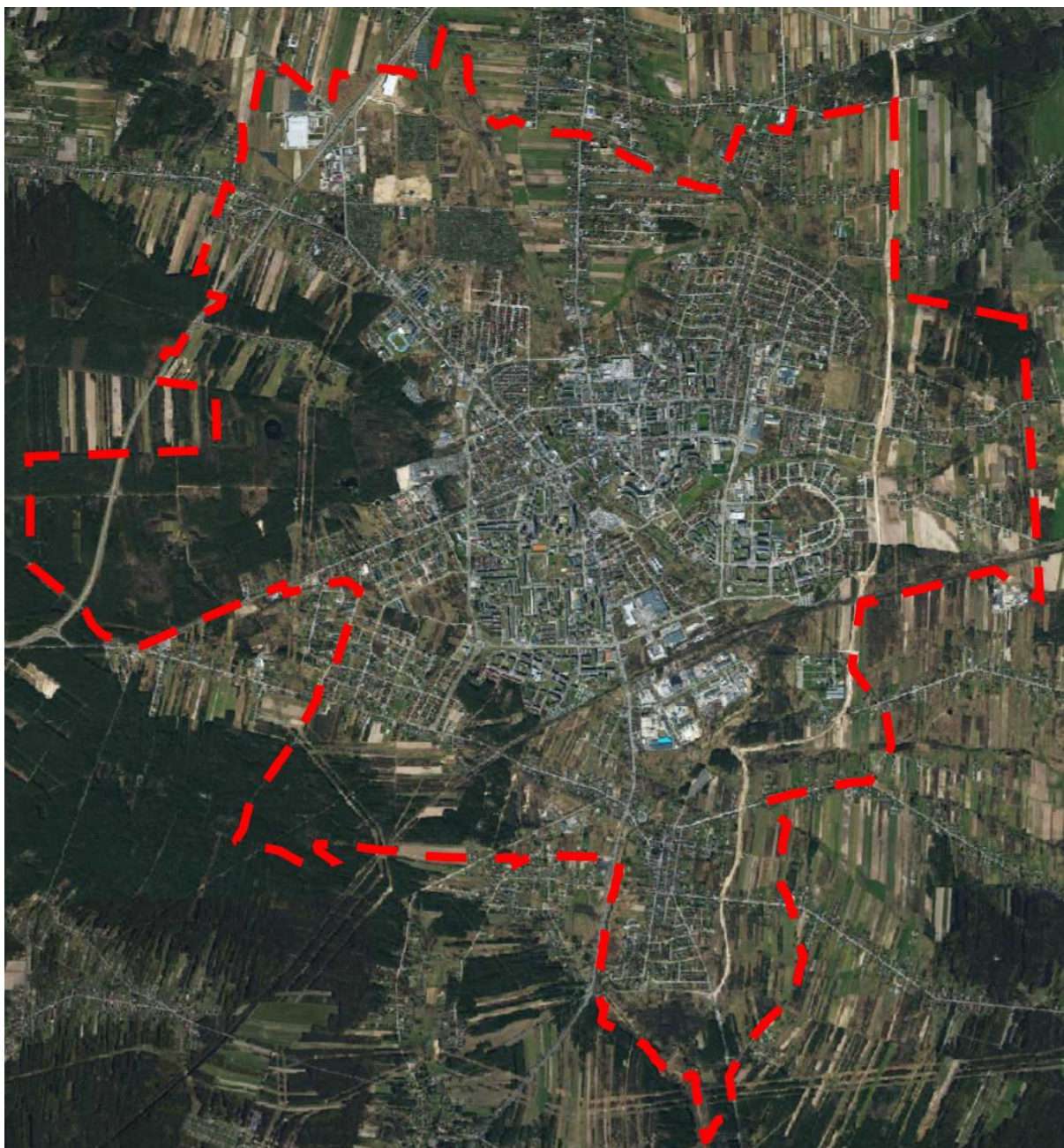
Uzupełnieniem powiązań drogi krajowej oraz dróg wojewódzkich jest sieć dróg powiatowych, zapewniająca obsługę komunikacyjną miasta oraz powiązania z terenami sąsiednimi. Na obszarze miasta przebiegają drogi powiatowe o numerach: 1909E, 1911E, 1912E, 1914E, 1930E, 1931E, 1932E, 1933E, 1934E, 1935E, 1936E, 1937E oraz 1938E.

Przez Bełchatów przebiega linia kolejowa nr 24 relacji Piotrków Trybunalski - Rogowiec. Linia ta jest jednotorowa niezelektryfikowana i odbywa się nią wyłącznie ruch towarowy na potrzeby PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Kopalnia Węgla Brunatnego Bełchatów oraz PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrownia Bełchatów.

Najbliższym portem lotniczym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym dla Bełchatowa jest Port Lotniczy w Łodzi im. Władysława Reymonta. Na północ od Bełchatowa położone jest lotnisko wojskowe - Port Lotniczy Łódź - Łask, które pełni ważną funkcję w systemie obrony kraju.



Mapa 2. Położenie Miasta Bełchatów na tle województwa oraz powiatu (opracowanie własne na podstawie danych granic województwa, powiatu na tle OSM)



Mapa 3. Położenie Miasta Bełchatów na tle mapy satelitarnej (źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem mapy satelitarnej)

Położenie miasta w systemie geograficzno-osadniczym

Miasto Bełchatów jest jednym z większych ośrodków miejskich Województwa Łódzkiego z silnym centrum administracyjnym - siedziba instytucji o zasięgu ponad miejskim (sądy, urzędy, Szpital Wojewódzki). Posiada połączenia komunikacyjne we wszystkich kierunkach. Droga krajowa nr 74 zapewnia połączenie pomiędzy autostradą A1 a drogą ekspresową S8. Droga wojewódzka nr 484 zapewnia połączenie na południe do Kamieńska (do drogi krajowej nr 91) oraz na północ do miejscowości Buczek (do drogi krajowej nr 12). Droga wojewódzka nr 485 zapewnia połączenie z Pabianicami (do drogi nr 12).

Położenie Miasta na obszarze Wysoczyzny Bełchatowskiej sprzyja korzystnym warunkom klimatycznym i glebowym oraz stwarza dogodne warunki dla rozwoju

funkcji rekreacyjnych i turystycznych. Dodatkowym atutem lokalizacyjnym miasta jest sąsiedztwo innych ośrodków o zbliżonych uwarunkowaniach przyrodniczo-gospodarczych, co stwarza warunki do rozwoju współpracy ponadlokalnej.

Położenie miasta w systemie ekonomiczno-społecznym

Atutem Miasta jest położenie przy znaczącym dla kraju ośrodku gospodarczym zapewniającym zatrudnienie w sektorze paliwowo-energetycznym. Konieczne jest tworzenie warunków przestrzennych dla możliwości wzmocnienia oraz rozwoju bazy gospodarczej miasta, w tym w rozwoju przemysłu nowych technologii - zwiększając zasoby terenów możliwych do przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową, dogodnych pod względem inwestycyjnym, z możliwością zapewnienia dobrej obsługi komunikacyjnej oraz wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej.

Transformacja gospodarcza regionu bełchatowskiego

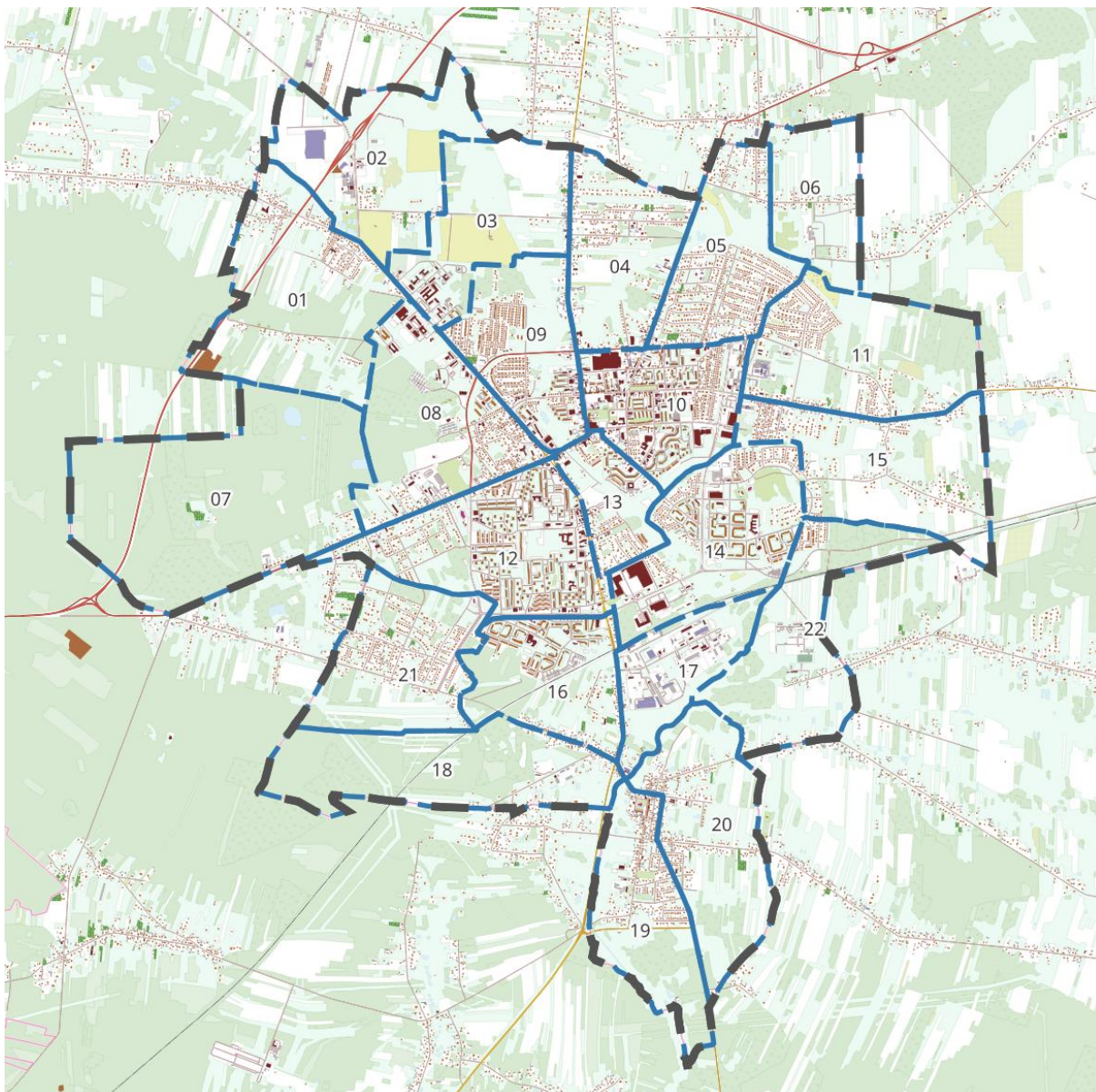
Istotnym uwarunkowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego oraz przestrzennego Miasta Bełchatowa jest proces transformacji energetycznej regionu związany ze stopniowym odchodzeniem od gospodarki opartej na wydobywaniu i spalaniu węgla brunatnego. Przez wiele dziesięcioleci rozwój miasta był ściśle powiązany z funkcjonowaniem kompleksu paliwowo-energetycznego obejmującego Kopalnię Węgla Brunatnego Bełchatów oraz Elektrownię Bełchatów, tworzących jeden z największych kompleksów produkcji energii elektrycznej w Europie.

Planowane ograniczanie działalności wydobywczej i energetycznej opartej na węglu brunatnym powoduje konieczność stopniowej transformacji gospodarczej regionu bełchatowskiego, polegającej na dywersyfikacji struktury gospodarczej, tworzeniu nowych miejsc pracy oraz rozwoju nowych sektorów gospodarki. Proces ten realizowany jest m.in. w ramach krajowej i regionalnej polityki transformacji energetycznej, w tym przy wsparciu środków finansowych pochodzących z Funduszu Sprawiedliwej Transformacji oraz programów operacyjnych Unii Europejskiej.

Region bełchatowski został wskazany jako jeden z kluczowych obszarów transformacji energetycznej w Polsce, a działania związane z jego transformacją określone zostały m.in. w Terytorialnym Planie Sprawiedliwej Transformacji Województwa Łódzkiego. Dokument ten zakłada rozwój nowych kierunków gospodarczych, w tym w szczególności w zakresie nowoczesnego przemysłu, usług dla biznesu, logistyki, energetyki odnawialnej oraz nowych technologii.

W kontekście polityki przestrzennej miasta proces transformacji regionu oznacza konieczność tworzenia warunków przestrzennych dla lokalizacji nowych inwestycji gospodarczych, w tym poprzez zapewnienie odpowiedniej podaży terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej oraz wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Istotne znaczenie ma również rozwój funkcji usługowych, społecznych oraz rekreacyjnych podnoszących jakość życia mieszkańców i atrakcyjność osadniczą miasta.

Uwzględnienie procesu transformacji gospodarczej regionu stanowi ważny element kształtowania długofalowej polityki przestrzennej Miasta Bełchatowa oraz wyznaczania kierunków zagospodarowania przestrzennego w planie ogólnym.



Mapa 4. Obręby miasta Bełchatów na BDOT10K powiatu bełchatowskiego (źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem BDOT10K)

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego stanowią podstawę do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym. Obejmują one zarówno elementy środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu, jak również uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania terenu, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz dokumentów strategicznych i planistycznych obowiązujących na poziomie regionalnym i lokalnym.

Jednym z istotnych uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta Bełchatowa jest proces transformacji gospodarczej regionu związany ze zmianami zachodzącymi w sektorze energetycznym. Dotychczasowy rozwój miasta był w znacznym stopniu powiązany z funkcjonowaniem kompleksu górniczo-energetycznego obejmującego Kopalnię Węgla Brunatnego Bełchatów oraz Elektrownię Bełchatów.

W związku z procesem transformacji energetycznej oraz planowanym stopniowym ograniczaniem wykorzystania węgla brunatnego konieczne staje się przekształcanie struktury gospodarczej regionu poprzez rozwój nowych funkcji gospodarczych oraz dywersyfikację lokalnej gospodarki. Proces ten stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej miasta, w szczególności w zakresie wyznaczania terenów inwestycyjnych, rozwoju funkcji usługowych oraz poprawy dostępności infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Uwzględnienie procesu transformacji gospodarczej regionu ma istotne znaczenie dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym. Proces transformacji regionu bełchatowskiego realizowany jest również w ramach polityki sprawiedliwej transformacji Unii Europejskiej, w szczególności poprzez wdrażanie Terytorialnego Planu Sprawiedliwej Transformacji Województwa Łódzkiego.

Analiza uwarunkowań została przeprowadzona w oparciu o dostępne opracowania branżowe, dane przestrzenne oraz obowiązujące dokumenty planistyczne i strategiczne. Uwzględniono w szczególności elementy wskazane w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące m.in. form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zasobów środowiska, dziedzictwa kulturowego, infrastruktury społecznej i technicznej oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na identyfikację najważniejszych czynników wpływających na rozwój przestrzenny miasta oraz określenie możliwości i ograniczeń zagospodarowania poszczególnych obszarów.

3.1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (dalej: PZPWŁ) został przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Do głównych celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w horyzoncie roku 2030 zaliczono: poprawę spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów, m.in. dzięki: wspomaganiu spójności w układzie krajowym (w tym zwiększeniu integracji funkcjonalnej Polski Zachodniej, Polski Wschodniej oraz Pomorza Środkowego z Polską Centralną poprzez przygotowanie i stałą aktualizację strategii makroregionalnych, wzmocnienie powiązań transportowych Polski Wschodniej, Pomorza Środkowego i Polski Zachodniej z Polską Centralną i siecią głównych miast w kraju, wspieranie rozwoju funkcji metropolitalnych słabszych ośrodków miejskich, wspomaganie procesów koncentracji urbanizacji w miastach średnich i wybranych małych, wspomaganie restrukturyzacji obszarów wiejskich), regionalnej integracji funkcjonalnej, wspomaganiu rozprzestrzeniania się procesów rozwojowych na obszary poza głównymi miastami oraz budowaniu potencjału dla specjalizacji terytorialnej (w tym zwiększeniu dostępności transportowej wewnątrz regionów, wspieraniu rozwoju ośrodków subregionalnych, integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszarów wiejskich, wspomaganiu rozwoju specjalizacji terytorialnej).

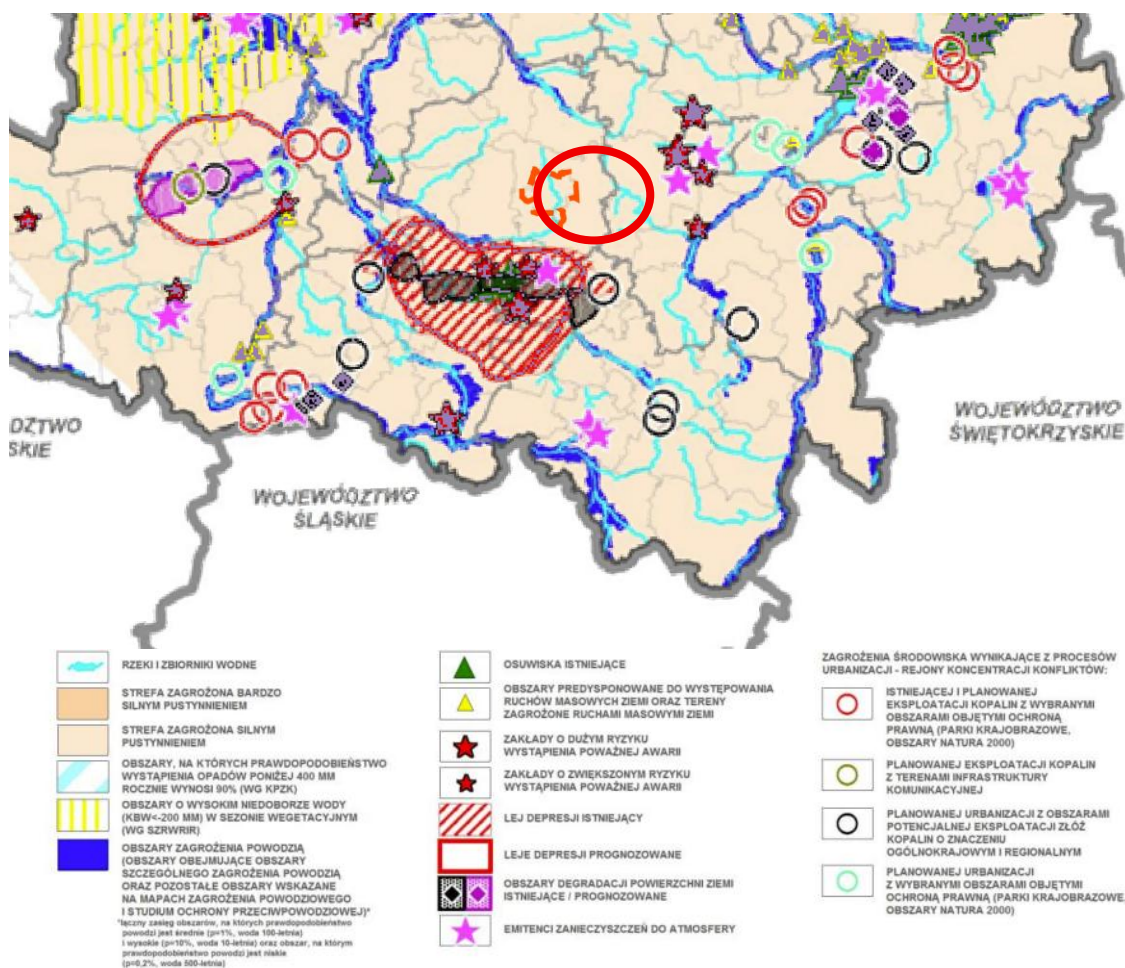
W strukturze funkcjonalno - przestrzennej systemu osadniczego województwa łódzkiego wyróżniono miasto Bełchatów jako ośrodek subregionalny. Miasta zaliczone do ośrodka subregionalnego to miasta pod względem liczby ludności zaliczone do grupy ośrodków dużych lub średnich, będące siedzibami powiatów, władz miejskich i gminnych, charakteryzujące się zróżnicowanym poziomem konkurencyjności osadniczej. Ze względu na strukturę funkcjonalną miasto Bełchatów pełni rolę ośrodka mieszkaniowo-usługowego. Potencjał gospodarczy ośrodków jest dość zróżnicowany i pozycjonuje miasto Bełchatów na poziomie: średnim ze względu na innowacyjność gospodarki.

Według PZPWŁ szansą na dalszy rozwój i usprawnienie układu drogowego w najbliższym okresie jest znaczny stan zaawansowania projektów inwestycyjnych m.in. planowane i przygotowywane do realizacji projekty rozbudowy dróg wojewódzkich i obwodnic np. Bełchatowa (DW484).

Według PZPWŁ problemami w elektroenergetyce jest postępująca dekapitalizacja sieci elektroenergetycznej i niedostateczna obsługa sieci ciepłowniczej wpływająca na zanieczyszczenie powietrza. Szansą na zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego regionu jest sukcesywna modernizacja istniejącej sieci, budowa nowych elementów układu energetycznego zawartych w planach rozwoju zakładów energetycznych i programach operacyjnych.

Według PZPWŁ dużym zagrożeniem dla obecnego zasobu wód podziemnych są leje depresji, w tym istniejący (wynoszący 482 km²) oraz prognozowany w rejonie odkrywkowej kopalni węgla brunatnego Bełchatów i Szczerców i prognozowany w rejonie planowanej eksploatacji złoża Złoczew. Według prognoz zasięg leja wokół odkrywki złoża Bełchatów w 2025 r. wyniesie ok. 390 km².

Zjawisko lejów depresji związane z działalnością górnictwem występuje w rejonie kopalni węgla brunatnego Bełchatów i Szczerców, jednak nie obejmuje bezpośrednio obszaru administracyjnego miasta Bełchatowa. Na mapie kolorem czerwonym przedstawiono granice administracyjne miasta Bełchatowa w odniesieniu do zasięgu lejów depresji.



Mapa 5. Fragment mapy „Zagrożenia i konflikty środowiska” PZPWŁ (rys. 152)

Programy z PZPWŁ

1) Rozwój atrakcyjnych osadniczo miast pełniących funkcje krajowego, regionalnych, subregionalnych i ponadlokalnych biegunów wzrostu, zapewniających wysoką jakość życia m.in. poprzez:

a. zapewnienie dostępności do ponadlokalnych i podstawowych usług publicznych o wysokim standardzie, dostosowanych do różnych grup wiekowych ludności, w tym m.in. rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz kształtowanie funkcji kulturotwórczych i symbolicznych w ośrodkach subregionalnych i ponadlokalnych.

b. kształtowanie przestrzeni dla wzrostu społeczno-ekonomicznego i rozwoju konkurencyjnej, innowacyjnej gospodarki, opartej na potencjale endogenicznym i oferującej atrakcyjne miejsca pracy, w tym m.in. rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy ŁSSE).

2) Rozwój wysokiej jakości Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miast powiatowych - regionalnych, subregionalnych i ponadlokalnych biegunów wzrostu, m.in. poprzez wzmocnienie powiązań publicznym transportem zbiorowym i integrację systemów transportowych, w tym m.in. rozwój i wzmocnienie oferty publicznego transportu

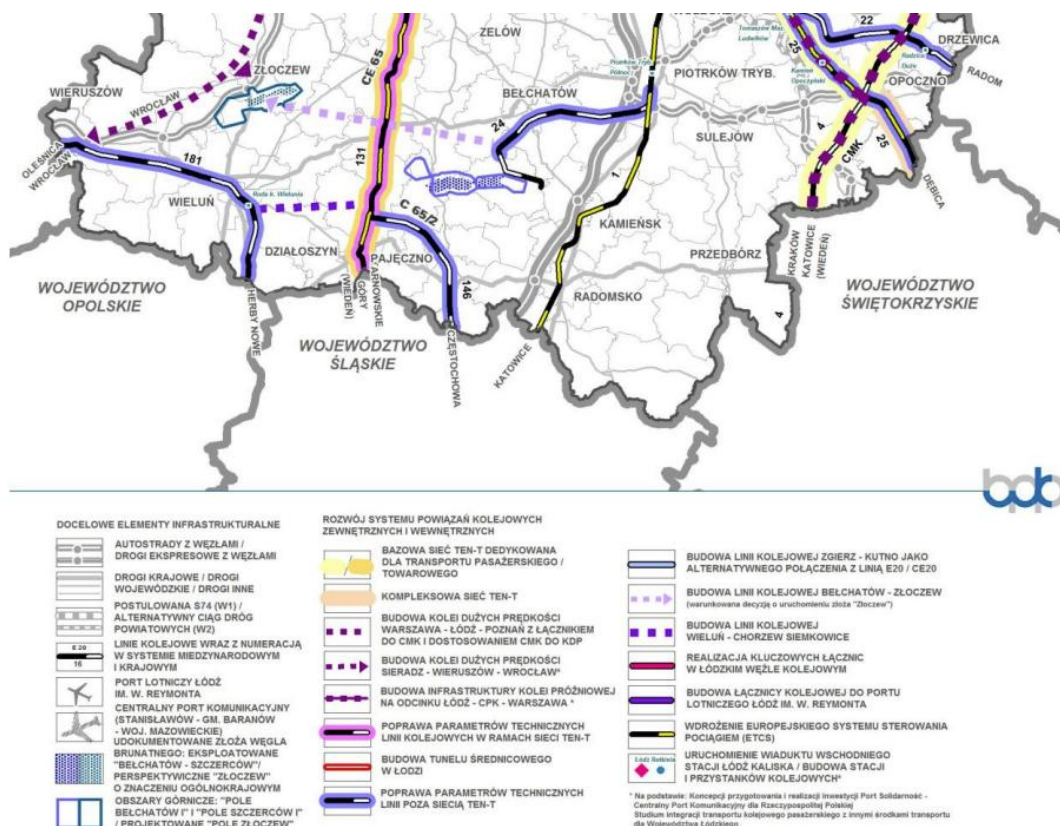
zbiorowego dostosowanej do potrzeb przewozowych mieszkańców, w tym m.in. w MOF.

3) Rozwój systemu powiązań drogowych zewnętrznych i wewnętrznych , m.in. poprzez:

a. realizację obwodnic miejscowości w ciągu dróg krajowych i wojewódzkich, w tym m.in.: budowę preferowanych, obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich: Bełchatowa (DW484).

b. wzmocnienie systemu powiązań międzyregionalnych i regionalnych, w szczególności na podstawowych kierunkach dojazdowych do sieci TEN-T, w tym m.in.: prace na linii kolejowej Nr 24 na odcinku Piotrków Trybunalski - Bełchatów dla przywrócenia regularnego ruchu.

4) Rozwój multimodalnego transportu pasażerskiego, m.in. poprzez integrację infrastrukturalną systemów publicznego transportu zbiorowego, w tym m.in. wzmocnienie istniejących oraz budowa zintegrowanych węzłów przesiadkowych wspartych systemami Park&Ride i Bike&Ride, w szczególności lokalizowanych w oparciu o stacje i przystanki kolejowe.



Mapa 6. PZPWŁ - System transportowy - układ kolejowy - Rys. 205

5) Rozwój energetyki wykorzystującej OZE , m.in. poprzez budowę elektrowni słonecznych, w tym m.in. budowę elektrowni fotowoltaicznych na obszarach nie objętych ochroną prawną oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo, rozwój energetyki prosumenckiej.

6) Rozwój systemów ciepłowniczych w miastach , m.in. poprzez:

a. budowę, rozbudowę ciepłowni i kotłowni miejskich.

b. budowę, rozbudowę, modernizację sieci ciepłowniczych.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego, w tomie III (tabela 7 - Wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym), wskazano inwestycje obejmujące obszar miasta Bełchatowa oraz jego bezpośrednie otoczenie.

Do inwestycji tych zaliczono w szczególności przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury transportowej oraz technicznej, mające na celu poprawę dostępności komunikacyjnej oraz wzmocnienie powiązań funkcjonalnych miasta w układzie regionalnym i ponadregionalnym.

Wśród kluczowych działań wskazanych w dokumencie należy wymienić w szczególności inwestycje związane z rozwojem układu drogowego oraz modernizacją infrastruktury kolejowej, w tym działania zmierzające do przywrócenia funkcji pasażerskiej linii kolejowej nr 24 na odcinku Piotrków Trybunalski - Bełchatów.

Wskazane inwestycje stanowią istotny element polityki przestrzennej województwa oraz mają znaczący wpływ na kierunki rozwoju przestrzennego miasta Bełchatowa.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

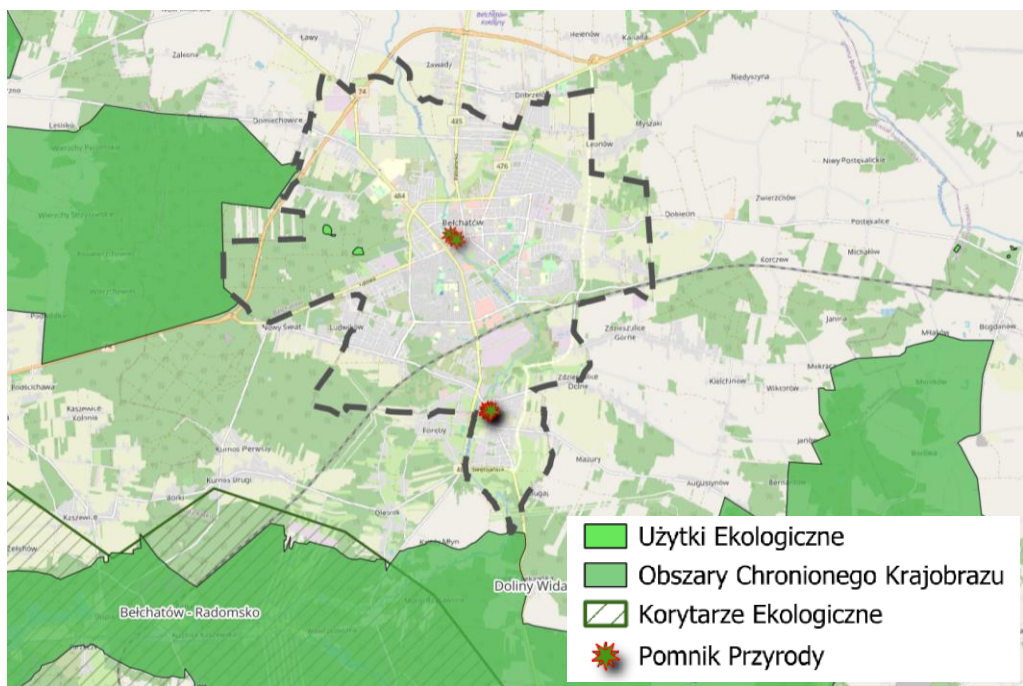
Wyznaczenie stref planistycznych oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnych z funkcją subregionalnego ośrodka miejskiego oraz systemem powiązań transportowych regionu.

3.2. UWARUNKOWANIA

3.2.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Miasta Bełchatowa nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, natomiast występują dwa użytki ekologiczne oraz 8 pomników przyrody.

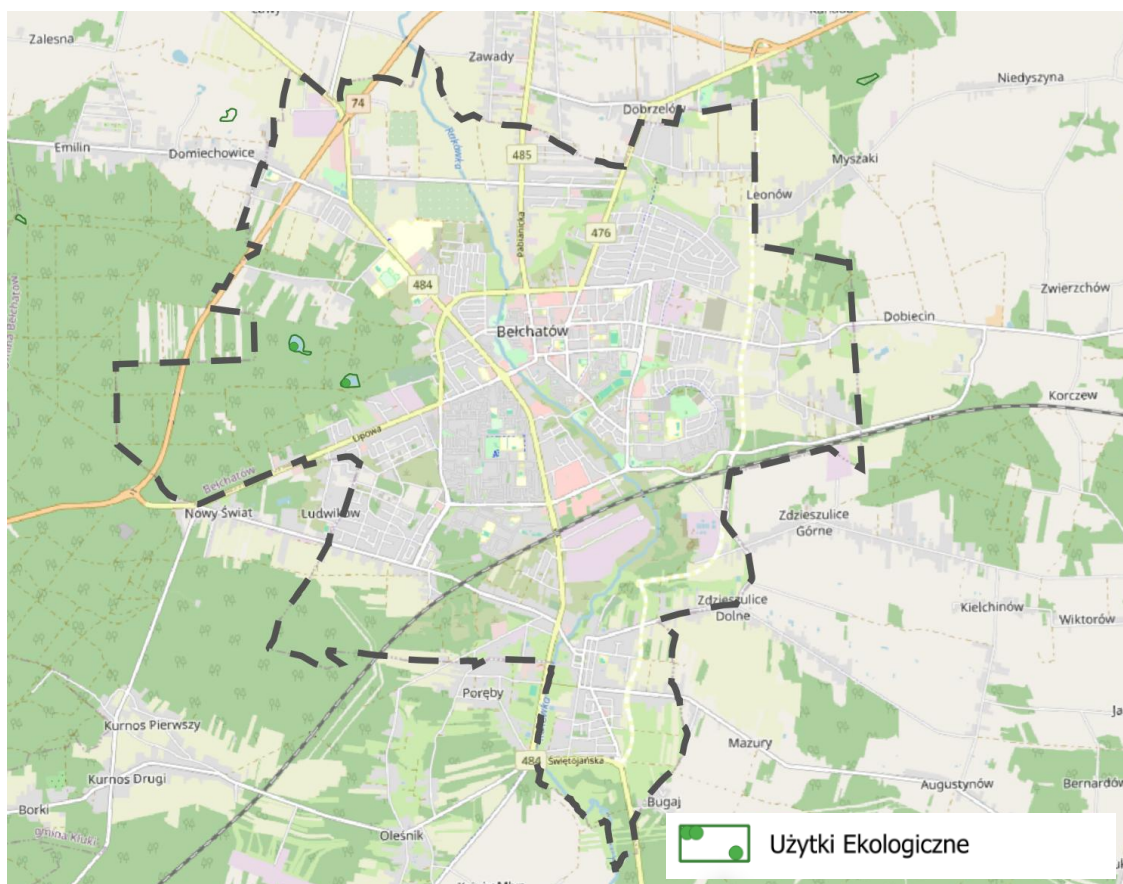
Teren Miasta graniczy od południa oraz od zachodu z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”.



Mapa 7. Obszary i obiekty chronione na terenie Miasta Bełchatowa
(źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/>)

3.2.1.1. Użytki Ekologiczne

Na terenie Miasta Bełchatowa znajdują się 2 użytki ekologiczne „Biały Ług” i „Duży Ług”, będące torfowiskami wysokimi z oczkami wodnymi położonymi wśród wydym. Ich powierzchnia wynosi 2,06 ha oraz 2,28 ha.



Mapa 8. Lokalizacja użytków ekologicznych na tle Miasta Bełchatowa

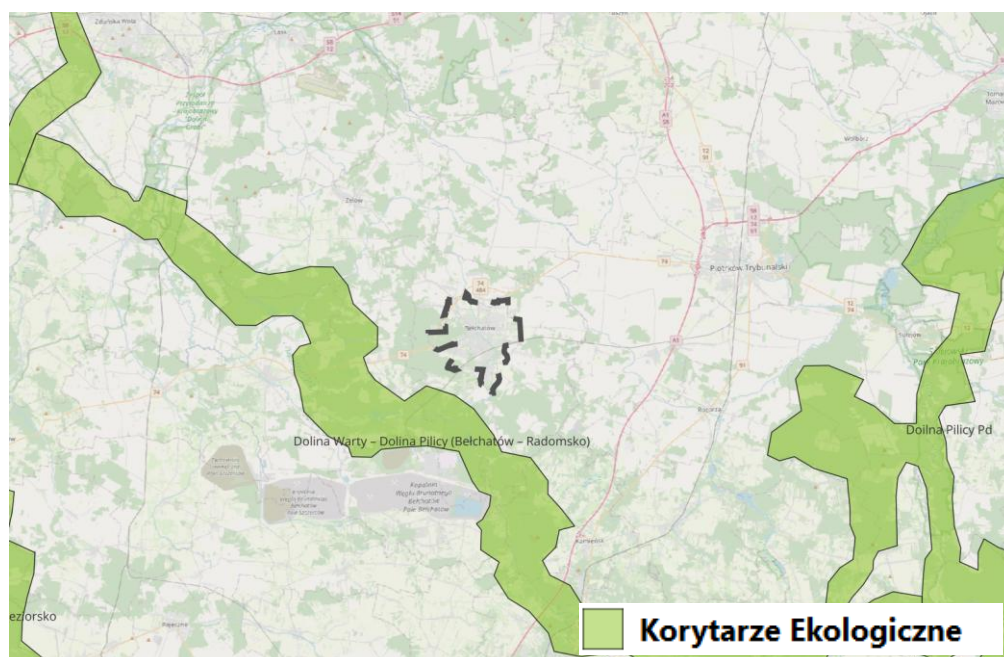
Użytki ekologiczne zostały ustanowione 13 stycznia 2002 r. na mocy rozporządzenia nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17 grudnia 2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne na podstawie art. 30, 31a, 32 ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody oraz art. 39 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie.

Są to torfowiska z lustrem wody o nieprzepuszczalnym podłożu, powstające w wyniku stałego odkładania się organicznych osadów na dnie zbiornika wodnego i powolnego zarastania jego brzegów położone na terenie Nadleśnictwa Bełchatów. Użytki ekologiczne uznane są za torfowiska wysokie (mszary). Mają one silnie kwaśny odczyn i zawierają bardzo niską ilość składników odżywczych. Występują tu rośliny o małych wymaganiach, odporne na zakwaszenie, głównie mchy torfowce. Teren torfowisk zamieszkiwany jest przez rzadkie gatunki zwierząt i roślin (borówki bagiennej, ośliczki okrągłolistnej), dla których stanowią ostoję. W celu ochrony użytków ekologicznych obowiązują zakazy wymienione w art. 31a ustawy o ochronie przyrody. Aby zapewnić należytą ochronę mogą być wprowadzane również ograniczenia i zakazy przez właściwego terytorialnie Nadleśniczego, wynikające z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

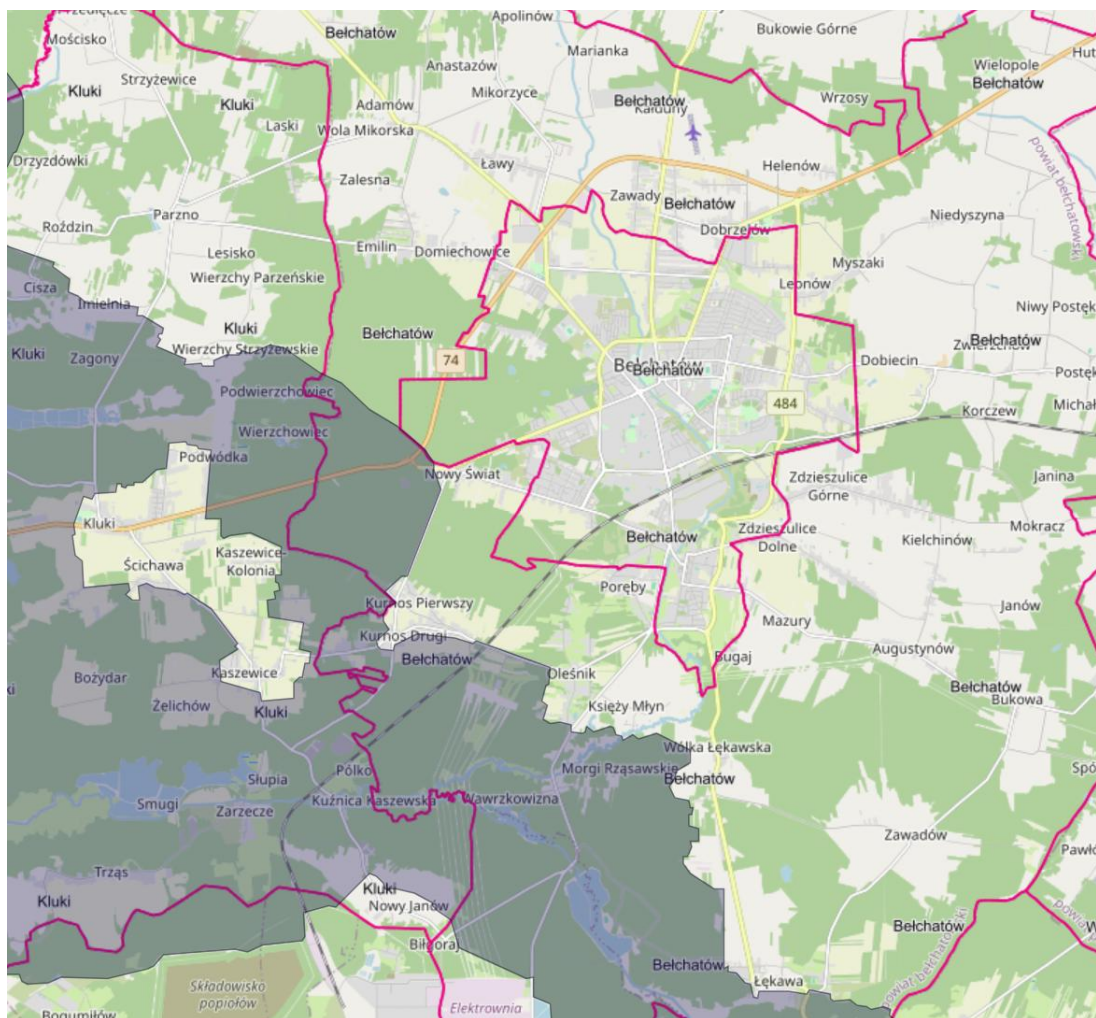
3.2.1.2. Korytarze ekologiczne

Europejska Sieć Obszarów Chronionych (ESOCh) jest to spójny przestrzennie i funkcjonalnie system reprezentowanych i najlepiej zachowanych pod względem różnorodności biologicznej obszarów Europy. ECONET-POLSKA jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnym dla różnych regionów przyrodniczych kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu.

Najbliższym dla miasta Bełchatowa korytarzem ekologicznym rangi krajowej jest korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym „Dolina Warty - Dolina Pilicy (Bełchatów - Radomsko)” przebiegający 1,8 km od granic miasta.



Mapa 9. Korytarze ekologiczne (źródło: GDOŚ na tle OSM)



Mapa 10. Korytarze ekologiczne 2012 (źródło: <https://mapa.korytarze.pl/>)

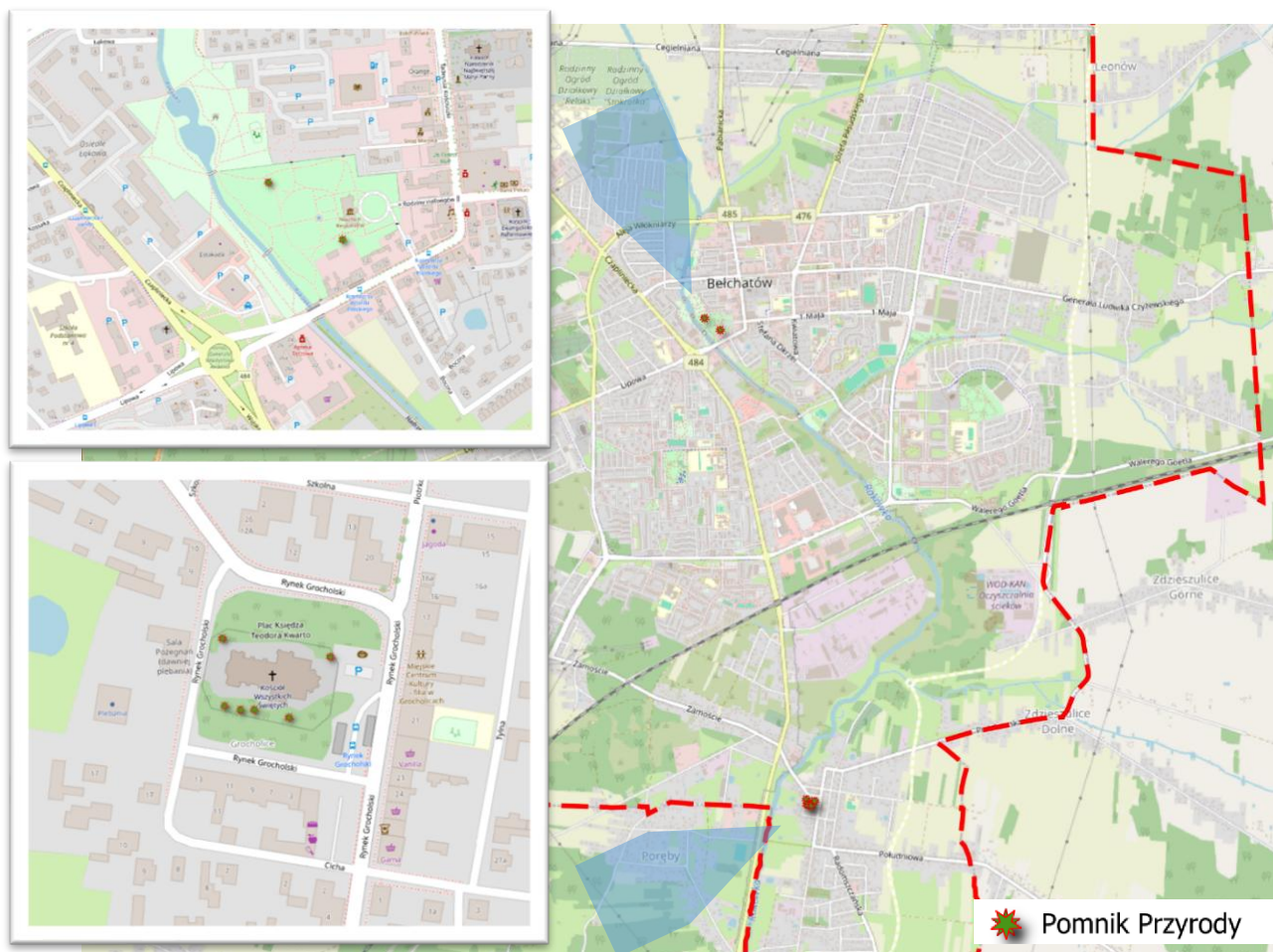
3.2.1.3. Pomniki przyrody

Obowiązuje zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzewa, zrywania pączków kwiatów, owoców i liści, zanieczyszczania terenu i wzniecania ognia w pobliżu drzewa, umieszczania tablic i innych znaków oraz wchodzenia na drzewo.

Obowiązuje też zakaz prowadzenia w pobliżu pomników przyrody robót ziemnych trwale zmieniających powierzchnie terenu, mających wpływ na zmianę poziomu wód gruntowych lub mogących uszkodzić system korzeniowy drzew.

Na terenie Miasta Belchatowa znajduje się 8 pomników przyrody. Zlokalizowane są w następujących miejscach:

- 2 pomniki przyrody w parku miejskim przy ul. Kościuszki
- 4 pomniki przyrody w Grocholicach przy Kościele pw. Wszystkich Świętych
- 2 pomniki przyrody w Grocholicach na terenie Parafii



Mapa 11. Pomniki Przyrody

3.2.1.4. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawki”

Teren Miasta graniczy od południa oraz od zachodu z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki” jest to teren cenny przyrodniczo, o znacznym zalesieniu, z licznymi zbiornikami wodnymi. Stanowi ważne ogniwo systemu obszarów chronionych zarówno w skali województwa, jak i w powiązaniach ponadregionalnych. Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcje korytarzy ekologicznych. Poprzez rzekę Widawkę i towarzyszące jej biegowi tereny leśne teren gminy jest powiązany z doliną Warty i doliną Pilicy. Widawka wraz z otaczającymi terenami lasów pełni w tym przypadku rolę lokalnego korytarza ekologicznego, którego kondycja biotyczna ma ogromny wpływ na układy przyrodnicze, z którymi utrzymuje więzi.

Wyznaczony został na podstawie:

- uchwały nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie: Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki,
- uchwały nr XXII/422/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki,

- uchwały nr XXXI/661/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki zmienionej uchwałą Nr XXII/422/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 marca 2012 r.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie występujących form ochrony przyrody poprzez zachowanie użytków ekologicznych, pomników przyrody oraz powiązań przyrodniczych z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”.

3.2.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50M OD STOPY WAŁU

Rzeka Rakówka jest odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenu miasta. Intensywne i długotrwałe opady deszczu, intensywne spływy wód opadowych i roztopowych, mała retencja gruntowa, są powodem lokalnych podtopień i zalań. Przy wyjątkowo niesprzyjających warunkach atmosferycznych, rzeka Rakówka stanowi realne zagrożenie powodziowe, szczególnie w południowej części miasta, a w pozostałych strefach dolinnych może powodować lokalne podtopienia.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie miasta Bełchatowa nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

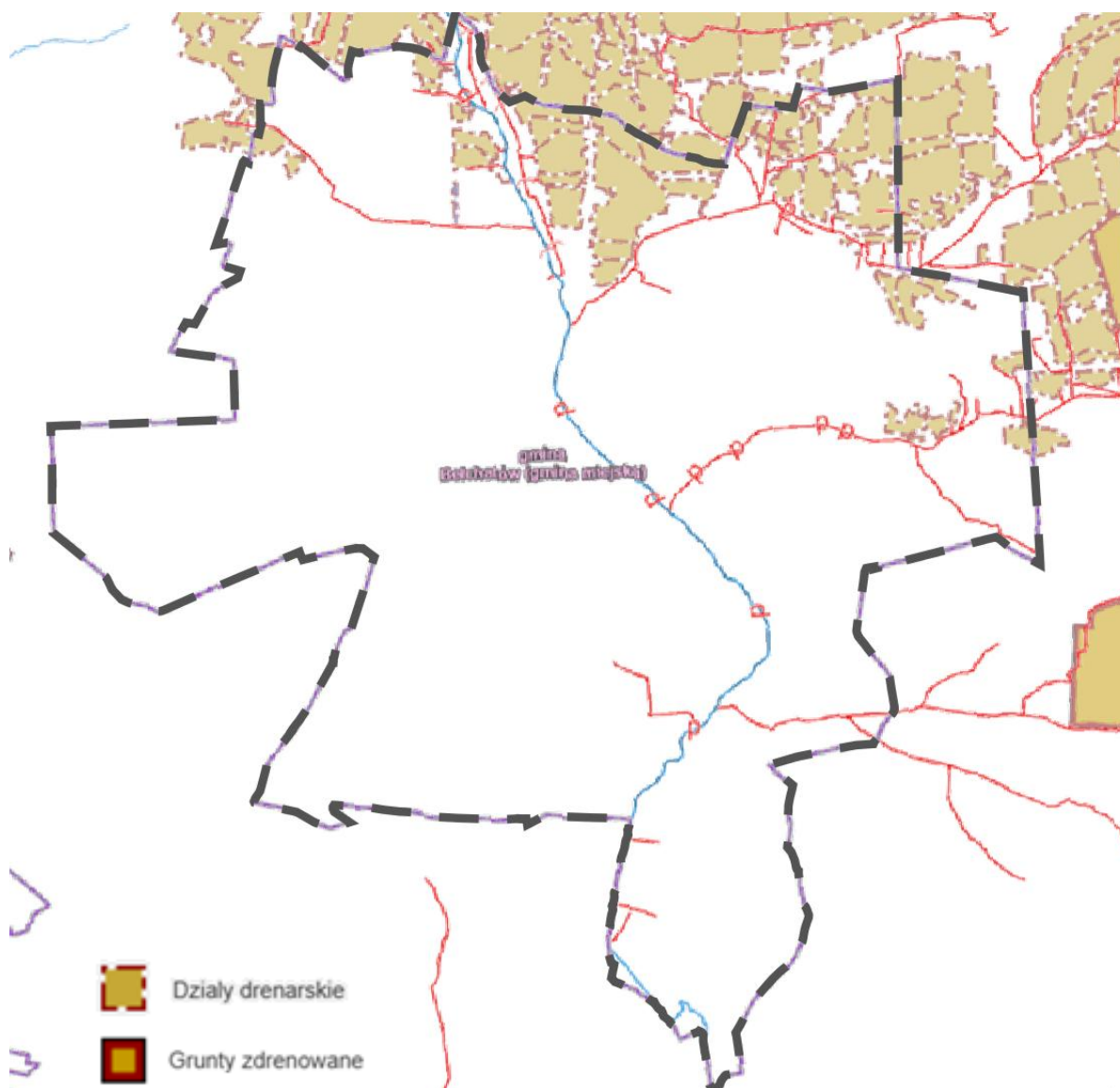
Na terenie miasta nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - brak ograniczeń wynikających z tego uwarunkowania.

3.2.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

W północnej części miasta, a także w rejonie Grocholic, rozwinięty jest system rowów melioracyjnych odprowadzających wody do Rakówki.

Wg informacji z Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w północnej części miasta znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych.



Mapa 12. Grunty zmeliorowane na terenie miasta Bełchatowa (źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/?locale=pl&gui=new&sessionID=626495>)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Zachowanie funkcjonowania istniejących urządzeń melioracyjnych oraz uwzględnienie ich w zagospodarowaniu terenów.

3.2.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują tereny zagrożone ruchami ziemi oraz tereny na których występują te ruchy.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Na terenie miasta nie występują - brak ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z tego uwarunkowania.

3.2.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z art. 51 Prawa wodnego w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, mogą być ustanawiane: strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Strefę ochronną ujęcia wody, zwaną dalej "strefą ochronną", stanowi obszar, na którym obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody. Strefę ochronną dzieli się na teren ochrony bezpośredniej oraz pośredniej.

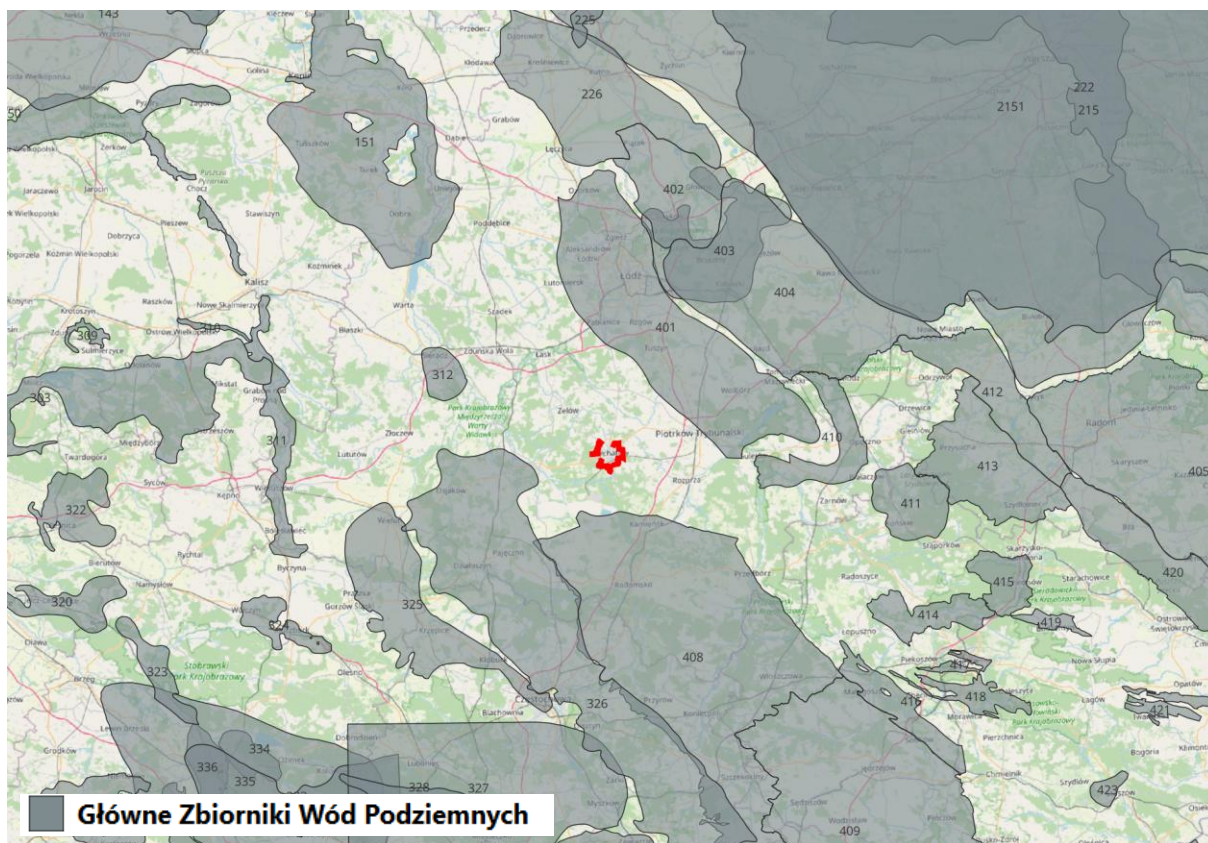
Potrzeby miasta zabezpieczane są z ujęcia Myszaki - Niedyszyna. Otwory studienne ujęcia „Myszaki” zlokalizowane są na obszarach użytkowanych rolniczo. Ujęcie eksploatuje osiem studni głębinowych o wydajności 21600 m³/d. Woda ujmowana jest z poziomu wodonośnego kredy górnej o głębokości otworów od 100 do 150 metrów. Dla każdego istniejącego ujęcia, z którego zabezpieczane są potrzeby miasta w wodę, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych mogą być ustanowione strefy ochronne ujęć wody bezpośredniej i pośredniej.

Według informacji zawartych w „Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia Myszaki w Bełchatowie” z 1999 r., odstąpiono od wyznaczenia stref ochrony pośredniej.

3.2.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Miasto Bełchatów położone jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony.



Mapa 13. Granice Miasta na tle Głównych Zbiorników Wód Podziemnych
(źródło: www.psh.gov.pl)

3.2.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

W granicach administracyjnych miasta Bełchatowa zgodnie z danymi z Państwowego Instytutu Geologicznego nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

3.2.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Miasta Bełchatowa nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

3.2.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie Miasta Bełchatów nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.2.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951, 1688 I 1904), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Wykaz zabytków ujętych w Gminnej ewidencji Zabytków Miasta Bełchatowa zgodnie z Zarządzeniem Nr 91/2023 Prezydenta miasta Bełchatowa z dnia 6 marca 2023 r.

Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

L.p.	Nazwa, typ obiektu lub obszaru	Nazwa, typ obiektu lub obszaru
1.	Dwór	ul. Czapliniecka 144
2.	Park dworski	ul. Czapliniecka 144
3.	Spichlerz	ul. Czapliniecka 144
4.	Układ przestrzenny	Centrum Miasta Bełchatowa
5.	Układ przestrzenny	Centrum Grocholic
6.	Dom	ul. Kościuszki 21
7.	Cmentarz ewangelicki	ul. Kątna
8.	Kościół p.w. Narodzenia NMP	ul. Kościuszki 2
9.	Zespół Klasztorny - obecnie plebania parafii	ul. Kościuszki 2
10.	Budynki pofabryczne - Fabryka włókiennicza Frajtaga - obecnie pasaż handlowy	ul. Kościuszki/1Maja
11.	Dom	ul. Kościuszki/1 Maja
12.	Dom	ul. Kościuszki/Pileckiego
13.	Cmentarz wojenny - mogiła	ul. 1 Maja
14.	Młyn motorowy	ul. Pabianicka 88
15.	Kapliczka	ul. Mostowa
16.	Cmentarz żydowski	Park 1000-lecia
17.	Młyn motorowy	ul. Pileckiego 2a
18.	Dom	ul. Pileckiego 12
19.	Dom	Plac Narutowicza 2
20.	Dom	Plac Narutowicza 12
21.	Dom	Plac Narutowicza 14
22.	Dwór	ul. Rodziny Hellwigów 11
23.	Park Dworski	ul. Rodziny Hellwigów 11
24.	Mogiła właścicieli	ul. Rodziny Hellwigów 11 (park Olszewskich)
25.	Kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych	Rynek Grocholski 8
26.	Park przykościelny	Rynek Grocholski 8
27.	Plebania parafii p.w. Wszystkich Świętych	Rynek Grocholski 8
28.	Dom	ul. Szkolna 1
29.	Cmentarz choleryczny	ul. Szkolna
30.	Cmentarz rzymsko katolicki; kwatera wojenna	ul. Tylna
31.	Przydrożny krzyż	ul. Tylna/Piotrkowska
32.	Cmentarz rzymskokatolicki - kwatera z II wojny światowej	ul. Włókniarzy/Cmentarna
33.	Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Wojska Polskiego
34.	Dom	ul. Wolności
35.	Dom	ul. Wolności/Piłsudskiego
36.	Dom	ul. Wolności 19

Tabela 1 Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

L.p.	Nazwa, typ obiektu lub obszaru	Nazwa, typ obiektu lub obszaru	Nr karty ewidencyjnej	Uwagi
1.	Cmentarz choleryczny	ul. Szkolna 9	46/1572	Stan zachowania: nie istnieje
2.	Układ przestrzenny	ul. Kościuszki 2	41/1572	Stan zachowania: dobry
3.	Kościół p.w. Narodzenia NMP	ul. Kościuszki 2	49/1572	Stan zachowania: dobry
4.	Zespół Klasztorny - obecnie plebania parafii	ul. Kościuszki 2	15/1572	Stan zachowania: dobry
5.	Młyn motorowy	ul. Kościuszki 16	19/1572	Stan zachowania: dobry
6.	Cmentarz rzymskokatolicki - kwatera z II wojny światowej	ul. Mokra/Włókniarzy/Cmentarna	23/1572	Stan zachowania: dobry
7.	Zespół dworski - obecnie siedziba Muzeum	ul. Rodziny Hellwigów 11	21/1572	Stan zachowania: dobry
8.	Park przy Muzeum Regionalnym	ul. Rodziny Hellwigów 11	50/1572	Stan zachowania: dobry
9.	Spichlerz	ul. Czapliniecka 144	38/1572	Stan zachowania: dobry
10.	Park dworski	ul. Czapliniecka 144	39/1572	Stan zachowania: dobry
11.	Kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych	Rynek Grocholski 8	51/1572	Stan zachowania: dobry
12.	Park przykościelny	Rynek Grocholski 8	43/1572	Stan zachowania: dobry
13.	Plebania parafii p.w. Wszystkich Świętych	Rynek Grocholski 8	44/1572	Stan zachowania: dobry
14.	Cmentarz rzymsko katolicki; kwatera wojenna	ul. Tylna	44/1572	Stan zachowania: dobry
15.	Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Wojska Polskiego	48/1572	Stan zachowania: dobry

Tabela 2 Obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bełchatowa

L.p./nr karty ewidencyjnej	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Lokalizacja
1.	74-51	15	27	Bełchatów
2.	74-51	16	28	Bełchatów
3.	74-51	17	29	Bełchatów
4.	74-51	18	30	Bełchatów (Bełchatówek)
5.	74-51	19	31	Bełchatów (Bełchatówek)
6.	74-51	24	32	Bełchatów
7.	75-50	25	1	Bełchatów (Ludwików)
8.	75-51	1	1	Bełchatów (Czapliniec)
9.	75-51	2	2	Bełchatów (Edwardów)
10.	75-51	3	3	Bełchatów (Grocholice)
11.	75-51	4	4	Bełchatów (Grocholice)
12.	75-51	5	5	Bełchatów (Grocholice)
13.	75-51	6	6	Bełchatów (Grocholice)
14.	75-51	7	7	Bełchatów (Zamoście)
15.	75-51	8	8	Bełchatów (Politanice)
16.	75-51	11	9	Bełchatów
17.	75-51	12	10	Bełchatów
18.	75-51	13	11	Bełchatów (Politanice)

L.p. /nr karty ewidencyjnej	Obszar AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Lokalizacja
19.	75-51	14	12	Bełchatów
20.	75-51	15	13	Bełchatów (Politanice)
21.	75-51	16	14	Bełchatów (Politanice)
22.	75-51	17	15	Bełchatów (Politanice)
23.	75-51	18	16	Bełchatów (Binków)
24.	75-51	19	17	Bełchatów (Binków)
25.	75-51	20	18	Bełchatów (Zamoście)
26.	75-51	21	19	Bełchatów (Zamoście)
27.	75-51	22	20	Bełchatów (Zamoście)
28.	75-51	23	21	Bełchatów (Zamoście)
29.	75-51	24	22	Bełchatów (Grocholice)
30.	75-51	25	23	Bełchatów (Grocholice)
31.	75-51	26	24	Bełchatów (Grocholice)
32.	75-51	27	25	Bełchatów (Grocholice)
33.	75-51	28	26	Bełchatów (Zamoście)
34.	76-51	29	33	Bełchatów (Grocholice)

Tabela 3 Wykaz zabytków archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

HISTORYCZNE UKŁADY PRZESTRZENNE

Historyczny układ przestrzenny Bełchatowa zachował się w rozplanowaniu najbliższego otoczenia Rynków /Plac Narutowicza, Plac Wolności/, wzbogacony zespołem dworskoparkowym „Olszewskich” i dominantą kościoła o.o. Franciszkanów.

W Grocholicach - historyczne rozplanowanie oparte jest o duży kwadratowy rynek z dominantą bryły kościoła p.w. Wszystkich Świętych i sieci równoległych ulic z zabudową małomiasteczkową, zwartą, murowaną, zachowaną w dobrym i średnim stanie technicznym. Rynek i układ ulic nie uległy przekształceniu od XIX w. Kościół rzymskokatolicki

p.w. Wszystkich Świętych przy Rynku Grocholskim pochodzi z XV - XVI w, wpisany jest do rejestru zabytków decyzją KI.III-52 z dnia 23.03.1960r. Ochronie prawnej podlega także plebania i park przykościelny.

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W myśl przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ochrona dóbr kultury realizowana jest w procesie planowania przestrzennego poprzez wyznaczanie stref ochrony konserwatorskiej, na których obowiązują określone ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Szczegółowe zasady ochrony substancji zabytkowej jak i przebieg stref ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla historycznych układów przestrzennych obecnego miasta Bełchatowa wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

❖ „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu klasztornej o.o. Franciszkanów

przy ul. Kościuszki 2, zespołu dworsko- parkowego „Olszewskich” przy ul. Hellwiga 11 oraz kościoła rz.-kat. p.w. Wszystkich Świętych przy Rynku Grocholskim 8 oraz Parku dworskiego w Bełchatowie- Domiechowicach. W strefie tej wszelkie decyzje

planistyczne i realizacyjne wymagają uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

❖ „B” - częściowej ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlegają wybrane elementy układu, tj. układ przestrzenny ulic i placów, zabudowa, podziały parcelacyjne, zespoły komponowanej zieleni. Strefę „B” wyznaczono w otoczeniu obiektów objętych ścisłą ochroną konserwatorską /zespół klasztorny o. Franciszkanów, zespół dworsko - parkowy „Olszewskich”, obydwa Place- Narutowicza i Wolności wraz z zabudową łączącą te place lub przylegającą do nich; w Grocholicach strefą „B” objęto zabudowę otaczającą Rynek Grocholski;

❖ „E” - ochrony ekspozycji, obejmuje tereny stanowiące otulinę widokową głównie dla strefy „A”;

❖ „W” - ochrony stanowisk archeologicznych. Na tych terenach, sposób prowadzenia prac ziemnych wymaga uzgodnień ze Służbą Ochrony Zabytków.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie obiektów wpisanych do ewidencji zabytków przy kształtowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego.

3.2.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze miasta Bełchatowa nie ma pomników zagłady i nie wyznacza się związanych z nimi stref ochronnych.

3.2.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne tereny zamknięte jak i ich granice są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. Za tereny zamknięte na obszarze Miasta Bełchatowa uznaje się tereny kolejowe. Brak jest podstaw prawnych i danych merytorycznych dla wyznaczenia stref ochronnych tych obszarów w niniejszym planie ogólnym.

Miasto nie posiada obsługi pasażerskiej komunikacją kolejową. W południowej części miasta przebiega linia kolejowa nr 24 relacji Piotrków Trybunalski - Zarzecze ze stacją kolejową w Bełchatowie. Linia ta wykorzystywana jest obecnie wyłącznie do przewozów towarowych związanych z funkcjonowaniem kompleksu górniczo-energetycznego. Przewozy pasażerskie zawieszono na tej linii w 2000 roku.

Wykaz działek objętych decyzją o ustanowieniu terenów zamkniętych dla obszaru miasta Bełchatowa znajduje się w poniższej tabeli.

Miasto	obręb	Nr działki	Pow. ha
Bełchatów M.	14	195	7,2297
Bełchatów M.	15	297	2,4540
Bełchatów M.	16	29	5,1077
Bełchatów M.	18	71	2,5135
Bełchatów M.	21	199	0,1411
Bełchatów M.	22	141	0,9452
Bełchatów M.	22	142	0,0757
Bełchatów M.	22	143/1	0,6779
Bełchatów M.	22	143/2	0,1137
Bełchatów M.	22	143/3	2,6461
Bełchatów M.	22	143/4	0,1028
Bełchatów M.	22	143/5	0,8435

Bełchatów M.	22	143/6	0,1655
Bełchatów M.	22	143/7	0,3666
Bełchatów M.	22	144/1	0,0705
Bełchatów M.	22	144/2	0,0087
Bełchatów M.	22	144/3	0,1423
Bełchatów M.	22	145/1	0,0009
Bełchatów M.	22	145/2	0,0083
Bełchatów M.	22	145/3	0,7659
Bełchatów M.	22	145/4	0,0152
Bełchatów M.	22	145/5	0,1438
Bełchatów M.	22	145/6	0,0537
Bełchatów M.	22	145/7	0,2065
Bełchatów M.	22	146/1	0,0014
Bełchatów M.	22	146/2	0,0071
Bełchatów M.	22	146/3	0,0025
Bełchatów M.	22	147/1	0,2982
Bełchatów M.	22	147/2	0,0113
Bełchatów M.	22	147/3	0,1029
Bełchatów M.	22	147/4	0,0251
Bełchatów M.	22	147/5	0,0826
Bełchatów M.	22	172	0,0024

Tabela 4. Tereny zamknięte

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie terenów kolejowych jako strefy komunikacji.

3.2.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Sejmik Województwa lub Rada Powiatu tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego.

Na terenie miasta Bełchatowa Sejmik Województwa Łódzkiego oraz Rada Powiatu Bełchatowskiego nie utworzyła obszarów ograniczonego użytkowania.

3.2.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie miasta Bełchatowa występują obszary wymagające działań wynikających z przekształceń funkcjonalno-przestrzennych oraz stopnia zużycia technicznego zabudowy i infrastruktury.

Do najważniejszych z nich należy obszar śródmiejski - centrum miasta zlokalizowany w rejonie ulic: Pabianickiej, Bawełnianej, Kościuszki, Rotmistrza Witolda Pileckiego, 1 Maja, Kwiatowej, Lecha i Marii Kaczyńskich oraz Piłsudskiego wraz z Placem Narutowicza i Placem Wolności.

Obszar ten wymaga działań związanych z poprawą jakości przestrzeni publicznych, odnową zabudowy oraz uporządkowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej przy uwzględnieniu zasad ochrony konserwatorskiej.

3.2.14.1. Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

W Gminnym Programie Rewitalizacji za obszar wymagający rehabilitacji uznano obszar śródmiejski - centrum miasta, usytuowany w rejonie ulic Pabianickiej, Bawełnianej, Kościuszki, Rotmistrza Witolda Pileckiego, 1 Maja, Kwiatowej, Lecha i Marii Kaczyńskich, Piłsudskiego z Placem Narutowicza i Placem Wolności.

Rehabilitacja tego obszaru zgodnie z przyjętym GPR wymaga stworzenia zasad przekształceń w procesie przemian, tak aby uzyskać fragment miasta o wartościach przestrzennych i funkcjonalnych odpowiednich do ich rangi i usytuowania w mieście, a także rangi miasta. Należy przy tym honorować ustalenia konserwatorskie w strefach ochrony konserwatorskiej. Ustalenia te dotyczą zarówno charakteru przestrzennego i skali nowej zabudowy w ramach strefy, jak i w stosunku do obiektów znajdujących się w ewidencjach zabytków.

Dla większości tego obszaru został wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji - uchwałą nr XIX/157/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 lutego 2016 r.. Obszar ten obejmuje tereny zabudowy śródmiejskiej, usługowej oraz zieleni publicznej położone w centrum miasta.

Działania rewitalizacyjne na tym obszarze były prowadzone na podstawie „Gminnego Programu Rewitalizacji Bełchatowa na lata 2016-2022”, przyjętego uchwałą nr XXVIII/249/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 24 listopada 2016 r., a następnie kontynuowane są w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Bełchatowa do 2030 roku.

3.2.14.2. Obszary wymagające rekultywacji i remediacji

Na terenie Miasta Bełchatowa nie występują obszary wymagające rekultywacji i remediacji.

3.2.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie miasta Bełchatowa wyznaczono obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Obszary te zostały określone uchwałą nr XIX/157/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Bełchatowa.

W celu kontynuacji działań rewitalizacyjnych w dniu 26 lutego 2026 r. Rada Miejska w Bełchatowie przyjęła Uchwałę Nr XXIII/180/26 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Bełchatowa do 2030 roku. Dokument ten stanowi podstawowy instrument prowadzenia polityki rewitalizacyjnej miasta w perspektywie do roku 2030.

Gminny Program Rewitalizacji jest dokumentem strategicznym określającym kierunki działań mających na celu wyprowadzenie wyznaczonego obszaru ze stanu kryzysowego poprzez eliminację lub ograniczenie negatywnych zjawisk

Realizacja działań rewitalizacyjnych przewidzianych w Gminnym Programie Rewitalizacji ma na celu przede wszystkim poprawę jakości przestrzeni publicznych, wzmacnianie funkcji społecznych i gospodarczych obszaru śródmiejskiego, poprawę warunków zamieszkania oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i społecznej centrum miasta.



Mapa 14. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na tle miasta Bełchatowa

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Uwzględnienie obszaru rewitalizacji obejmującego Śródmieście i część osiedla Wolność.

3.2.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b. Prawa Ochrony Środowiska, rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie. Projekt uchwały, podlega uzgodnieniu z właściwym miejscowo wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta w terminie 30 dni; niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń do projektu uchwały. Starosta przy opracowywaniu projektu uchwały, zapewnia udział społeczeństwa na zasadach i w trybie określonych w ustawie 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.

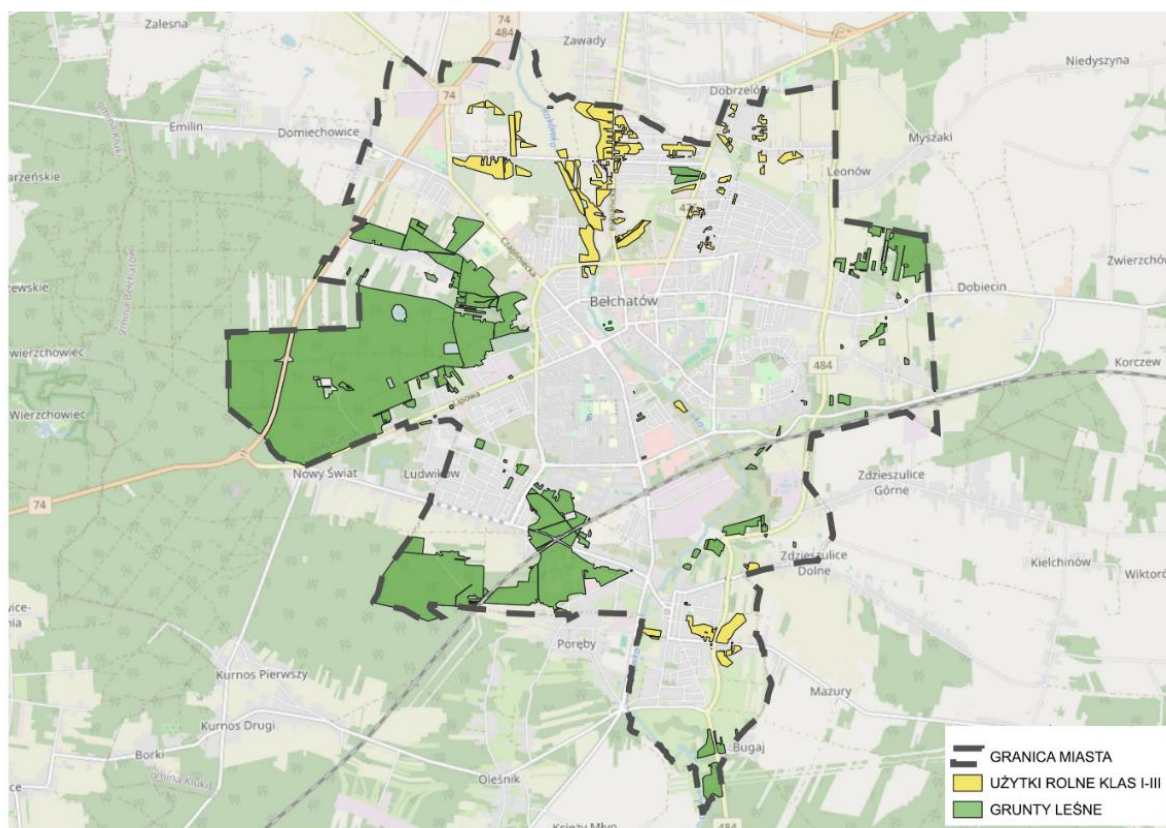
Rada Powiatu Bełchatowskiego nie podjęła uchwały wyznaczającej obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

Sejmik Województwa Łódzkiego nie ustanowił na terenie województwa łódzkiego obszarów cichych.

3.2.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klasy I-III na terenie miasta Bełchatowa wynosi 94,2941 ha co stanowi 2,72% powierzchni miasta.

Powierzchnia gruntów leśnych na terenie miasta Bełchatowa wynosi 583,8802 ha co stanowi 16,85% powierzchni miasta. Największy zwarty kompleks leśny należący do Nadleśnictwa Bełchatów położony w zachodniej części miasta zajmujący obszar 287,59 ha stanowi przedłużenie kompleksów leśnych wchodzących w obręb Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawki”. Lasy porastają formy wydmowe o parabolicznych kształtach i wysokościach względnych od kilku do kilkunastu metrów powstałe w wyniku procesów eolicznych. Są cennym walorem przyrodniczym. Z powierzchni tego kompleksu 269,52 ha stanowi własność Skarbu Państwa, w Zarządzie Nadleśnictwa Bełchatów. Istotny w skali miasta jest również kompleks leśny znajdujący się w południowo-zachodniej części miasta o powierzchni ok. 50 ha. Są to lasy prywatne mające powyżej 60 lat, siedlisko boru suchego (BS).



Mapa 15. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na tle miasta Bełchatowa

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Ograniczenie przeznaczania gruntów chronionych na cele nierolnicze.

Zachowanie terenów leśnych jako elementów systemu przyrodniczego miasta.

3.2.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony Środowiska.

W najbliższym sąsiedztwie miasta Zakładem Zwiększonego Ryzyka jest PGE GiEK S.A. - Oddział Elektrownia Bełchatów (Rogowiec, gmina Kleszczów) oraz Sempertrans Bełchatów Sp. z o.o. (Wola Grzymalina 11, Rogowiec, gmina Kleszczów).

3.2.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie miasta Bełchatowa ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

3.3. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

3.3.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Na terenie miasta Bełchatowa funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

1) Przedszkola publiczne:

- a) Przedszkole Samorządowe nr 1 im. Pod Topolą, ul. 1 Maja 4a ,
- b) Przedszkole Samorządowe nr 2 im. Akademia Bolka i Lolka, ul. Ignacego Jana Paderewskiego 3,
- c) Integracyjne Przedszkole Samorządowe nr 3, os. Okrzei 15A,
- d) Przedszkole Samorządowe nr 4, os. 1 Maja 8,
- e) Przedszkole Samorządowe nr 5 im. Jana Brzechwy, os. Dolnośląskie 222a,
- f) Przedszkole Samorządowe nr 6 im. Marii Kownackiej, ul. Witolda Budryka 12A,
- g) Przedszkole Samorządowe nr 7 im. Krasnala Hałabaty, ul. Edwardów 4,
- h) Przedszkole Samorządowe nr 8 im. Bajkowy Zakątek, ul. Szkolna 14,
- i) Przedszkole Samorządowe nr 9 wchodzące w skład Zespołu Szkolno - Przedszkolnego nr 9 w Bełchatowie, os. Dolnośląskie 204 A;

2) Szkoły Podstawowe

- a) Szkoła Podstawowa nr 1 im. Stanisława Jachowicza z oddziałami integracyjnymi, ul. Dąbrowskiego 11,
- b) Szkoła Podstawowa nr 3 im. Żołnierzy POW, ul. Sienkiewicza 25,
- c) Szkoła Podstawowa nr 4 im. Stefana Żeromskiego, ul. Lipowa 11,
- d) Szkoła Podstawowa nr 5 im. Żołnierzy Wojska Polskiego, ul. Szkolna 10,
- e) Szkoła Podstawowa nr 8 im. Jana Brzechwy z oddziałami integracyjnymi, os. Dolnośląskie 112A,
- f) Szkoła Podstawowa nr 9 im. Aliny i Czesława Centkiewiczów SP 9, wchodząca w skład Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 9, os. Dolnośląskie 204A i ul. Edwardów 5,
- g) Szkoła Podstawowa nr 12 im. Kornela Makuszyńskiego, ul. Witolda Budryka 7,
- h) Szkoła Podstawowa nr 13 im. UNICEF z oddziałami integracyjnymi, ul. Juliusza Słowackiego 8.

Struktura organizacyjna wszystkich szkół podstawowych obejmuje klasy I-VIII oraz oddziały przedszkolne.

3) Szkoły średnie

- a) I Liceum Ogólnokształcące im. Władysława Broniewskiego - ul. 1 Maja 6
- b) II Liceum Ogólnokształcące im. Jana Kochanowskiego - ul. Czapliniecka 72-liceum ogólnokształcące.
- c) III Liceum Ogólnokształcące im. Adama Mickiewicza (III LO) położone w budynku przy ul. Edwardów 5,

- d) IV Liceum Ogólnokształcące - w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych (ul. Czapliniecka 96)
- e) Zespół Szkół i Placówek Oświatowych BSTO im. Zbigniewa Herberta - ul. Fabryczna 6 - m.in. VI Liceum Ogólnokształcące im. Zbigniewa Herberta.
- f) Zaoczne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych - ul. Lipowa 11- liceum dla dorosłych.
- g) Technikum Ekonomiczno - Hotelarskie - ul. Czapliniecka 98 - technikum z różnymi kierunkami (ekonomiczne, logistyczne, hotelarskie itd.).
- h) Zespół Szkół Ponadpodstawowych nr 1 - ul. Czapliniecka 96 - szkoła prowadząca m.in. różne profile technikum i liceum rozszerzone.

Edukacyjną ofertę Miasta Bełchatowa uzupełniają oświatowe jednostki niepubliczne dotowane przez Miasto. Zapewnieniu wychowania przedszkolnego służą wymienione poniżej niepubliczne przedszkola i punkt przedszkolny:

- a) Przedszkole Niepubliczne Akademia Przedszkolaka Jabłuszko, ul. Wojska Polskiego 78, ul. Lipowa 5 i 7, ul. Czapliniecka 6 i 8;
- b) Przedszkole Niepubliczne Klub Malucha Baby Town, ul. Armii Krajowej 14 i 18;
- c) Przedszkole Niepubliczne Akademia Uśmiechu, ul. Czapliniecka 44, ul. Reymonta 1, ul. św. Alberta Chmielowskiego 16;
- d) Przedszkole Niepubliczne Kraina Malucha, ul. Romualda Mielczarskiego 25;
- e) Przedszkole Niepubliczne Aktywne Maluchy, ul. Armii Krajowej 2;
- f) Niepubliczne Przedszkole Mali Giganci, ul. Rynek Grocholski 21;
- g) Terapeutyczny Punkt Przedszkolny Niebieska Sowa, ul. Szafirowa 16;
- h) Przedszkole Niepubliczne Akademia Uśmiechu Plus, ul. Sienkiewicza 8;
- i) Niepubliczne Przedszkole Receptorek ul. Kredowa 37;
- j) Muzyczno-Artystyczne Niepubliczne Przedszkole Karolinka ul. Nehrebeckiego 55 i ul. Czapliniecka 107.

Sieć szkół publicznych uzupełnia Niepubliczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka położona przy ul. Lipowej 5 oraz Niepubliczna Szkoła Podstawowa Kraina Wiedzy przy ul. Mielczarskiego 25.

W systemie infrastruktury społecznej miasta istotną rolę odgrywają również podmioty świadczące opiekę nad dziećmi w wieku do lat 3, w tym żłobek miejski oraz żłobki niepubliczne, funkcjonujące na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- 1) Miejskie Centrum Kultury w Bełchatowie;
- 2) Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Józefa Ignacego Kraszewskiego w Bełchatowie;
- 3) Muzeum Regionalne w Bełchatowie;
- 4) Stadion Miejski wraz z 4 boiskami treningowymi;
- 5) Hala "Energia" wraz ze ścianką wspinaczkową i boiskiem wielofunkcyjnym;

- 6) Miejskie Korty Tenisowe;
- 7) Lodowisko Miejskie z funkcją rolkowiska.

Istotnym elementem systemu wsparcia społecznego jest działalność Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz jednostek wsparcia dziennego, w tym świetlic środowiskowych „Promyk”, „Arka” i „Przystań”, świetlicy socjoterapeutycznej „Ster”, a także Środowiskowego Domu Samopomocy „Koniczynka”.

Podmioty te pełnią ważną rolę w zakresie wsparcia rodzin, dzieci i osób wymagających pomocy społecznej, stanowiąc uzupełnienie systemu usług społecznych na terenie miasta.

Tereny rekreacji, zieleni i sportu

Na terenie miasta Bełchatowa istotnym elementem infrastruktury społecznej są tereny zieleni urządzonej, rekreacji oraz obiekty sportowo-rekreacyjne, pełniące funkcje wypoczynkowe, zdrowotne i integracyjne dla mieszkańców.

W ramach rozwoju infrastruktury rekreacyjnej i poprawy jakości przestrzeni publicznych planowane są działania obejmujące modernizację istniejących terenów zieleni oraz tworzenie nowych przestrzeni aktywności i wypoczynku. Przewiduje się w szczególności rozwój infrastruktury towarzyszącej, w tym ścieżek pieszych i rowerowych, miejsc rekreacji i wypoczynku, urządzeń sportowych oraz elementów małej architektury.

Jednym z kluczowych przedsięwzięć jest modernizacja i przebudowa Parku im. Samujłły, obejmująca m.in. uporządkowanie i uzupełnienie zieleni, przebudowę ciągów komunikacyjnych, rozbudowę oświetlenia, budowę elementów małej architektury oraz stref rekreacyjnych, a także wprowadzenie systemu monitoringu.

Istotnym elementem rozwoju infrastruktury rekreacyjnej jest również budowa wodnego placu zabaw na terenie Parku im. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, obejmująca realizację wielofunkcyjnej przestrzeni rekreacyjnej z wydzielonymi strefami zabaw wodnych, zapleczem technicznym oraz infrastrukturą towarzyszącą, w tym ścieżkami pieszymi, elementami małej architektury, oświetleniem oraz zielenią urządzoną.

W ramach działań rewitalizacyjnych planowana jest także modernizacja placu Narutowicza, obejmująca m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, przebudowę placu zabaw oraz wprowadzenie elementów edukacyjnych i systemów monitoringu.

Kontynuowane będą również działania związane z rewitalizacją parków miejskich, w tym II etap rewitalizacji parku Olszewskich, obejmujący przebudowę układu komunikacyjnego, modernizację oświetlenia, wymianę elementów małej architektury oraz uporządkowanie zieleni.

Ważnym kierunkiem rozwoju jest kształtowanie ciągów rekreacyjnych i przyrodniczych, w tym realizacja projektu „Zielone Bulwary Zdrowia” wzdłuż rzeki Rakówki, obejmującego m.in. rozwój infrastruktury pieszo-rowerowej, zwiększenie retencji wodnej, renaturyzację cieków, tworzenie stref rekreacyjnych oraz wprowadzanie nowych funkcji sportowych i wypoczynkowych.

Rozwój infrastruktury rekreacyjnej obejmuje również:

- ❖ rozbudowę sieci dróg rowerowych,
- ❖ modernizację i przebudowę placów zabaw,
- ❖ tworzenie siłowni plenerowych oraz stref aktywności fizycznej (w tym urządzeń typu kalistenika),
- ❖ rozwój terenów sportowo-rekreacyjnych oraz modernizację istniejących obiektów,
- ❖ tworzenie ogólnodostępnych stref wypoczynku, w tym stref grillowych i rekreacyjnych.

Działania te mają na celu poprawę jakości życia mieszkańców, zwiększenie dostępności terenów rekreacyjnych oraz wzmocnienie funkcji społecznych i zdrowotnych przestrzeni publicznych miasta.

System ochrony ludności i obrony cywilnej

W ramach uwarunkowań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańców oraz realizacją zadań w zakresie ochrony ludności, obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego, istotne znaczenie ma kształtowanie struktury przestrzennej miasta w sposób zapewniający ciągłość funkcjonowania infrastruktury krytycznej oraz możliwość skutecznego reagowania na sytuacje zagrożeń.

System ochrony ludności i obrony cywilnej obejmuje w szczególności działania związane z zapewnieniem miejsc doraźnego schronienia, zabezpieczeniem zasobów niezbędnych do reagowania kryzysowego oraz utrzymaniem sprawności funkcjonowania podstawowych usług publicznych w sytuacjach nadzwyczajnych.

Na terenie miasta planowane są działania mające na celu rozwój oraz dostosowanie istniejącej infrastruktury do potrzeb ochrony ludności. W szczególności przewiduje się możliwość adaptacji wybranych obiektów użyteczności publicznej, w tym placówek oświatowych, do pełnienia funkcji miejsc doraźnego schronienia. W bieżącym roku planowane jest opracowanie ekspertyzy oraz dokumentacji przystosowawczej dla sześciu placówek oświatowych w zakresie możliwości ich adaptacji do pełnienia funkcji miejsc doraźnego schronienia, a w przypadku pozytywnej oceny - realizacja prac dostosowawczych w kolejnych latach.

Istotnym elementem systemu jest również zapewnienie odpowiednich warunków do magazynowania zasobów ochrony ludności i obrony cywilnej.

W perspektywie wieloletniej zakłada się realizację inwestycji infrastrukturalnych wspierających system ochrony ludności, obejmujących w szczególności:

- ❖ budowę strzelnicy wraz z miejscem ukrycia,
- ❖ budowę i przebudowę parkingów wraz z miejscami ukrycia,
- ❖ budowę przejścia podziemnego wraz z miejscem ukrycia,
- ❖ budowę lub przebudowę hali pełniącej funkcję miejsca doraźnego schronienia.

Realizacja powyższych inwestycji uzależniona jest od możliwości pozyskania środków finansowych, w szczególności w ramach rządowych programów wsparcia dotyczących ochrony ludności i obrony cywilnej.

Uwzględnienie potrzeb w zakresie ochrony ludności i obrony cywilnej stanowi istotny element kształtowania polityki przestrzennej miasta, w szczególności w zakresie wyznaczania stref planistycznych oraz określania standardów urbanistycznych, umożliwiających lokalizację i funkcjonowanie obiektów związanych z bezpieczeństwem publicznym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy usługowej i strefy zieleni i rekreacji dla obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie miasta

3.3.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

System powiązań transportowych miasta z otoczeniem zapewniają przede wszystkim: droga krajowa nr 74, drogi wojewódzkie nr 476, 484 i 485 oraz sieć dróg powiatowych.

Za pośrednictwem w/w dróg miasto uzyskuje powiązania zewnętrzne z miastami: Łaskiem, Radomskiem, Łodzią, Warszawą oraz Wrocławiem.

Znaczącą rolę w układzie powiązań zewnętrznych dalekosiężnych ma droga krajowa nr 74. Droga krajowa nr 74 aktualnie przebiega północną obwodnicą miasta przenosząc ruch tranzytowy na kierunku Wrocław - Piotrków Trybunalski - Warszawa.

Uzupełnieniem w/w powiązań są drogi powiatowe nr 1909E, 1911E, 1912E i 1914E, które zapewniają powiązania miasta Bełchatowa z sąsiednimi gminami.

DROGI KRAJOWE

Na północ od centrum miasta przebiega droga krajowa nr 74 będąca północną obwodnicą Bełchatowa ma długość niespełna jedenastu kilometrów oraz klasę drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) i posiada jedną jezdnię jednak z trzema pasami ruchu w układzie naprzemiennym (2+1), dwa w tym samym kierunku i jeden w przeciwnym. Szerokość jezdni wynosi jedenaście metrów, a jezdnia spełnia najwyższe kryteria dotyczące obciążenia - mogą się po niej poruszać pojazdy, których nacisk na oś wynosi 11,5 tony. Obwodnica rozpoczyna swój bieg w miejscowości Helenów, dalej biegnie przez Zawady, Ławy, Domiechowice i kończy się w Nowym Świecie. Fragmentami przebiega przez obszar miasta jak i gminy Bełchatów. Dzięki tej obwodnicy ruch tranzytowy drogi krajowej nr 74, odbywający się do tej pory ulicami miasta Bełchatowa, sprawnie omija miasto i odciąża układ uliczny z ruchu ciężkiego i tranzytowego.

DROGI WOJEWÓDZKIE

Na obszarze miasta drogi przebiegają następującymi ulicami:

- droga wojewódzka nr 476 - ulicą Lipową, Aleją Włókniarzy, Sienkiewicza, Piłsudskiego. Na terenie Bełchatowa droga łączy odcinki DK74 w rejonie Nowego Świata oraz Kanady/Dobrzelowa.
- droga wojewódzka nr 484 przebiega ulicami: Czapliniecką (do węzła na drodze krajowej nr 74) i Radomszczańską;

W styczniu 2026 r. oddano do użytkowania Wschodnią Obwodnicę Miasta Bełchatowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 484. W związku z tym dotychczasowy przebieg drogi wojewódzkiej przez miasto, obejmujący ulice Wojska Polskiego, André-Marie Ampère'a, Świętojańską oraz część ulicy Czaplinieckiej, utracił rangę

drogi wojewódzkiej i został w zakresie ulicy André-Marie Ampère'a i Świętojańskiej włączony do powiatowego układu drogowego, natomiast ulice Czapliniecka i Wojska Polskiego włączone do gminnego układu drogowego.

- droga wojewódzka nr 485 - relacji Pabianice - Bełchatów, w obrębie miasta przebiega ulicą Pabianicką.

Drogi wojewódzkie posiadają klasę techniczną główna (G), jedną jezdnię o nawierzchni bitumicznej i szerokości jezdni ok. 7,0 m.

DROGI POWIATOWE

Sieć dróg powiatowych na obszarze miasta tworzą drogi:

- 1) 1909E relacji Lubiec - Bełchatów (ul. Grabowa, ul. Cegielniana),
- 2) 1911E relacji Bełchatów (ul. Sienkiewicza, ul. Olsztyńska) - Mzurki - Boryszów,
- 3) 1912E relacji Bełchatów (ul. Kwiatowa, Pl. Wolności, ul. Czyżewskiego) - Bogdanów,
- 4) 1931E relacji Bełchatów - Grocholice - Kluki (ul. Piotrkowska),
- 5) 1932E relacji Bełchatów - Dobrzelów - Kurnos Drugi (al. Wyszyńskiego),
- 6) 1933E relacji Bełchatów - Zdieszulice Dolne (ul. Okrzei),
- 7) 1934E relacji Bełchatów - Łękawa (ul. 1 Maja),
- 8) 1936E relacji Bełchatów - Zawady - Oleśnik (ul. Zamoście),
- 9) 1914E relacji Bełchatów - Postękalice (ul. Południowa),
- 10) Aleja Andre Marii Ampere'a,
- 11) Świętojańska.

Wszystkie drogi powiatowe posiadają nawierzchnię twardą bitumiczną oraz klasę techniczną Z (zbiorcza) ale w zróżnicowanym stanie technicznym oraz często niewystarczającej szerokości jezdni i łuków poziomych.

DROGI GMINNE

Sieć dróg gminnych jest bardzo bogata. Zgodnie z Uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006 r. w sprawie nadania numerów drogom gminnym na obszarze województwa łódzkiego, na terenie miasta występuje aż ponad 300 ulic kategorii dróg gminnych o numeracji od numeru 101501E do numeru 101962E.

Z ważniejszych ulic kategorii gminna tworzących uzupełnienie układu podstawowego lub tworzące pewne ciągi uliczne wymienić należy:

- 1) ul. Armii Krajowej,
- 2) ciąg ulic Pabianicka - T. Kościuszki- Pileckiego- Lipowa,
- 3) ulica Staszica,
- 4) ul. Budryka - Św. Faustyny Kowalskiej,
- 4) ul. Jana Pawła II,
- 5) ciąg ulic Bawełniana - gen. Grota Roweckiego - Targowa,
- 6) ciąg ulic Mickiewicza - Jarzębinowa - Dębowa - Dzika,

- 7) ciąg ulic Kolejowa - K. Kopeckiego - L. Nehrebeckiego,
- 8) ciąg ulic Słoneczna- Mazowiecka - Łęczycka - Pomorska - Kujawska,
- 9) ul. ks. Jerzego Popiełuszki,
- 10) ciąg ulic Wiosenna - Daleka,
- 11) ciąg ulic Hubala- Słowackiego - Paderewskiego,
- 12) ciąg ul. Kaczyńskich - Plac Narutowicza,
- 13) oraz ulice Przemysłową, Mostową, Częstochowską, Edwardów, W. Goetla,
- 14) ul. Wojska Polskiego, ul. Andre Marii Ampere'a, ul. Świętojańska,
- 15) ul. Częstochowska,
- 16) ul. Harcerska,
- 17) ul. Dąbrowskiego,
- 18) ul. Mielczarskiego,
- 19) ul. Wspólna,
- 20) ul. Czapliniecka,
- 21) ul. Wojska Polskiego.

Ponadto miasto posiada szereg ulic wewnętrznych, które stanowią dopełnienie obsługi komunikacyjnej jego obszaru.

Wszystkie ulice układu podstawowego pełnią złożone funkcje od przenoszenia ruchu zewnętrznego, obsługi zbierania ruchu z układu ulic znaczenia bardziej lokalnego do bezpośredniej obsługi przyległych terenów, działek położonych w ich sąsiedztwie.

Komunikacja kolejowa

Miasto Bełchatów nie posiada obecnie obsługi pasażerskiej w zakresie komunikacji kolejowej. W południowej części miasta przebiega linia kolejowa nr 24 relacji Piotrków Trybunalski - Zarzecze. Linia ta wykorzystywana jest obecnie do przewozów towarowych związanych z funkcjonowaniem kompleksu górniczo-energetycznego oraz innych podmiotów gospodarczych. Przewozy pasażerskie zostały zawieszone w 2000 roku.

Istotnym elementem potencjalnego rozwoju systemu transportowego miasta jest możliwość przywrócenia pasażerskiego ruchu kolejowego na linii nr 24 na odcinku Piotrków Trybunalski - Bełchatów, co mogłoby wpłynąć na poprawę dostępności komunikacyjnej miasta oraz zwiększenie udziału transportu zbiorowego.

W tym kontekście kluczowe znaczenie ma planowana realizacja inwestycji pn. „Modernizacja i elektryfikacja linii kolejowej nr 24 na odcinku Piotrków Trybunalski - Bełchatów z wydłużeniem do Bogumiłowa”. W wyniku realizacji przedsięwzięcia powstanie zmodernizowana linia kolejowa oraz nowe przystanki kolejowe, w tym w kierunku Piotrkowa Trybunalskiego (Korczew, Wola Krzysztoporska) oraz w kierunku Bogumiłowa (Kurnos, Trząs na terenie gminy Bełchatów oraz Zarzecze w gminie Kluki).

Realizacja inwestycji umożliwi skomunikowanie Bełchatowa i okolicznych gmin z Piotrkowem Trybunalskim oraz Łodzią, a poprzez węzeł kolejowy w Piotrkowie

również z innymi ośrodkami, w tym m.in. Warszawą, Radomskiem, Częstochową czy Katowicami. W dalszej perspektywie zakłada się możliwość przedłużenia linii w kierunku Chorzewa Siemkowic i Wielunia, co pozwoli na wzmocnienie powiązań międzyregionalnych.

W granicach miasta planowana jest lokalizacja przystanku kolejowego dla mieszkańców Bełchatowa na wiadukcie nad ulicą Wojska Polskiego, w rejonie osiedla Przytorze, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 484. Lokalizacja ta, w bezpośrednim sąsiedztwie przystanku autobusowego, umożliwi integrację transportu kolejowego i autobusowego oraz ułatwi realizację przesiadek.

Zgodnie z założeniami organizacyjnymi przewiduje się uruchomienie połączeń pasażerskich na trasie Łódź - Piotrków Trybunalski - Bełchatów - Bogumiłów, obsługiwanych przez Łódzką Kolej Aglomeracyjną, w liczbie około 5 par pociągów na dobę.

Przedmiotowa inwestycja została wskazana jako zadanie priorytetowe w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030, w ramach działań związanych ze zwiększeniem dostępności transportowej regionu oraz włączeniem Bełchatowa w krajowy system transportu kolejowego, a także wzmocnieniem powiązań w układzie subregionalnym Piotrków Trybunalski - Bełchatów.

Funkcjonowanie infrastruktury kolejowej na terenie miasta może stanowić źródło uciążliwości akustycznych dla terenów sąsiednich. Dodatkowym źródłem hałasu jest przejazd kolejowo-drogowy zlokalizowany w km 27,886 linii kolejowej nr 24, w ciągu drogi powiatowej nr 1936E (ul. Zamoście).

Przy przeznaczaniu oraz zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej, w szczególności w rejonie przejazdu kolejowo-drogowego, należy uwzględniać oddziaływanie hałasu wynikające z funkcjonowania sygnalizacji przejazdowej wyposażonej w urządzenia emitujące sygnały dźwiękowe oraz obowiązek podawania przez obsługę pociągów sygnału ostrzegawczego Rp 1 „Baczność”. Uwarunkowania te mogą wpływać na sposób zagospodarowania terenów przyległych.

Obsługa zbiorowa

Obsługa komunikacją publiczną obszaru miasta realizowana jest poprzez miejską komunikację MZK Sp z o.o. z Bełchatowa, autobusową PKS-u a także przewoźników prywatnych. MZK obsługuje kilkanaście linii autobusowych, głównie miejskich, ale też podmiejskie.

Lokalizacja dworca zapewnia dogodny dostęp do pobliskiego szpitala oraz szkół ponadgimnazjalnych. Na terenie obiektu znajdują się: zadaszone perony autobusowe, poczekalnia dla pasażerów, toalety oraz pomieszczenia dla kierowców, parking dla samochodów osobowych, stanowiska dla rowerów.

Z dworca korzystają zarówno autobusy miejskie (MZK), jak i przewoźnicy regionalni oraz dalekobieżni. Dworzec przy ul. Czaplinieckiej stanowi kluczowy element infrastruktury transportowej Bełchatowa, ułatwiając mieszkańcom dostęp do usług medycznych, edukacyjnych oraz umożliwiając sprawne przemieszczanie się zarówno w obrębie miasta, jak i do innych miejscowości w regionie.

Autobusy PKS i pojazdy innych przewoźników kursujących na liniach zamiejskich obecnie kursują po drogach: krajowej nr 74, drogach wojewódzkich nr 485, nr 484 oraz po wybranych drogach powiatowych.

Transport ładunków

Na terenie miasta poza strefami gospodarczymi nie ma dużych źródeł i celów ruchu ciężarowego. Tranzytowy ruch ciężarowy koncentruje się na drodze krajowej oraz na drogach wojewódzkich.

Ruch pieszcy i rowerowy

Ruch pieszcy odbywa się na chodnikach wzdłuż odcinków dróg i na terenach osiedli w rejonach intensywnej zabudowy. Większość układu podstawowego dróg publicznych posiada chodniki, w związku z tym marginalne jest zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych z tytułu braku chodników.

Na terenie miasta wydzielone są tereny ścieżek rowerowych. Istniejący system infrastruktury rowerowej wymaga dalszego rozwoju i integracji, ponieważ część tras posiada charakter odcinkowy i nie zapewnia pełnej ciągłości powiązań komunikacyjnych. Wskazuje się na potrzebę tworzenia kompleksowego systemu miejskich dróg rowerowych powiązanych z układem tras rowerowych w gminach sąsiednich. Ruch rowerowy odbywa się zarówno po wydzielonych drogach dla rowerów, jak i po ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych.

Parkowanie pojazdów

Na terenie Miasta występują problemy z parkowaniem pojazdów w centrum miasta oraz na osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Parkowanie, związane z dojazdami do handlu i usług, w dużej części odbywa się na wyznaczonych miejscach do parkowania.

Obsługa komunikacyjna miasta

Istniejący układ komunikacyjny miasta Bełchatowa opiera się na systemie dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, które zapewniają powiązania transportowe w skali lokalnej i regionalnej. Kluczową rolę w systemie transportowym odgrywa droga krajowa nr 74 oraz drogi wojewódzkie nr 476, 484 i 485, zapewniające powiązania miasta z głównymi ośrodkami regionu oraz z siecią dróg krajowych i ekspresowych.

W styczniu 2026 r. oddano do użytkowania Wschodnią Obwodnicę Miasta Bełchatowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 484, co wpłynęło na zmianę przebiegu tej drogi oraz ograniczenie ruchu tranzytowego w centralnej części miasta.

Pomimo położenia Bełchatowa w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych oraz istnienia powiązań drogowych w kierunkach regionalnych, dostępność transportowa miasta oceniana jest jako umiarkowana. Ograniczeniem pozostaje brak bezpośrednich pasażerskich połączeń kolejowych z Łodzią oraz Piotrkowem Trybunalskim, a także niewystarczająca przepustowość części układu drogowego w relacji z głównymi ośrodkami regionalnymi. Problem ten należy rozpatrywać również w szerszym kontekście wykluczenia transportowego południowo-zachodniej części województwa łódzkiego, wskazywanego w dokumentach strategicznych województwa, w tym w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030.

Szczególne znaczenie dla rozwoju gospodarczego miasta posiada ul. Przemysłowa, stanowiąca istotny element układu komunikacyjnego obsługującego tereny

aktywności gospodarczej oraz obszary inwestycyjne. Ulica ta pełni ważną rolę w obsłudze transportowej terenów produkcyjno-usługowych i stanowi jeden z kluczowych elementów poprawy dostępności komunikacyjnej wschodniej części miasta.

W zakresie ruchu rowerowego wskazuje się na potrzebę dalszego rozwoju i integracji infrastruktury rowerowej. Obecny układ ścieżek rowerowych w części miasta ma charakter nieciągły, co ogranicza funkcjonalność systemu transportu rowerowego. Istotnym kierunkiem działań powinno być tworzenie spójnej sieci dróg rowerowych zapewniającej powiązania pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi, terenami usługowymi i rekreacyjnymi oraz gminami sąsiednimi.

Do podstawowych problemów komunikacyjnych miasta należą w szczególności:

1. konieczność dostosowania układu komunikacyjnego miasta do zmian w przebiegu dróg wojewódzkich oraz powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi,
2. uciążliwości wynikające z ruchu tranzytowego na odcinkach dróg przebiegających przez tereny zabudowy mieszkaniowej,
3. wzrost natężenia ruchu samochodowego w centrum miasta.

Istnieje również potrzeba regulacji linii rozgraniczających dróg oraz korekty przebiegu wybranych odcinków ulic w celu poprawy funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla drogi krajowej, dróg wojewódzkich, dróg powiatowych oraz południowej obwodnicy miasta.

3.3.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez teren miasta przebiegają następujące linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (NN), będące własnością i w eksploatacji PSE S.A.:

- ❖ dwutorowa linia o napięciu 400 kV relacji Płock - Rogowiec, Ołtarzew - Rogowiec;
- ❖ dwutorowa linia o napięciu 400 kV relacji Rogowiec - Tucznawa, Joachimów - Rogowiec;
- ❖ dwutorowa linia o napięciu 220 kV relacji Pabianice - Rogowiec;
- ❖ dwutorowa linia o napięciu 220 kV relacji Piotrków - Rogowiec, Janów - Rogowiec;
- ❖ dwutorowa linia o napięciu 220 kV relacji Joachimów - Rogowiec.

Wyżej wymienione linie przesyłowe wchodzi w skład Krajowego Systemu Elektroenergetycznego, umożliwiając wyprowadzenie mocy z Elektrowni Bełchatów oraz tranzyt energii elektrycznej w północne i południowe rejony kraju.

Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć wyznacza się pasy technologiczne, w obrębie których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Szerokość pasów technologicznych wynosi odpowiednio:

- ❖ dla dwutorowych linii 400 kV - 60 m (po 30 m od osi linii w obu kierunkach),

❖ dla dwutorowych linii 220 kV - 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach).

W obrębie pasów technologicznych obowiązują następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej;

b) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych, w tym związanych z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, a także obiektów zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw oraz obiektów w strefach zagrożonych wybuchem, wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych oraz norm dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;

c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz podwyższania rzędnych terenu;

d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m;

e) w przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych najwyższych napięć należy zachować odległość nie mniejszą niż trzykrotność średnicy wirnika (3D) lub dwukrotność wysokości elektrowni (2H), w zależności od tego, która z tych wartości jest większa;

f) w przypadku lokalizacji turbin wiatrowych w odległości od 3,5D do 5,5D od osi linii należy zapewnić odpowiednie zabezpieczenia przeciwdrganiowe przewodów odgromowych;

g) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych w pasach technologicznych z wyłączeniem obszarów wokół słupów oraz pasów bezpośrednio pod przewodami, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunków technicznych.

W zakresie rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej o znaczeniu ponadlokalnym planowane są inwestycje obejmujące modernizację i rozbudowę linii 400 kV relacji Rogowiec - Płock, Rogowiec - Ołtarzew oraz Rogowiec - Joachimów i Rogowiec - Tucznawa.

Potrzeby elektroenergetyczne miasta są w pełni pokrywane z istniejących w mieście dwóch Głównych Punktów Zasilania (GPZ) - stacji elektroenergetycznych 110/15 kV:

❖ „Bełchatów” - usytuowanej przy ulicy Pabianickiej, na terenie osiedla Bełchatówek,

❖ „Zamoście” - usytuowanej przy ulicy Zamoście, na terenie osiedla Przytorze.

Doprowadzenie energii z GPZ do odbiorców odbywa się za pomocą lokalnego systemu dystrybucyjnego, składającego się z kablowo-napowietrznej sieci średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4 kV oraz linii niskiego napięcia 0,4/0,231 kV.

Oba GPZ są obiektami zmodernizowanymi i charakteryzują się wysokim stopniem niezawodności pracy. Stacje te połączone są z systemem elektroenergetycznym 110 kV liniami napowietrznymi przebiegającymi przez obszar miasta:

❖ „Bełchatów - Żelów”,

❖ „Bełchatów - Zamoście”,

- ❖ „Bełchatów - Piotrków”,
- ❖ „Bełchatów - Piaski”,
- ❖ „Zamoście - Piaski”.

W obecnym stanie technicznym strefy oddziaływania hałasowego urządzeń transformatorowych GPZ mogą sięgać do około 150 m od ich ogrodzeń.

Lokalny system dystrybucji energii elektrycznej średniego i niskiego napięcia został w znacznej części zmodernizowany i umożliwia pokrycie rosnącego zapotrzebowania na energię elektryczną. System ten zarządzany jest przez operatora systemu dystrybucyjnego, koordynującego jego funkcjonowanie oraz współpracę z innymi elementami infrastruktury elektroenergetycznej.

Zaopatrzenie w wodę

Miasto zaopatrywane jest w wodę ze stacji wodociągowej „Myszaki”. Obecnie czynnych jest 8 studni głębinowych. Dobowa zdolność produkcyjna ujęcia wynosi 21 600 m³/dobę.

Woda ujmowana jest z poziomu wodonośnego kredy górnej o głębokości otworów od 100 do 150 m. Pobierana woda poddawana jest uzdatnianiu (poprzez odżelazianie), a następnie retencjonowana w 2 zbiornikach wyrównawczych, skąd poprzez pompownię przesyłana jest do odbiorców dwiema magistralami Ø800 i Ø500. Ciągi magistralne zasilające miasto to:

- w kierunku zachodnim - Ø800, Ø500, Ø400 od ulicy Olsztyńskiej do Piłsudskiego, w ulicach Piłsudskiego, Sienkiewicza, wzdłuż rzeki Rakówki i ulicy Wojska Polskiego;
- w kierunku wschodnim - Ø500, Ø250, Ø300, Ø400 w ulicach: Olsztyńskiej, Sienkiewicza, Staszica i Armii Krajowej.

Ujęcie wody posiada instalację chlorowania wody, którą można uruchomić w przypadkach pogorszenia jakości wody.

Wodociągi rozdzielcze obsługują wszystkie zainwestowane tereny budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego.

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych

Do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej wpływają ścieki bytowo - gospodarcze powstające w gospodarstwach domowych, obiektach użyteczności publicznej, placówkach usługowo-handlowych, a także ścieki przemysłowe z zakładów produkcyjnych działających na terenie miasta.

Ścieki komunalne z terenu miasta odprowadzane są do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków przy ulicy Piotrkowskiej 110. Oczyszczalnia ta jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną, oczyszczającą wyłącznie ścieki technologiczne i sanitarne.

Oczyszczalnia posiada stację zlewną osadów ściekowych dowożonych z szamb przydomowych miasta i ościennych miejscowości.

Ma ona możliwość przyjęcia i oczyszczenia ścieków wielkości do 18 200 m³/dobę. Średnia przepustowość oczyszczalni wynosi 13 000 m³/dobę. Średniodobowe napływy ścieków z miasta wynoszą obecnie 9 000 m³/dobę - może zatem również przyjmować ścieki z gminy Bełchatów.

Ścieki sanitarne odprowadzane są do oczyszczalni kolektorami:

- ❖ kolektorem Ø600 do Ø1200 - wzdłuż wschodniego brzegu Rakówki, który odbiera ścieki z centralnej i wschodniej części miasta,
- ❖ kolektorem Ø200 do Ø600 odbierającym ścieki z zachodniej części miasta,
- ❖ kolektorem sanitarnym z pompownią z osiedla Grocholice.
- ❖ kolektor do os. Olsztyńskiego umożliwił odbiór ścieków z osiedla i może obsłużyć cały obszar na północ od osiedla aż do wsi Dobrzelów, Zawady, Myszaki i Niedyszyna.

Aktualnie Zakład Wodociągów i Kanalizacji eksploatuje 114,3 km sieci kanalizacji sanitarnej. Istniejąca i rozbudowywana sukcesywnie sieć kanalizacji sanitarnej pozwala na odbiór ścieków ze wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Odprowadzenie wód deszczowych

Ścieki opadowe z terenu miasta odprowadzane są do rzeki Rakówki i jej dopływów poprzez sieć rozdzielczą kanalizacji deszczowej.

Największe kolektory deszczowe to:

- ❖ kolektor deszczowy Ø1600, Ø1400, Ø1200, Ø1000 wybudowane wzdłuż rowu C przez Al. Wyszyńskiego i osiedle Przytorze odbierze wody opadowe z osiedla Lipy,
- ❖ kolektor deszczowy Ø1200, Ø1000 w ulicach: Okrzei, Kwiatowej, Czyżewskiego,
- ❖ kolektor deszczowy Ø1500, Ø1200 w ulicach 1 Maja i Lipowej,
- ❖ kolektor deszczowy Ø1000, Ø800 w ulicach: Czaplinieckiej i Al. Włókniarzy,
- ❖ kolektor deszczowy Ø1000 w ul. Czyżewskiego i na terenie osiedla Politanice.

Po wybudowaniu, szczególnie w ostatnich latach dość znacznej ilości kanałów deszczowych na terenie miasta powstał problem zwiększenia się ilości wód opadowych wprowadzanych do rzeki Rakówki i jej dopływów. Podczas intensywnych opadów można zaobserwować w niektórych rejonach miasta zbyt powolne odbieranie wód opadowych. Dla wyeliminowania takich sytuacji należałoby wyregulować i oczyścić koryto rzeki w granicach zabudowy mieszkaniowej i wykonać zbiorniki retencyjne.

Gospodarka odpadami

Utrzymanie porządku i czystości w mieście należy do zadań własnych miasta. Aktem prawnym obowiązującym jest uchwała nr XL/300/21 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bełchatowa (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021r., poz. 6074). Celem tego regulaminu jest stworzenie całościowej gospodarki odpadami w mieście.

Zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2024 r. poz. 399) utrzymanie czystości i porządku w gminach należy do obowiązkowych zadań własnych gminy. Zgodnie z tą ustawą, Miasto Bełchatów objęło nieruchomości zamieszkałe, niezamieszkałe oraz inne wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, systemem gospodarowania odpadami komunalnymi. Odpady komunalne odbierane są systemem pojemnikowym, bezpośrednio od właścicieli nieruchomości, z podziałem na odpady niesegregowane (zmieszane) i segregowane:

zmieszane odpady opakowaniowe (metale i tworzywa sztuczne), opakowania ze szkła, opakowania z papieru i tektury, odpady ulegające biodegradacji.

Zaopatrzenie w energię ciepłą

Usługami wytwarzania ciepła na potrzeby zasilania miejskiej sieci ciepłowniczej zajmuje się PGE GiEK S.A z siedzibą w Bełchatowie, Oddział Elektrownia Bełchatów. Głównym źródłem energii cieplnej są 3 uciepłownione bloki energetyczne: 10, 11 i 12.

Czynnik grzewczy o parametrach do 135°C oraz do 1,6Mpa podawany jest magistralą ciepłowniczą do przepompowni miejskiej. Eksploatacją magistrali i przepompowni zajmują się służby Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej (PEC) Miejski system ciepłowniczy rozpoczyna się od pierwszych zasuw za kolektorem mieszającym, gdzie dwoma rurociągami DN500 i DN600 dostarczany jest czynnik grzewczy do sieci rozdzielczej i dalej do węzłów.

Przesył ciepła do odbiorców odbywa się dwiema magistralami:

- ❖ magistralą "Północ" 2xØ500, zasilającą odbiorców w zachodniej i północno-zachodniej części miasta;
- ❖ magistralą "Wschód" 2xØ600, zasilającą osiedle Binków, centralną część miasta oraz odbiorców zlokalizowanych w północnej i północno-wschodniej części miasta.

Sieć ciepłownicza miasta Bełchatowa zalicza się do układów pierścieniowo-promieniowych, co umożliwia zasilanie większości odbiorców ciepła z dwóch kierunków. Zapewnia to większą niezawodność dostaw ciepła.

Zaopatrzenie w gaz

Miasto Bełchatów zasilane jest ze stacji redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej przy ulicy Żabiej. Stacja ta zasilana jest z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Piotrków Trybunalski - Łódź - Zgierz DN 200 poprzez odgałęzienie Węzeł Byki - Bełchatów DN 150.

Na terenie miasta funkcjonuje rozwinięty system dystrybucji gazu ziemnego wysokometanowego, obejmujący sieci średniego i niskiego ciśnienia wykonane z rur stalowych oraz polietylenowych. Sieć średniego ciśnienia pracuje najczęściej w przedziale od 100 kPa do 280 kPa, natomiast sieć niskiego ciśnienia w zakresie od 1,6 kPa do 2,5 kPa.

Zgodnie z danymi zawartymi w „Programie Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Bełchatowa na lata 2021-2030”, zużycie gazu ziemnego na terenie miasta w 2019 r. wyniosło 31 918,2 MWh, w tym 12 002,7 MWh przeznaczono na potrzeby ogrzewania mieszkań.

W 2020 r. długość czynnych gazociągów (bez przyłączy) na terenie miasta wynosiła łącznie 114 491 m, w tym:

- ❖ 62 265 m - sieci niskiego ciśnienia,
- ❖ 41 016 m - sieci średniego ciśnienia,
- ❖ 1 210 m - sieci wysokiego ciśnienia.

Długość przyłączy gazowych wynosiła 2 771 m.

Przez obszar miasta Bełchatowa przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji Jarosty - Bełchatów, stanowiący element systemu dystrybucyjnej infrastruktury gazowej.

Wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia wyznaczone są strefy kontrolowane, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych oraz warunków technicznych dla sieci gazowych. W zagospodarowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie należy uwzględniać konieczność zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania gazociągów oraz dostępu do nich dla celów eksploatacyjnych i remontowych.

Stan techniczny sieci gazowej na terenie miasta oceniany jest jako dobry i nie stwarza istotnych problemów eksploatacyjnych. Istniejąca infrastruktura posiada rezerwy przepustowości, co - przy ewentualnej modernizacji wybranych odcinków - umożliwia zaspokojenie potrzeb związanych z rozwojem zabudowy.

Na obszarze miasta oraz w jego otoczeniu planowane są inwestycje w zakresie infrastruktury gazowej o znaczeniu ponadlokalnym, obejmujące w szczególności budowę gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym realizację gazociągu relacji Kalisz - Sieradz - Meszcze oraz gazociągu relacji Sieradz - Piotrków Trybunalski.

Rozwój infrastruktury gazowej stanowi istotny element zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego miasta oraz tworzenia warunków dla jego dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy infrastrukturalnej dla obiektów infrastruktury technicznej lub wprowadzenie strefy, której profile umożliwiają lokalizację obiektów infrastruktury technicznej

3.3.4. OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Na terenie miasta Bełchatowa ograniczenia w zagospodarowaniu wynikają:

- ❖ wzdłuż odcinka drogi krajowej nr 74 - nadmierny hałas samochodowy;
- ❖ wzdłuż linii kolejowej po obu stronach - nadmierny hałas kolejowy oraz występują ograniczenia związane z realizacją zabudowy od granic obszaru kolejowego;
- ❖ wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV oraz 220 kV - oddziaływanie pól elektromagnetycznych

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi krajowej.

Wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu linii kolejowej.

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

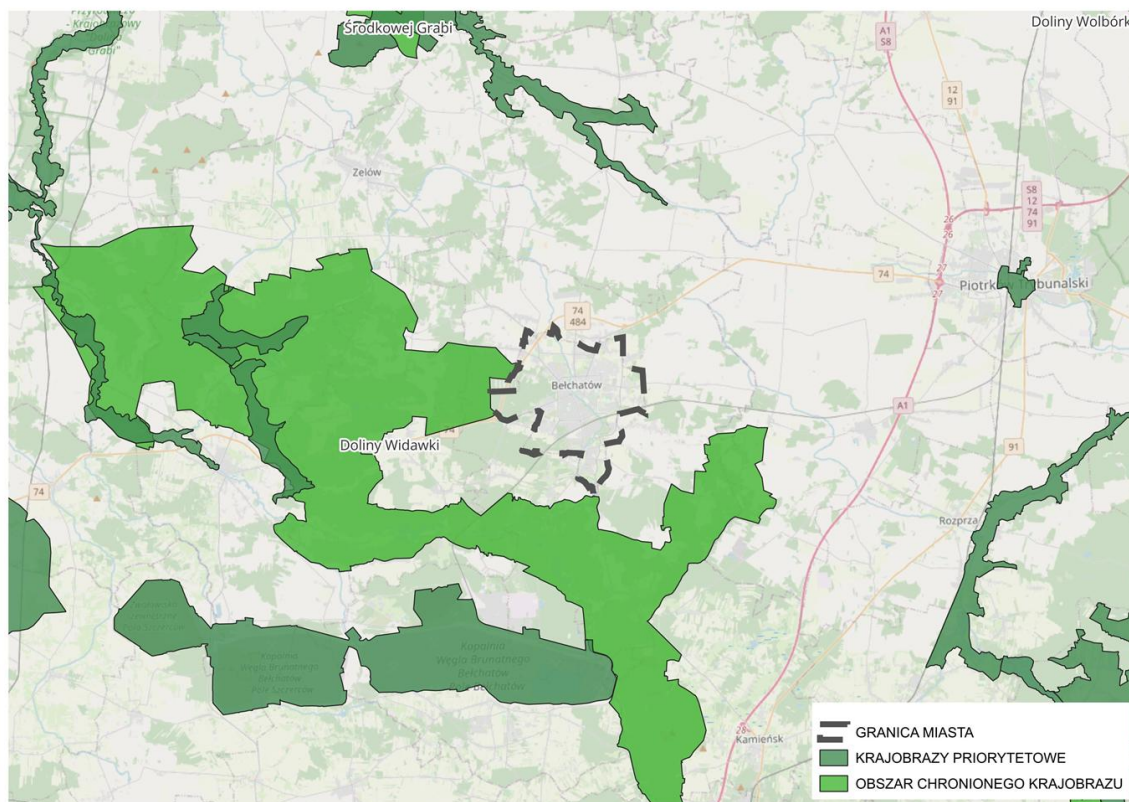
Wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

3.4. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Łódzkiego przyjął uchwałę nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego.

Na terenie Miasta Bełchatowa nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

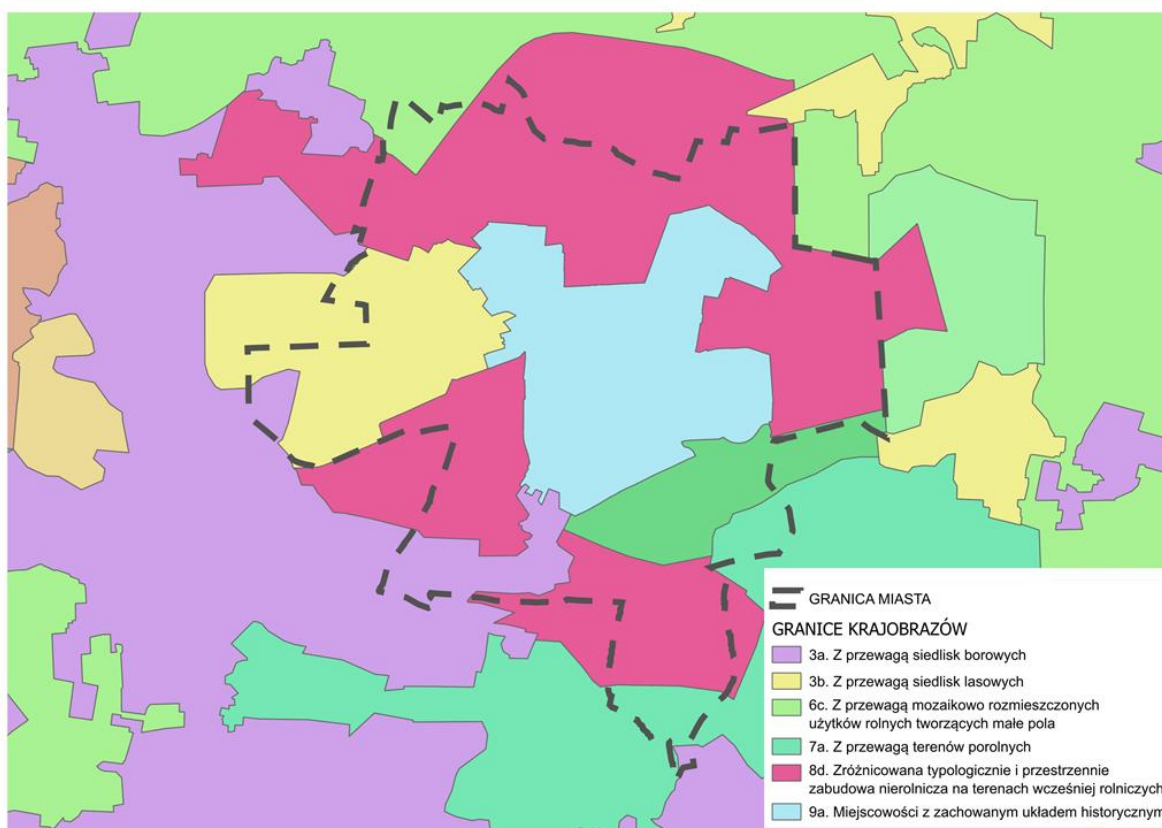
Teren Miasta graniczy od południa oraz od zachodu z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki” jest to teren cenny przyrodniczo, o znacznym zalesieniu, z licznymi zbiornikami wodnymi. Stanowi ważne ogniwo systemu obszarów chronionych zarówno w skali województwa, jak i w powiązaniach ponadregionalnych. Obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcje korytarzy ekologicznych. Poprzez rzekę Widawkę i towarzyszące jej biegowi tereny leśne teren miasta powiązany jest z doliną Warty i doliną Pilicy. Widawka wraz z otaczającymi terenami lasów pełni w tym przypadku rolę lokalnego korytarza ekologicznego, którego kondycja biotyczna ma ogromny wpływ na układy przyrodnicze, z którymi utrzymuje więzi.



Mapa 16. Wyznaczone krajobrazy priorytetowe w najbliższej okolicy miasta Bełchatowa

Audyt krajobrazowy zdiagnozował następujące krajobrazy:

- 1) Krajobraz - 10-318.81-109 - A. Krajobrazy przyrodnicze
Typ krajobrazu 3. Leśne
Podtyp krajobrazu 3a. Z przewagą siedlisk borowych
- 2) Krajobraz - 10-318.81-111 - A. Krajobrazy przyrodnicze
Typ krajobrazu 3. Leśne
Podtyp krajobrazu 3a. Z przewagą siedlisk borowych
- 3) Krajobraz - 10-318.81-33 - A. Krajobrazy przyrodnicze
Typ krajobrazu 3. Leśne
Podtyp krajobrazu 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
- 4) Krajobraz - 10-318.81-45 - A. Krajobrazy przyrodnicze
Typ krajobrazu 3. Leśne
Podtyp krajobrazu 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
- 5) Krajobraz - 10-318.81-108 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 6. Wiejskie
Podtyp krajobrazu 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
- 6) Krajobraz: 10-318.81-82 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 7. Mozaikowe
Podtyp krajobrazu 7a. Z przewagą terenów porolnych
- 7) Krajobraz: 10-318.81-4 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 7. Mozaikowe
Podtyp krajobrazu 7b. Podmiejskie
- 8) Krajobraz: 10-318.81-2 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 8. Podmiejskie i osadnicze
Podtyp krajobrazu 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
- 9) Krajobraz: 10-318.81-80 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 8. Podmiejskie i osadnicze
Podtyp krajobrazu 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
- 10) Krajobraz - 10-318.81-83 - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe
Typ krajobrazu 8. Podmiejskie i osadnicze
Podtyp krajobrazu 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
- 11) Krajobraz 10-318.81-76 - Krajobrazy kulturowe
Typ krajobrazu 9. Miejskie
Podtyp krajobrazu 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym



Mapa 17. Zdiagnozowane krajobrazy w Audycie Krajobrazowym na terenie miasta Bełchatowa

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wprowadzono parametry zabudowy i zagospodarowania w gminnych standardach urbanistycznych z obowiązujących planów miejscowych

3.5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na terenie Miasta Bełchatowa nie występują parki narodowe ani parki krajobrazowe. Na obszarze miasta znajdują się dwa użytki ekologiczne oraz 8 pomników przyrody. Teren miasta graniczy od południa i zachodu z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”.

Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta Bełchatowa powinna być kształtowana z uwzględnieniem następujących działań:

- ochrony terenów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie;
- ochrony dolin rzecznych, które na terenie miasta pełnią rolę biotycznych terenów otwartych i podstawowych kanałów napowietrzających miasto, a także ochrona tych terenów przed wprowadzaniem nowej zabudowy;
- powiększania i wzbogacania terenów zorganizowanej zieleni miejskiej oraz zwiększania powierzchni zieleni, szczególnie w strefach zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych w strefach działalności produkcyjnej;

- powiększania powierzchni leśnych jako formy zagospodarowania gruntów marginalnych, nie wykorzystanych dla potrzeb rozwojowych miasta;
- porządkowania gospodarki ściekowej;
- ograniczenia emisji z procesów spalania węgla w mieście;
- wyprowadzania ruchu samochodowego poza tereny skoncentrowanej zabudowy miejskiej;
- rozszerzenia zasięgu sieci ciepłowniczej i gazowej;
- ochrony zasobów kulturowych;
- wykluczenia możliwości lokalizowania przedsięwzięć, które mogłyby niekorzystnie wpłynąć na komfort zamieszkania.

Najważniejszym elementem docelowej struktury przestrzennej powinno być utrzymanie terenu wolnego od zabudowy w dolinie rzeki Rakówki, ochrona terenów i obiektów przyrodniczych podlegających ochronie prawnej, ochrona terenów leśnych oraz ochrona zasobów kulturowych.

Obszary zurbanizowane, mimo dominacji czynnika antropogenicznego oraz znacznych przekształceń środowiska, powinny charakteryzować się wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Tworzyć je powinny przede wszystkim zadrzewienia i zakrzewienia przydomowe, przydrożne (uliczne) oraz ogólnodostępne trasy zielone. Powinny one zapewniać wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjający zachowaniu równowagi ekologicznej i poprawie warunków klimatu lokalnego.

Osiągnięcie takiego wskaźnika zapewni zachowanie minimalnej równowagi ekologicznej, jak również wpłynie korzystnie na walory estetyczno-krajobrazowe osiedli w obrębie całego miasta.

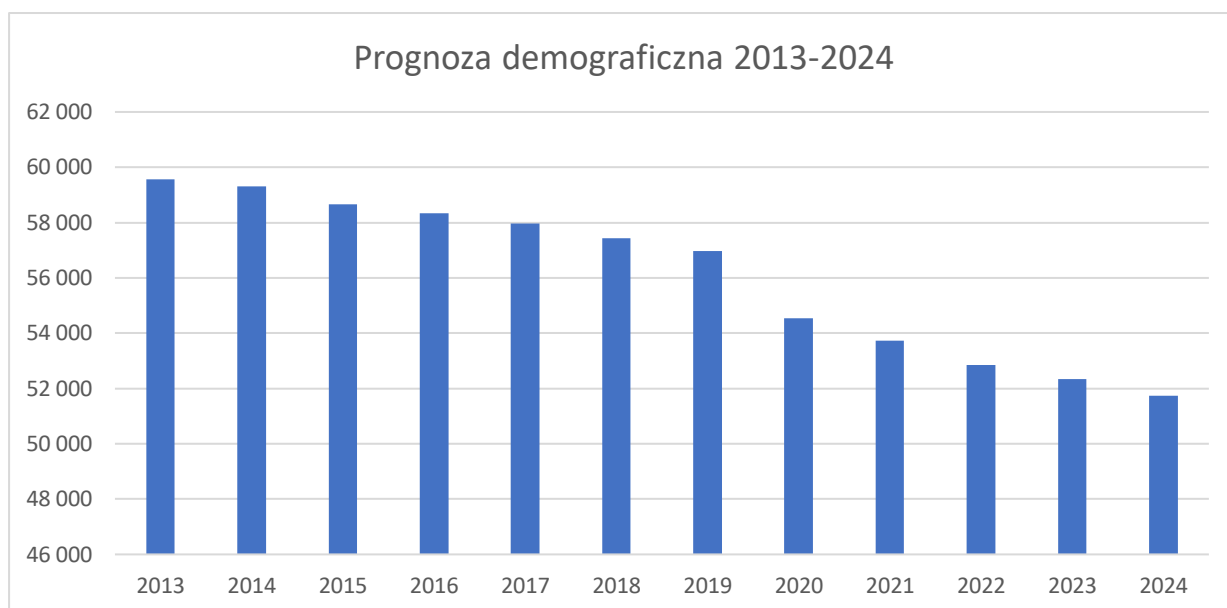
3.6. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Od początku XXI wieku liczba mieszkańców miasta Bełchatów stale się zmniejsza, na koniec 2024 roku wynosiła 51749 osób (dane z GUS 18.07.2024). Trend demograficzny w mieście Bełchatów jest niekorzystny.

Tab. 5 Liczba ludności w mieście Bełchatów w latach 2013-2024

rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba ludności	59 565	59 305	58 667	58 326	57 964	57 432
rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba ludności	56 973	54 547	53 718	52 851	52 331	51 749

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.



Wykres 1 Liczba ludności w mieście Bełchatów w latach 2013-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 18.07.2024 r.)

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (P_{UM0} / P_{20})$$

gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

P_{UM0} - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

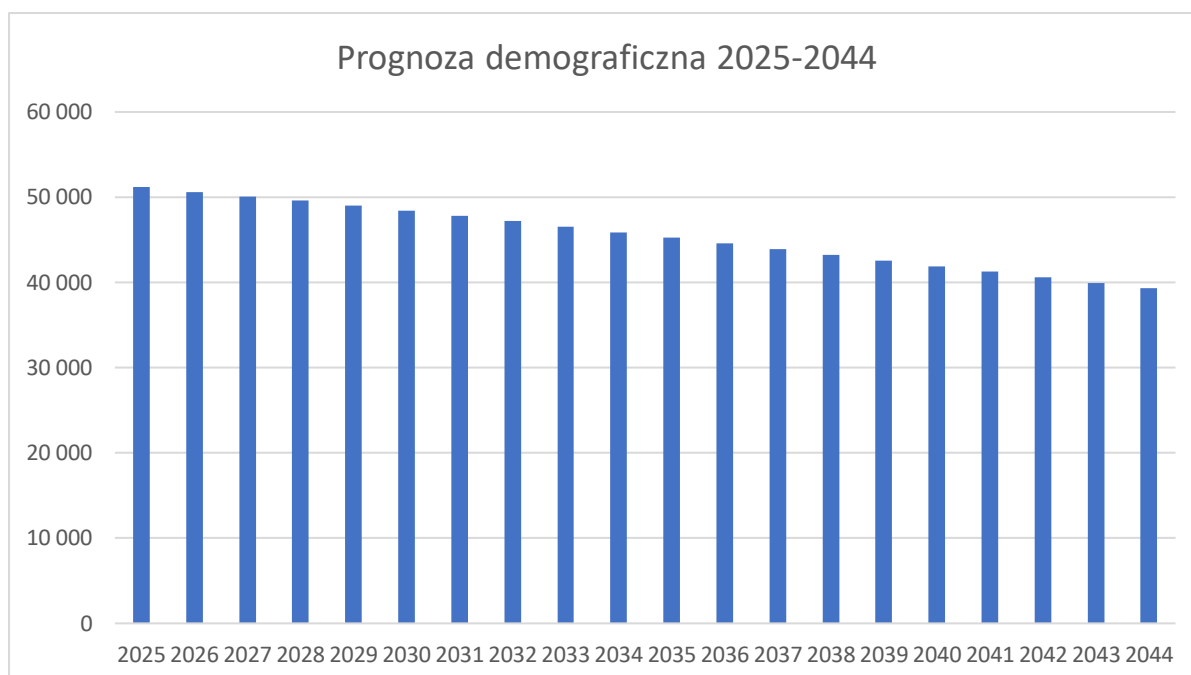
Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Bełchatów (Prognoza ludności dla gmin na lata 2025-2044) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) [<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>] przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla miasta Bełchatowa a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 5 Prognozowana liczba ludności w mieście Bełchatów obejmująca najbliższe 20 lat (2025-2044)

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba ludności	51 183	50 625	50 103	49 592	49 038	48 448	47 824	47 190	46 544	45 896
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Liczba ludności	45 232	44 583	43 919	43 236	42 576	41 912	41 263	40 619	39 961	39 310

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.



Wykres 2. Prognoza demograficzna Źródło: GUS dane wg stanu z 10.06.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla miasta Bełchatów prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 39\,310 \times 1,05 = 41\,276 \text{ osób}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście - P_{UM0} zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi $1\,624\,362 \text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2004 = $1\,348\,747$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2014 = $1\,507\,889$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2024 = $1\,624\,362$

$$P_{UM0} = 1\,624\,362 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca - P_{20}

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - 2004 rok - $21,6 \text{ m}^2$

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - 2014 rok - $25,4 \text{ m}^2$

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - 2024 rok - $31,5 \text{ m}^2$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca zgodnie z GUS

(na rok 2024) wynosi $31,5 \text{ m}^2/\text{os.}$ - najnowsze dane

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $25,4 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2014)

P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi $21,6 \text{ m}^2/\text{os}$ (rok 2004)

Tym samym:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad P_{20} = 3 \times 31,5 - 2 \times 25,4 = 43,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \quad P_{20} = 2 \times 31,5 - 21,6 = 41,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Wynik pierwszego wzoru wyniósł wartość $43,7 \text{ m}^2/\text{os}$, a drugiego $41,4 \text{ m}^2/\text{os}$.

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi: $ZAP = 41\,276 \text{ os} - (1\,624\,362 \text{ m}^2 / 43,7 \text{ m}^2/\text{os}) = \underline{4104,7 \text{ os}}$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Bełchatów wynosi **4105 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny Miasta Bełchatów wyznacza strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 3974 osób (70% zapotrzebowania) i większa niż 5337 osób (130% zapotrzebowania).

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA

Wyznaczenie stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach pozwalających na wyznaczenie strefy mieszkaniowej uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

3.7. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA

Na terenie miasta Bełchatowa obowiązujących jest 47 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	NR UCHWAŁY	DATA PRZYJĘCIA UCHWAŁY	NAZWA PLANU MIEJSCOWEGO	POWIERZCHNIA [m ²]
1	XLVI/425/06	27.04.06	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: STASZICA, 1 MAJA, KWIATOWA, PASEM ZABUDOWY PO POŁUDNIOWEJ STRONIE PLACU WOLNOŚCI, ULICĄ CZYŻEWSKIEGO I WIOSENĄ ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	38114,3
2	XX/152/08	31.01.08	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - "BEŁCHATÓWEK"	777328,1
3	XXVII/188/08	28.08.08	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: PIŁSUDSKIEGO, SIENKIEWICZA, KEMPFINÓWKĄ, CZYŻEWSKIEGO, POPIELUSZKI, OLSZTYŃSKĄ I RZEKĄ RAKÓWKĄ	441457,6
4	XXVII/191/08	28.08.08	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA CZAPLINIECKIEGO	151220,4
5	LII/400/10	25.05.10	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA, OBEJMUJĄCEGO OBSZAR "CENTRUM" W REJONIE ULIC: KOŚCIUSZKI, PABIANICKA, SIENKIEWICZA, KWIATOWA, 1 MAJA, PLAC NARUTOWICZA, PLAC WOLNOŚCI	293144,3
6	LVIII/448/10	09.11.10	POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA CZAPLINIECKIEGO W BEŁCHATOWIE	31050,2
7	XII/85/11	25.08.11	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA CZAPLINIECKIEGO	304064,1
8	XXI/161/12	23.02.12	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO GRANICAMI MIASTA, ULICAMI: CZAPLINIECKĄ I CEGIELNIANĄ ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	772177,4
9	XXI/163/12	23.02.12	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI WOJSKA POLSKIEGO I ARMII KRAJOWEJ, RZEKĄ RAKÓWKĄ ORAZ LINIĄ KOLEJOWĄ	173076,6
10	XXII/178/12	29.03.12	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA CZAPLINIECKIEGO	72912
11	XXVII/216/12	23.08.12	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: WOJSKA POLSKIEGO, AL. KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO, AL. JANA PAWŁA II, ZAMOŚCIE ORAZ LINIĄ KOLEJOWĄ	767045,2
12	XXVIII/233/12	27.09.12	CZĘŚCI OSIEDLA POLITANICE W REJONIE ULIC: WIOSENNEJ I DALEKIEJ W BEŁCHATOWIE	515992,8
13	XXXI/258/12	29.11.12	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: STASZICA, 1 MAJA, KWIATOWA, PASEM ZABUDOWY PO POŁUDNIOWEJ STRONIE PLACU WOLNOŚCI, ULICĄ CZYŻEWSKIEGO I WIOSENĄ ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	635586,4
14	XXXVIII/323/13	27.06.13	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: PIŁSUDSKIEGO, SIENKIEWICZA, KEMPFINÓWKĄ, CZYŻEWSKIEGO, POPIELUSZKI, OLSZTYŃSKĄ I RZEKĄ RAKÓWKĄ	12124,1
15	XXXVIII/325/13	27.06.13	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: AL. WŁÓKNIARZY, CZAPLINIECKĄ, CEGIELNIANĄ I RZEKĄ RAKÓWKĄ	1198373,2
16	XLV/403/14	27.03.14	FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: GRABOWĄ, CZAPLINIECKĄ, ZAKĄTEK, PRZEDŁUŻENIEM ULICY ZAKĄTEK DO GRANIC MIASTA I GRANICAMI MIASTA	405794,8

17	V/19/15	29.01.15	FRAGMENTÓW MIASTA BĘŁCHATOWA	23664918,3
18	VIII/51/15	30.04.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: CZAPLINIECKĄ, LIPOWĄ I ALEJĄ WŁÓKNIAKÓW	300495,9
19	X/55/15	28.05.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: CZAPLINIECKĄ, GRABOWĄ ORAZ GRANICAMI MIASTA	249449
20	X/57/15	28.05.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO GRANICAMI MIASTA, ULICAMI: CZAPLINIECKĄ I CEGIELNIAKĄ ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	314228,7
21	XI/67/15	25.06.15	CZĘŚCI OSIEDLA GROCHOLICE W BĘŁCHATOWIE	2238731,2
22	XIII/86/15	24.09.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: STASZICA, 1 MAJA, KWIATOWĄ, PASEM ZABUDOWY PO POŁUDNIOWEJ STRONIE PLACU WOLNOŚCI, ULICĄ CZYŻEWSKIEGO I WIOSENĄ ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	59568,7
23	XV/110/15	26.11.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "UJĘCIE WODY"	424011,2
24	XV/112/15	26.11.15	OSIEDLA LUDWIKÓW	1477951,6
25	XVII/130/15	30.12.15	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: ARMII KRAJOWEJ, WOJSKA POLSKIEGO, 9 MAJA ORAZ RZEKĄ RAKÓWKĄ	659728,8
26	XXI/179/16	28.04.16	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "BĘŁCHATÓWEK"	111578,1
27	XXI/181/16	28.04.16	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA, OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: AL. WŁÓKNIAKÓW, CZAPLINIECKĄ, CEGIELNIAKĄ I RZEKĄ RAKÓWKĄ	195460,7
28	XXIV/218/16	25.08.16	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - CZĘŚCI OSIEDLI: OLSZTYŃSKIEGO, POLITANICE I DOBRZELÓW	948304,8
29	XXV/223/16	29.09.16	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: 9 MAJA, 1 MAJA, STASZICA I RZEKĄ RAKÓWKĄ	809179,7
30	XXXV/308/17	25.05.17	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI: PIŁSUDSKIEGO, SIENKIEWICZA, KEMPFINÓWKĄ, CZYŻEWSKIEGO, POPIELUSZKI, OLSZTYŃSKĄ I RZEKĄ RAKÓWKĄ	394383,9
31	XXXVI/328/17	29.06.17	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU CZĘŚCI OSIEDLI: BINKÓW ORAZ EDWARDÓW	979207,7
32	XXXIX/348/17	28.09.17	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "UJĘCIE WODY"	33984,2
33	XXXIX/350/17	28.09.17	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW"	1036278,9
34	XLIX/455/18	27.06.18	FRAGMENTÓW MIASTA BĘŁCHATOWA	573007,8
35	LI/470/18	30.08.18	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OSIEDLA BUDOWLANYCH ORAZ CZĘŚCI OSIEDLA CZAPLINIECKIEGO	555517,5
36	LIII/490/18	27.09.18	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - CZĘŚCI OSIEDLI: POLITANICE, BINKÓW I ZDZIESZULICE	891019,6
37	XIII/87/19	29.08.19	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - CZĘŚCI OSIEDLI: OLSZTYŃSKIEGO, POLITANICE I DOBRZELÓW	301596,5
38	XIV/100/19	26.09.19	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU OSIEDLA ŻOŁNIERZY P.O.W.	295512,9
39	XX/154/20	30.04.20	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - OBSZARU OSIEDLA DOLNOŚLĄSKIEGO	1161045,9
40	XXV/171/20	27.08.20	FRAGMENTU OSIEDLA OKRZEI W BĘŁCHATOWIE	43885,6
41	XXX/225/21	28.01.21	FRAGMENTU OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE W BĘŁCHATOWIE	40932,9
42	LV/440/23	23.02.23	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "DOMIECHOWICE ZACHÓD"	526361,6
43	LXI/490/23	28.09.23	FRAGMENTU OSIEDLA BINKÓW W BĘŁCHATOWIE - "PRZY PARKU"	43360,7
44	LXIV/509/23	14.12.23	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA W REJONIE ZBIEGU ALEI WŁÓKNIAKÓW I ULICY LIPOWEJ - "CMENTARZ"	347835,5
45	VII/54/24	31.10.24	FRAGMENTU MIASTA BĘŁCHATOWA - "ŻABIA"	268090,0
46	X/85/25	30.01.25	FRAGMENTU OSIEDLA LIPY W BĘŁCHATOWIE	3277,5
47	XVII/141/25	25.09.25	FRAGMENTU OSIEDLA DOBRZELÓW W BĘŁCHATOWIE	7009,6

Miasto Bełchatów pokryte jest w 100 % miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem terenów kolejowych. (zamkniętych).

Z analizy obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 948,59 ha.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przykładowe oznaczenia w planach miejscowych MW; MW,U; MW-U; MW(u); MW(e); MW(ks); MW(zp,ks)) zajmują powierzchnię - 164,4260 ha. Parametry zabudowy i zagospodarowania kształtują się następująco:

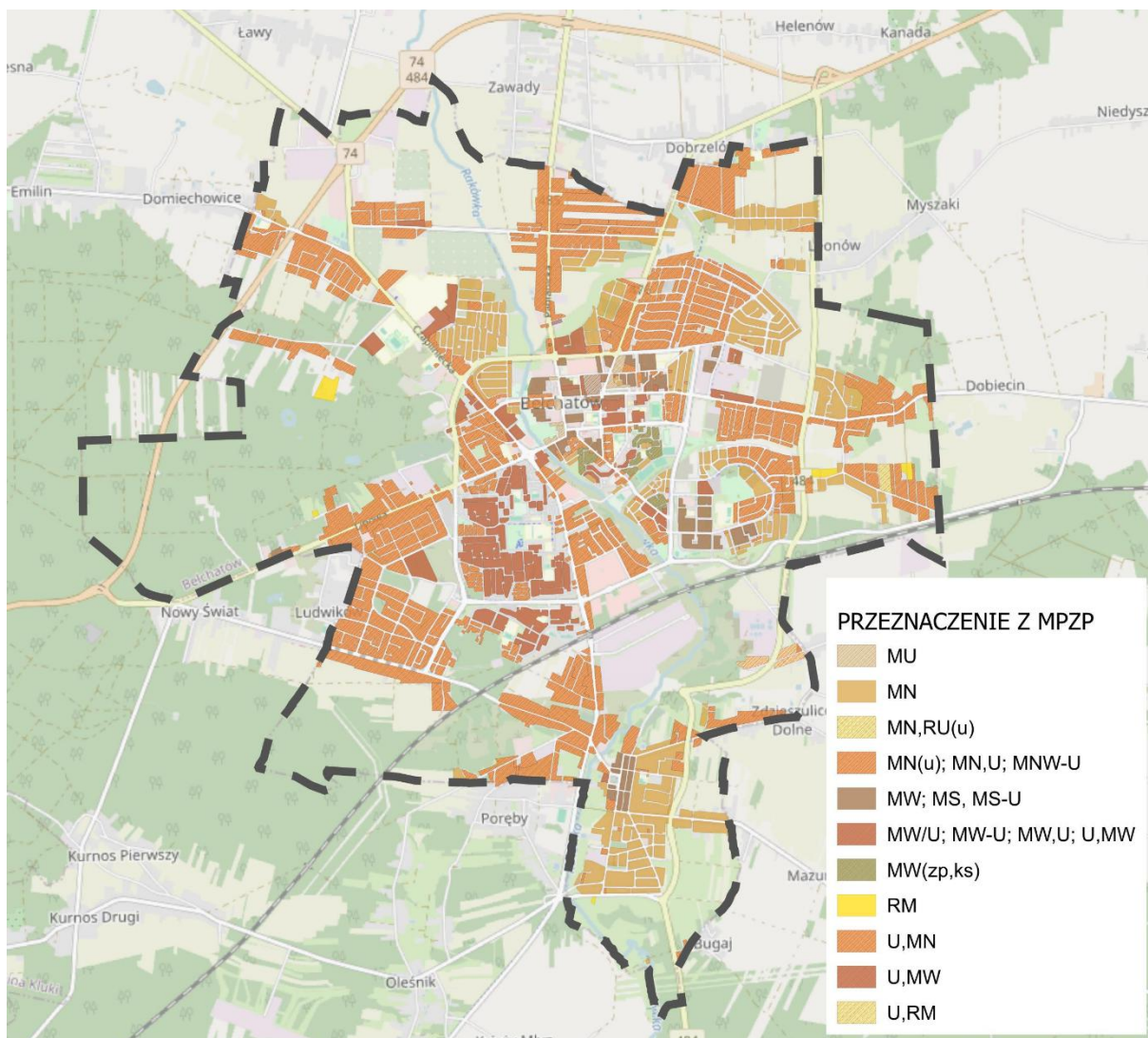
- Intensywność zabudowy: od 0,6 do 12; średnia 4,0
- Powierzchnia zabudowy: od 25% do 100%; średnia 70%
- Wysokość zabudowy: od 8 m do 35 m; średnia 18 metrów
- Powierzchnia biologicznie czynna: od 0% do 30%; średnia 15%

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (przykładowe oznaczenia w planach miejscowych MN; MN,U; MN(u); MN,RU(u); MNW; MNW-MNB-MNS; MNW-U) zajmują powierzchnię - 785,47 ha. Parametry zabudowy i zagospodarowania kształtują się następująco:

- Intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,8; średnia 1,1
- Powierzchnia zabudowy: od 15% do 85%; średnia 45%
- Wysokość zabudowy: od 8 m do 16 m; średnia 10,5 metrów
- Powierzchnia biologicznie czynna: od 10% do 50%; średnia 25%

Tereny zabudowy zagrodowej (przykładowe oznaczenia w planach miejscowych RM; U,RM; R,RU(u)/mn; U/rm, R) zajmują powierzchnię - 17,88 ha. Parametry zabudowy i zagospodarowania kształtują się następująco:

- Intensywność zabudowy: od 0,4 do 0,8; średnia 0,5
- Powierzchnia zabudowy: od 20% do 30%; średnia 30%
- Wysokość zabudowy: od 9 m do 10 m; średnia 10 metrów
- Powierzchnia biologicznie czynna: od 10% do 50%; średnia 30%

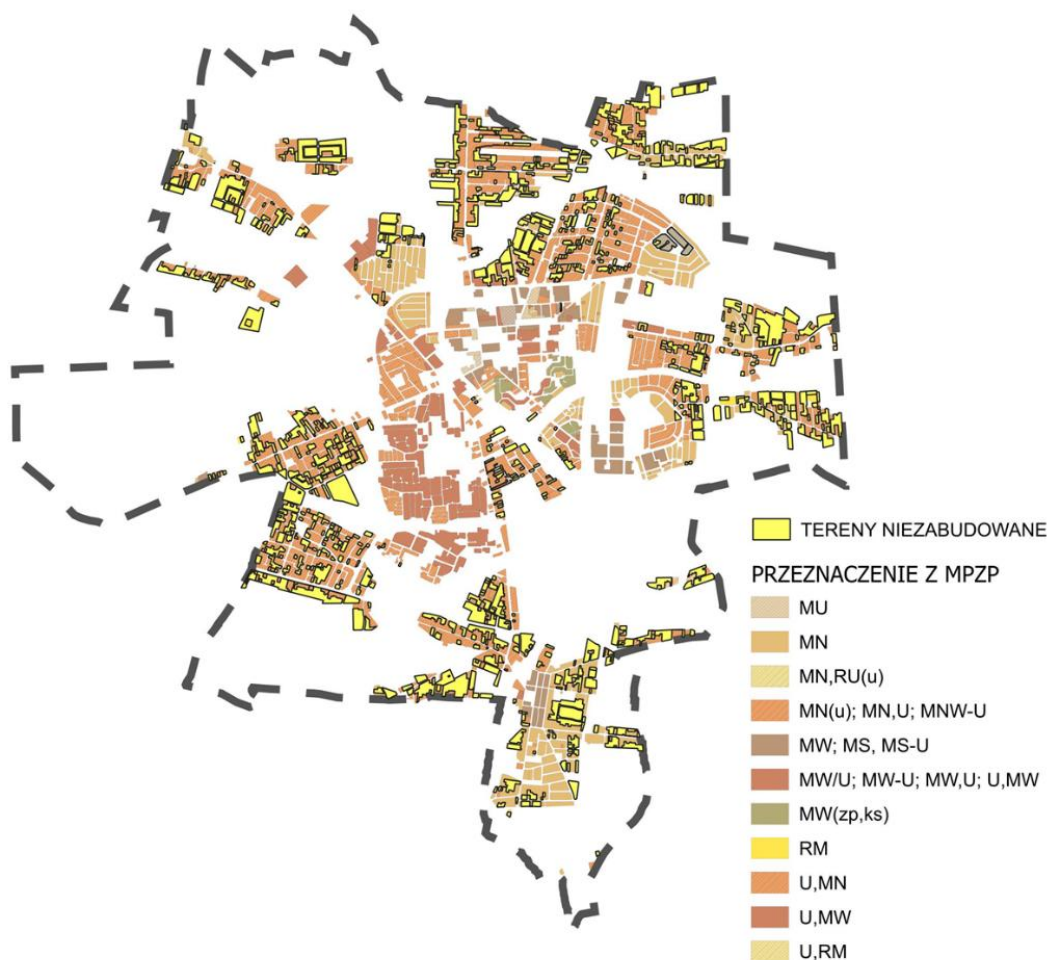


Mapa 18. Tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych

3.8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

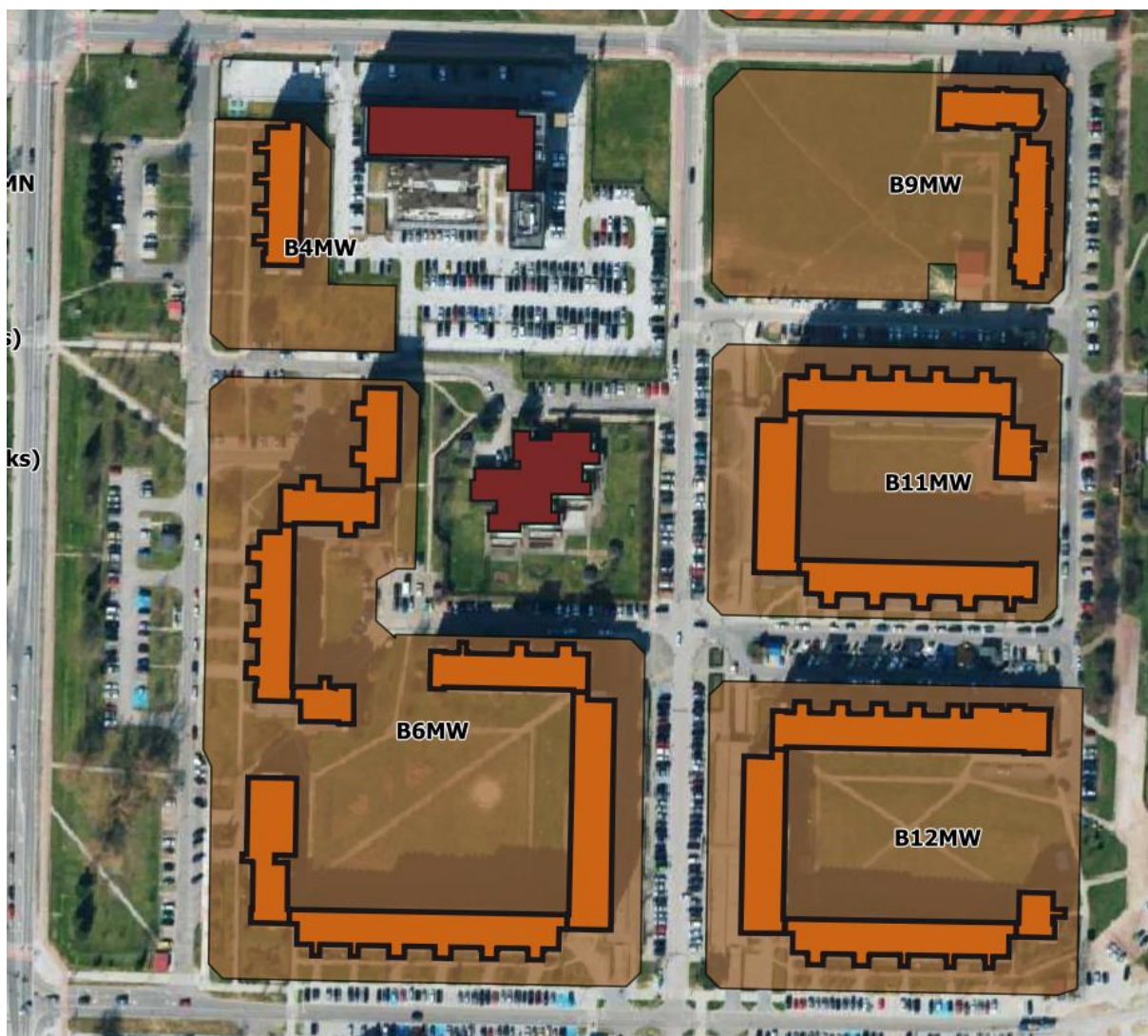
Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków, z planów miejscowych, danych z ortofotomapy oraz wizji w terenie. Obliczenia powstały następująco. W pierwszej kolejności, na podstawie obowiązujących planów miejscowych i użytków przy wykorzystaniu danych z ewidencji gruntów obliczono ile jest terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową w obowiązujących planach miejscowych a do tej pory nie zostało zabudowanych. Z otrzymanych powierzchni wyłączono działki wykorzystywane pod dojazdy oraz tereny działek już zagospodarowanych lub wykorzystywanych pod funkcje mieszkaniowe. Z analizy wyszło, iż terenów niezagospodarowanych a przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest 9,4651 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest 275,9851 ha, pod zabudowę zagrodową jest 7,1123 ha.



Mapa 19. Tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych z oznaczeniem terenów niezabudowanych

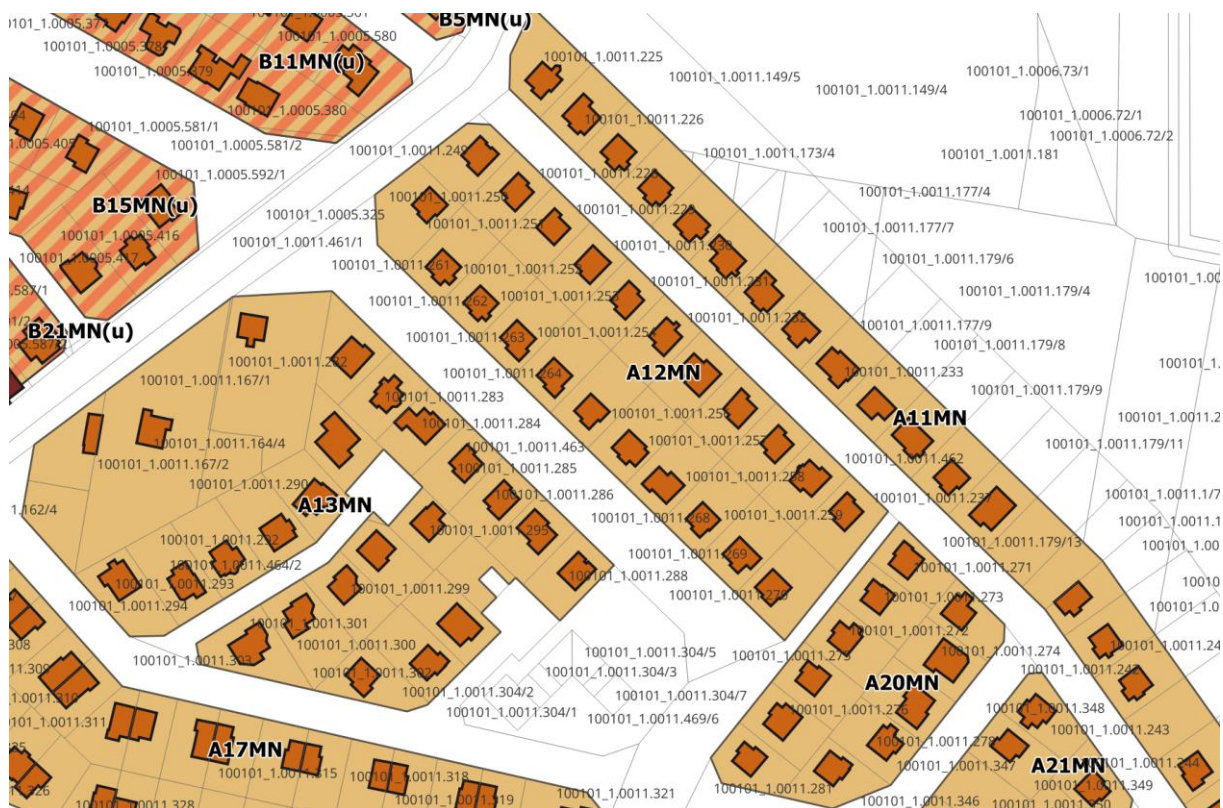
Następnie dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty miasta zagospodarowanych pod poszczególne funkcje terenu.

Do obliczeń przyjęto powierzchnię terenu przeznaczonego pod daną funkcję, powierzchnię budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach danego przeznaczenia oraz średnią ilość kondygnacji.



Mapa 20. Fragment miasta do wyliczenia chłonności terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenu oznaczonego symbolami B4MW, B6MW, B9MW, B11MW, B12MW wynosi 6,8477 ha, budynki wielorodzinne zajmują powierzchnię 1,4632 ha, co daje 21,4% powierzchni zabudowy w stosunku do terenu przeznaczanego pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Ilość kondygnacji w budynkach na analizowanym fragmencie miasta waha się od 4 do 8 kondygnacji. Powierzchnia wszystkich kondygnacji w przedstawionych budynkach wyniosła 95586 m², co daje 1,40 intensywności zabudowy na analizowanych terenie.



Mapa 21. Fragment miasta do wyliczenia chłonności terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Powierzchnia terenu oznaczonego symbolami A12MN, A13MN, 120MN wynosi 4,2012 ha, budynki mieszkalne jednorodzinne zajmują powierzchnię 0,6396 ha, co daje 15,22% powierzchni zabudowy w stosunku do terenu przeznaczanego pod funkcję mieszkaniową jednorodziną. Ilość kondygnacji w budynkach na analizowanym fragmencie miasta waha się od 1 do 4 kondygnacji. Powierzchnia wszystkich kondygnacji w przedstawionych budynkach wyniosła 13106 m², co daje 0,31 intensywności zabudowy na analizowanych terenie.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową przyjęto parametry analogiczne do tych obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na zbliżony charakter zabudowy, przy czym zostały one zmniejszone o 25% w zakresie powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy, co daje odpowiednio 11,42% i 0,23.

Następnie dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przy wykorzystaniu powyższych danych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

Tab. 6 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MW	9,4651	21,40 %	20255,31	6	1,40	80%	22685,95
MN	275,9851	15,22 %	420049,32	2	0,31	80%	104172,23
RM	7,1123	11,42 %	8118,69	2	0,23	80%	1510,07
SUMA							128368,26

Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców = chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych / P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście
 $128368,26 / 43,7 = 2937$ osób

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 43,7 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą 2937 osób.

3.9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W perspektywie 20 lat zgodnie z powyżej przedstawionymi obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Bełchatów wynosi $ZAP = 4105$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

większa niż 70% oraz mniejsza niż 130%

$ZAP \text{ min} = 2874$ osób a $ZAP \text{ max} = 5337$ osób

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości

zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 2937 osób.

Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

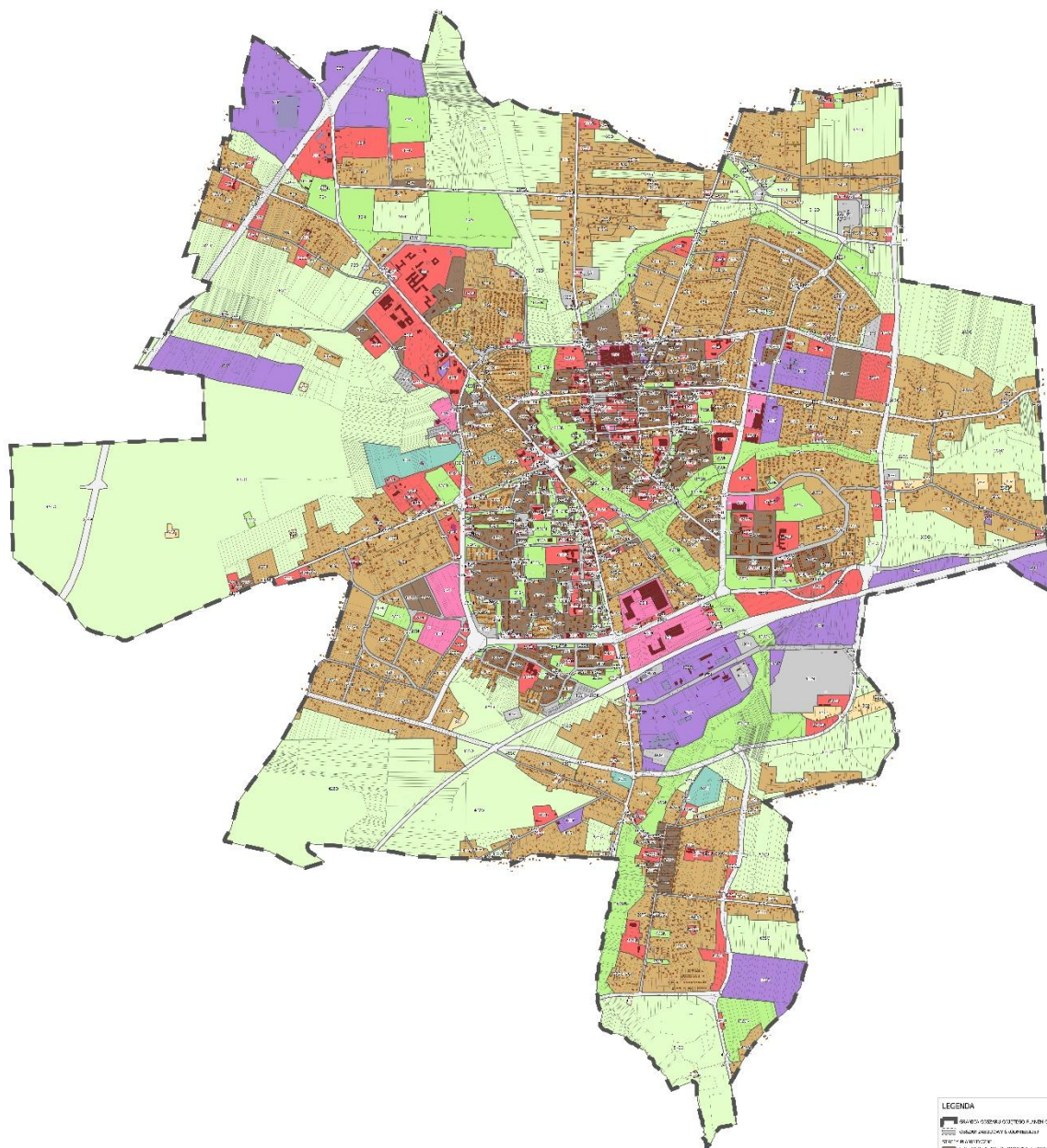
ZAP - chłonność z rozdziału 3.8

ZAP min = -63 osoby a ZAP max = 2400 osób

Po przeliczeniu ilości osób na powierzchnię, przy wykorzystaniu wskaźnika powierzchni użytkowej $P_{20} = 43,7 \text{ m}^2$ istnieje w planie możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową z wyłączeniem terenów objętych mpzp do 104880 m^2 .

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami i założeniami plan ogólny może wskazać 277,86 ha pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub 43,76 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod przeznaczenie inne niż mieszkaniowe. Z uwagi na powyższe zakłada się zmianę terenów mieszkaniowych jednorodzinnych w stosunki 6,35:1 na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W planie ogólny w wyniku uwzględnienia wniosków mieszkańców i instytucji oraz określając politykę przestrzenną w mieście Bełchatów wskazano: 19,9871 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz 7,1329 terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.



LEGENDA

[illegible]

Plan ogólny opracowania z wyjątkiem elementów
logistycznych, technicznych i informatycznych
głównego i bocznych

0.220250

POST-GRADUATE EDUCATION

3-5-17, 11:30 AM, 2-403

© 2002 Blackwell Publishers Ltd.
Journal of Internal Medicine 252: 373–379

DATE: 11/11/13

St

30

4. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

4.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

W planie ogólnym Miasta Bełchatowa nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) w planie ogólnym miasta Bełchatowa wydziela się strefy planistyczne oraz określa się gminny katalog stref planistycznych.

Obszar objęty planem ogólnym podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- | | | |
|--|------|-------|
| 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | - SW | - 107 |
| 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | - SJ | - 296 |
| 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | - SZ | - 10 |
| 4) strefa usługowa | - SU | - 210 |
| 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego | - SH | - 12 |
| 6) strefa gospodarcza | - SP | - 19 |
| 7) strefa infrastrukturalna | - SI | - 153 |
| 8) strefa zieleni i rekreacji | - SN | - 127 |
| 9) strefa cmentarzy | - SC | - 5 |
| 10) strefa otwarta | - SO | - 63 |
| 11) strefa komunikacyjna | - SK | - 44 |

Na terenie miasta Bełchatowa nie wyznacza się:

- | | |
|-------------------------------|------|
| 1) strefa produkcji rolniczej | - SR |
| 2) strefa górnictwa | - SG |

Profile funkcjonalne stref planistycznych oraz gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref opisane zostały poniżej.

Gminny katalog stref planistycznych przedstawia się następująco:

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ - SW

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	teren handlu wielkopowierzchniowego	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SW	TAK	-	-	-	-
2SW	TAK	-	-	-	-
3SW	-	-	-	-	-
4SW	TAK	-	-	-	-
5SW	TAK	-	-	-	-

6SW	TAK	-	-	-	-
7SW	-	-	-	-	-
8SW	-	-	-	-	-
9SW	TAK	-	-	-	-
10SW	-	-	-	-	-
11SW	TAK	-	-	-	-
12SW	TAK	-	-	-	-
13SW	-	-	-	-	-
14SW	-	-	-	-	-
15SW	-	-	-	-	-
16SW	TAK	-	-	-	-
17SW	TAK	-	-	-	-
18SW	TAK	-	-	-	-
19SW	TAK	-	-	-	-
20SW	TAK	-	-	-	-
21SW	TAK	-	-	-	-
22SW	TAK	-	-	-	-
23SW	-	-	-	-	-
24SW	-	-	-	-	-
25SW	-	-	-	-	-
26SW	-	-	-	-	-
27SW	TAK	-	-	-	-
28SW	-	-	-	-	-
29SW	-	-	-	-	-
30SW	-	-	-	-	-
31SW	-	-	-	-	-
32SW	-	-	-	-	-
33SW	-	-	-	-	-
34SW	-	-	-	-	-
35SW	-	-	-	-	-
36SW	-	-	-	-	-
37SW	-	-	-	-	-
38SW	-	-	-	-	-
39SW	-	-	-	-	-
40SW	-	-	-	-	-
41SW	-	-	-	-	-
42SW	-	-	-	-	-
43SW	-	-	-	-	-
44SW	-	-	-	-	-
45SW	-	-	-	-	-
46SW	-	-	-	-	-
47SW	-	-	-	-	-
48SW	-	-	-	-	-
49SW	-	-	-	-	-
50SW	-	-	-	-	-
51SW	-	-	-	-	-
52SW	-	-	-	-	-
53SW	-	-	-	-	-
54SW	-	-	-	-	-
55SW	-	-	-	-	-
56SW	-	-	-	-	-
57SW	-	-	-	-	-
58SW	-	-	-	-	-
59SW	-	-	-	-	-
60SW	-	-	-	-	-
61SW	-	-	-	-	-
62SW	-	-	-	-	-
63SW	-	-	-	-	-
64SW	-	-	-	-	-
65SW	-	-	-	-	-
66SW	-	-	-	-	-
67SW	-	-	-	-	-
68SW	-	-	-	-	-

69SW	-	-	-	-	-
70SW	-	-	-	-	-
71SW	-	-	-	-	-
72SW	TAK	-	-	-	-
73SW	TAK	-	-	-	-
74SW	-	-	-	-	-
75SW	-	-	-	-	-
76SW	-	-	-	-	-
77SW	TAK	-	-	-	-
78SW	-	-	-	-	-
79SW	-	-	-	-	-
80SW	TAK	-	-	-	-
81SW	TAK	-	-	-	-
82SW	TAK	-	-	-	-
83SW	TAK	-	-	-	-
84SW	-	-	-	-	-
85SW	-	-	-	-	-
86SW	TAK	-	-	-	-
87SW	TAK	-	-	-	-
88SW	TAK	-	-	-	-
89SW	-	-	-	-	-
90SW	-	-	-	-	-
91SW	TAK	-	-	-	-
92SW	TAK	-	-	-	-
93SW	TAK	-	-	-	-
94SW	TAK	-	-	-	-
95SW	TAK	-	-	-	-
96SW	TAK	-	-	-	-
97SW	TAK	-	-	-	-
98SW	TAK	-	-	-	-
99SW	-	-	-	-	-
100SW	-	-	-	-	-
101SW	-	-	-	-	-
102SW	-	-	-	-	-
103SW	-	-	-	-	-
104SW	-	-	-	-	-
105SW	-	-	-	-	-
106SW	-	-	-	-	-
107SW	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SW	1,2	40	14	25
	2SW	1,2	60	17	25
	3SW	1,2	40	12	10
	4SW	1,2	40	12	25
	5SW	1,8	45	14	25
	6SW	2,4	60	16	30
	7SW	3	75	21	25
	8SW	12	75	35	25
	9SW	2,1	70	12	10
	10SW	6	75	20	25
	11SW	12	100	35	0
	12SW	1,8	90	13	0
	13SW	6	100	20	0
	14SW	1,8	60	13	10
	15SW	6	75	20	25
	16SW	3	90	12	10
	17SW	2,8	70	13	15
	18SW	2,4	60	14	15
	19SW	2,4	60	17	15

20SW	2,4	60	13	15
21SW	4	60	15	15
22SW	2,8	70	14	5
23SW	5	75	17	25
24SW	2	70	19	30
25SW	2	40	19	20
26SW	1,2	40	11	10
27SW	0,9	30	11	30
28SW	1,5	50	15	25
29SW	6	75	20	25
30SW	6	75	20	25
31SW	6	75	20	25
32SW	6	75	20	25
33SW	6	75	20	25
34SW	6	75	20	25
35SW	6	75	24	25
36SW	12	100	35	0
37SW	5	100	18	0
38SW	12	100	35	0
39SW	5	100	18	0
40SW	12	100	35	0
41SW	5	100	18	0
42SW	12	100	35	0
43SW	5	100	18	0
44SW	1,5	30	18	20
45SW	1,5	30	18	20
46SW	5	100	18	0
47SW	5	100	18	0
48SW	5	100	18	0
49SW	12	100	35	0
50SW	12	100	35	0
51SW	5	100	18	0
52SW	5	100	18	0
53SW	12	100	35	0
54SW	5	100	18	0
55SW	5	100	18	0
56SW	5	100	18	0
57SW	5	100	18	0
58SW	12	100	35	0
59SW	12	100	35	0
60SW	12	100	35	0
61SW	1,2	60	14	15
62SW	2,7	50	24	15
63SW	2,5	75	30	25
64SW	3,5	75	28	25
65SW	2,5	45	20	25
66SW	2,5	45	30	25
67SW	2,4	40	16	20
68SW	2,4	40	16	25
69SW	2,4	40	16	20
70SW	3,5	30	35	20
71SW	2,4	40	16	20
72SW	2,1	70	15	5
73SW	2,1	70	11	3
74SW	3,5	40	35	25
75SW	1,8	30	16	25
76SW	3,5	40	35	20
77SW	1,5	60	12	15
78SW	6	75	20	25
79SW	5	100	16	0
80SW	3	90	14	10
81SW	2,8	70	13	10
82SW	4	80	35	20

83SW	3,8	85	13	15
84SW	6	75	16	25
85SW	5	70	16	30
86SW	5	70	16	30
87SW	2,5	60	17	20
88SW	5	80	17	20
89SW	2,4	40	16	20
90SW	2,4	40	16	25
91SW	4	60	15	10
92SW	2,8	90	15	10
93SW	1,8	90	12	10
94SW	1,8	90	12	10
95SW	1,8	90	12	10
96SW	1	30	12	25
97SW	2,5	60	17	20
98SW	3	90	14	10
99SW	2,7	50	24	30
100SW	2,8	70	13	30
101SW	2,4	60	14	30
102SW	2,1	70	12	30
103SW	1,2	40	12	30
104SW	1,8	45	14	30
105SW	2,4	60	13	30
106SW	1,8	60	12	10
107SW	2,5	50	17	25

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 107 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną wskazane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta oraz kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 94 strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. Działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ - SJ

Profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SJ	TAK	TAK	-	-
2SJ	-	-	-	-
3SJ	-	-	-	-
4SJ	-	-	-	-
5SJ	-	-	-	-
6SJ	-	-	-	-
7SJ	-	-	-	-
8SJ	-	-	-	-
9SJ	-	-	-	-
10SJ	-	-	-	-
11SJ	-	-	-	-
12SJ	-	-	-	-
13SJ	-	-	-	-
14SJ	-	-	-	-
15SJ	-	-	-	-
16SJ	-	-	-	-
17SJ	-	-	-	-
18SJ	-	-	-	-
19SJ	-	-	-	-
20SJ	-	-	-	-
21SJ	-	-	-	-
22SJ	-	-	-	-
23SJ	-	-	-	-
24SJ	-	-	-	-
25SJ	-	-	-	-
26SJ	-	-	-	-
27SJ	-	-	-	-
28SJ	-	-	-	-
29SJ	-	-	-	-
30SJ	-	-	-	-
31SJ	-	-	-	-
32SJ	-	-	-	-
33SJ	-	-	-	-
34SJ	-	-	-	-
35SJ	-	-	-	-
36SJ	-	-	-	-
37SJ	-	-	-	-
38SJ	-	-	-	-
39SJ	-	-	-	-
40SJ	-	-	-	-
41SJ	-	-	-	-
42SJ	-	-	-	-
43SJ	-	-	-	-
44SJ	-	-	-	-
45SJ	-	-	-	-
46SJ	-	-	-	-
47SJ	-	-	-	-
48SJ	-	-	-	-
49SJ	-	-	-	-
50SJ	-	-	-	-
51SJ	-	-	-	-

52SJ	-	-	-	-
53SJ	-	-	-	-
54SJ	-	-	-	-
55SJ	-	-	-	-
56SJ	-	-	-	-
57SJ	-	-	-	-
58SJ	-	-	-	-
59SJ	-	-	-	-
60SJ	-	-	-	-
61SJ	-	-	-	-
62SJ	-	-	-	-
63SJ	-	-	-	-
64SJ	-	-	-	-
65SJ	-	-	-	-
66SJ	-	-	-	-
67SJ	-	-	-	-
68SJ	-	-	-	-
69SJ	-	-	-	-
70SJ	TAK	-	-	-
71SJ	-	-	-	-
72SJ	-	-	-	-
73SJ	-	-	-	-
74SJ	-	-	-	-
75SJ	-	-	-	-
76SJ	-	-	-	-
77SJ	-	-	-	-
78SJ	-	-	-	-
79SJ	-	-	-	-
80SJ	-	-	-	-
81SJ	-	-	-	-
82SJ	-	-	-	-
83SJ	-	-	-	-
84SJ	-	-	-	-
85SJ	-	-	-	-
86SJ	-	-	-	-
87SJ	-	-	-	-
88SJ	-	-	-	-
89SJ	-	-	-	-
90SJ	-	-	-	-
91SJ	-	-	-	-
92SJ	-	-	-	-
93SJ	-	-	-	-
94SJ	-	-	-	-
95SJ	-	TAK	-	-
96SJ	-	-	-	-
97SJ	-	-	-	-
98SJ	-	-	-	-
99SJ	-	-	-	-
100SJ	-	-	-	-
101SJ	-	-	-	-
102SJ	-	-	-	-
103SJ	-	-	-	-
104SJ	-	-	-	-
105SJ	-	-	-	-
106SJ	-	-	-	-
107SJ	-	-	-	-
108SJ	-	-	-	-
109SJ	-	-	-	-
110SJ	-	-	-	-
111SJ	-	-	-	-
112SJ	-	-	-	-
113SJ	-	-	-	-
114SJ	-	-	-	-

115SJ	-	-	-	-
116SJ	-	-	-	-
117SJ	-	-	-	-
118SJ	-	-	-	-
119SJ	-	-	-	-
120SJ	-	-	-	-
121SJ	-	-	-	-
122SJ	-	-	-	-
123SJ	-	-	-	-
124SJ	-	-	-	-
125SJ	-	-	-	-
126SJ	-	-	-	-
127SJ	-	-	-	-
128SJ	-	-	-	-
129SJ	-	-	-	-
130SJ	-	-	-	-
131SJ	-	-	-	-
132SJ	-	-	-	-
133SJ	-	-	-	-
134SJ	-	-	-	-
135SJ	-	-	-	-
136SJ	-	-	-	-
137SJ	-	-	-	-
138SJ	-	-	-	-
139SJ	-	-	-	-
140SJ	-	-	-	-
141SJ	-	-	-	-
142SJ	-	-	-	-
143SJ	-	-	-	-
144SJ	-	-	-	-
145SJ	-	-	-	-
146SJ	-	-	-	-
147SJ	-	-	-	-
148SJ	-	-	-	-
149SJ	-	-	-	-
150SJ	-	-	-	-
151SJ	-	-	-	-
152SJ	-	-	-	-
153SJ	-	-	-	-
154SJ	-	-	-	-
155SJ	-	-	-	-
156SJ	-	-	-	-
157SJ	-	-	-	-
158SJ	-	-	-	-
159SJ	-	-	-	-
160SJ	-	-	-	-
161SJ	-	-	-	-
162SJ	-	-	-	-
163SJ	-	-	-	-
164SJ	-	-	-	-
165SJ	-	-	-	-
166SJ	-	-	-	-
167SJ	-	-	-	-
168SJ	-	-	-	-
169SJ	-	-	-	-
170SJ	-	-	-	-
171SJ	-	-	-	-
172SJ	-	-	-	-
173SJ	-	-	-	-
174SJ	-	-	-	-
175SJ	-	-	-	-
176SJ	-	-	-	-
177SJ	-	-	-	-

178SJ	-	-	-	-
179SJ	-	-	-	-
180SJ	-	-	-	-
181SJ	-	-	-	-
182SJ	-	-	-	-
183SJ	-	-	-	-
184SJ	-	-	-	-
185SJ	-	-	-	-
186SJ	-	-	-	-
187SJ	-	-	-	-
188SJ	-	-	-	-
189SJ	-	-	-	-
190SJ	-	-	-	-
191SJ	-	-	-	-
192SJ	-	-	-	-
193SJ	-	-	-	-
194SJ	-	-	-	-
195SJ	-	-	-	-
196SJ	-	-	-	-
197SJ	-	-	-	-
198SJ	-	-	-	-
199SJ	-	-	-	-
200SJ	-	-	-	-
201SJ	-	-	-	-
202SJ	-	-	-	-
203SJ	-	-	-	-
204SJ	-	-	-	-
205SJ	-	-	-	-
206SJ	-	-	-	-
207SJ	-	-	-	-
208SJ	-	-	-	-
209SJ	-	-	-	-
210SJ	-	-	-	-
211SJ	-	-	-	-
212SJ	-	-	-	-
213SJ	-	-	-	-
214SJ	-	-	-	-
215SJ	-	-	-	-
216SJ	-	-	-	-
217SJ	-	-	-	-
218SJ	-	-	-	-
219SJ	-	-	-	-
220SJ	-	-	-	-
221SJ	-	-	-	-
222SJ	-	-	-	-
223SJ	-	-	-	-
224SJ	-	-	-	-
225SJ	-	-	-	-
226SJ	-	-	-	-
227SJ	-	-	-	-
228SJ	-	-	-	-
229SJ	-	-	-	-
220SJ	-	-	-	-
230SJ	-	-	-	-
231SJ	-	-	-	-
232SJ	-	-	-	-
233SJ	-	-	-	-
234SJ	-	-	-	-
235SJ	-	-	-	-
236SJ	-	-	-	-
237SJ	-	-	-	-
238SJ	-	-	-	-
239SJ	-	-	-	-

240SJ	-	-	-	-
241SJ	-	-	-	-
242SJ	-	-	-	-
243SJ	-	-	-	-
244SJ	-	-	-	-
245SJ	-	-	-	-
246SJ	-	-	-	-
247SJ	-	-	-	-
248SJ	-	-	-	-
249SJ	-	-	-	-
250SJ	-	-	-	-
251SJ	-	-	-	-
252SJ	-	-	-	-
253SJ	-	-	-	-
254SJ	-	-	-	-
255SJ	-	-	-	-
256SJ	-	-	-	-
257SJ	-	-	-	-
258SJ	-	-	-	-
259SJ	-	-	-	-
260SJ	-	-	-	-
261SJ	-	-	-	-
262SJ	-	-	-	-
263SJ	-	-	-	-
264SJ	-	-	-	-
265SJ	-	-	-	-
266SJ	-	-	-	-
267SJ	-	-	-	-
268SJ	-	-	-	-
269SJ	-	-	-	-
270SJ	-	-	-	-
271SJ	-	-	-	-
272SJ	-	-	-	-
273SJ	-	-	-	-
274SJ	-	-	-	-
275SJ	-	-	-	-
276SJ	-	-	-	-
277SJ	-	-	-	-
278SJ	-	-	-	-
279SJ	-	-	-	-
280SJ	-	-	-	-
281SJ	-	-	-	-
282SJ	-	-	-	-
283SJ	-	-	-	-
284SJ	-	-	-	-
285SJ	-	-	-	-
286SJ	-	-	-	-
287SJ	-	-	-	-
288SJ	-	-	-	-
289SJ	-	-	-	-
290SJ	-	-	-	-
291SJ	-	-	-	-
292SJ	-	-	-	-
293SJ	-	-	-	-
294SJ	-	-	-	-
295SJ	-	-	-	-
296SJ	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SJ	1	50	11	25
	2SJ	0,5	50	11	20
	3SJ	0,6	30	10	30
	4SJ	0,8	40	10	30
	5SJ	0,8	40	10	30
	6SJ	0,8	40	10	30
	7SJ	1,2	60	11	20
	8SJ	0,8	50	11	20
	9SJ	0,8	60	11	30
	10SJ	0,6	30	10	30
	11SJ	0,6	30	10	30
	12SJ	0,6	30	10	30
	13SJ	0,6	30	10	30
	14SJ	1,2	60	11	20
	15SJ	0,5	50	11	20
	16SJ	1,2	40	11	30
	17SJ	1,2	60	11	20
	18SJ	1,2	60	11	20
	19SJ	0,8	40	10	25
	20SJ	1,2	60	10	25
	21SJ	0,6	30	10	25
	22SJ	0,6	30	10	25
	23SJ	1,2	40	12	25
	24SJ	2,4	75	12	25
	25SJ	2,4	80	12	1
	26SJ	0,8	40	10	15
	27SJ	0,6	45	10	30
	28SJ	1,2	40	11	25
	29SJ	0,7	35	9	30
	30SJ	0,7	35	10	30
	31SJ	0,7	35	9	30
	32SJ	1,2	40	12	25
	33SJ	1,2	40	12	25
	34SJ	1,2	40	12	25
	35SJ	1,2	40	10	15
	36SJ	0,7	35	9	30
	37SJ	1,2	40	11	25
	38SJ	1,5	30	13	7
	39SJ	0,9	30	11	30
	40SJ	0,8	40	9	20
	41SJ	0,9	30	10	30
	42SJ	1	70	11	30
	43SJ	1,3	50	13	30
	44SJ	1,2	40	10	25
	45SJ	1,2	40	10	25
	46SJ	0,8	40	10	25
	47SJ	1,2	40	10	25
	48SJ	1,2	40	10	20
	49SJ	1,2	40	10	20
	50SJ	0,8	40	10	30
	51SJ	0,8	40	10	30
	52SJ	1,2	60	10	30
	53SJ	1,2	40	10	25
	54SJ	1,2	60	10	20
	55SJ	1,2	60	10	20
	56SJ	0,8	40	10	30
	57SJ	0,8	40	11	30
	58SJ	0,8	40	12	30
	59SJ	1,2	35	10	30

60SJ	0,8	40	10	30
61SJ	1,2	60	10	20
62SJ	1,2	40	11	20
63SJ	1,2	40	11	20
64SJ	1,2	30	10	30
65SJ	1,2	30	10	30
66SJ	1,2	30	10	30
67SJ	1,2	40	11	25
68SJ	0,8	40	10	30
69SJ	0,8	40	10	30
70SJ	0,8	40	10	30
71SJ	0,8	40	12	30
72SJ	0,8	40	12	10
73SJ	0,8	40	12	10
74SJ	1,8	60	12	30
75SJ	1,5	50	12	10
76SJ	1,5	50	12	10
77SJ	1,5	50	12	10
78SJ	1,5	50	12	10
79SJ	1,8	60	12	20
80SJ	1,5	60	11	15
81SJ	1,2	60	12	30
82SJ	1,5	60	12	15
83SJ	1	30	15	30
84SJ	0,6	30	10	30
85SJ	0,6	30	10	30
86SJ	0,6	30	10	30
87SJ	0,6	30	10	30
88SJ	0,6	30	10	30
89SJ	0,6	30	10	30
90SJ	1	50	12	20
91SJ	1	50	12	20
92SJ	1	50	12	20
93SJ	1	50	12	20
94SJ	1	50	12	20
95SJ	1	50	12	20
96SJ	0,9	30	11	30
97SJ	0,9	30	12	15
98SJ	1,2	50	12	20
99SJ	1,2	50	12	20
100SJ	1,2	50	12	20
101SJ	1,2	50	12	20
102SJ	1,2	50	12	15
103SJ	1,2	50	12	20
104SJ	1,2	50	12	20
105SJ	1,2	50	12	20
106SJ	1,2	50	12	20
107SJ	1,2	50	12	20
108SJ	1,2	50	12	20
109SJ	1,2	50	12	20
110SJ	0,8	40	10	30
111SJ	0,9	30	10	30
112SJ	1,2	60	10	30
113SJ	1,2	60	10	30
114SJ	1,2	60	10	30
115SJ	1,2	60	10	30
116SJ	1,2	60	11	30
117SJ	1,2	60	10	30
118SJ	1,2	40	11	30
119SJ	1,2	40	11	25
120SJ	1,2	40	11	25
121SJ	0,6	25	13	25
122SJ	1,2	40	11	30

123SJ	1,2	40	11	25
124SJ	1,2	40	13	25
125SJ	2	55	14	25
126SJ	1,2	40	11	20
127SJ	1,2	40	11	20
128SJ	1,2	60	10	20
129SJ	1,2	40	11	20
130SJ	1,2	40	11	20
131SJ	1,2	40	11	20
132SJ	1,6	60	12	20
133SJ	1,8	60	13	20
134SJ	2,4	60	13	20
135SJ	1,5	50	10	20
136SJ	1,5	50	11	10
137SJ	1,5	50	12	10
138SJ	1,5	50	12	10
139SJ	2	90	11	10
140SJ	1,5	50	11	10
141SJ	1,5	50	11	10
142SJ	2	70	12	0
143SJ	1,5	50	12	20
144SJ	2	95	11	5
145SJ	1	50	11	20
146SJ	1,2	40	10	5
147SJ	1,2	40	10	5
148SJ	0,8	40	11	10
149SJ	0,8	40	11	20
150SJ	1,2	60	10	10
151SJ	0,8	40	10	30
152SJ	1,5	60	11	15
153SJ	1,2	40	12	30
154SJ	1,2	50	11	25
155SJ	1,6	80	11	5
156SJ	1,5	50	11	30
157SJ	0,8	40	11	30
158SJ	1,5	60	12	15
159SJ	1,2	60	10	10
160SJ	1,2	50	12	30
161SJ	0,8	40	9	30
162SJ	1,3	50	12	30
163SJ	1,5	50	9	25
164SJ	1,5	50	10	25
165SJ	1,5	50	8	25
166SJ	1,5	50	10	25
167SJ	1,5	50	8	25
168SJ	1,5	50	8	25
169SJ	0,8	40	10	15
170SJ	1,5	50	12	15
171SJ	1,8	60	12	5
172SJ	0,8	40	7	10
173SJ	1,5	60	11	15
174SJ	3,5	70	20	5
175SJ	2,1	70	12	10
176SJ	1,2	40	8	30
177SJ	1,3	60	11	15
178SJ	1,3	60	11	15
179SJ	1,5	50	12	25
180SJ	1,3	60	11	15
181SJ	1,2	40	9	30
182SJ	0,3	15	6	30
183SJ	1,8	60	11	20
184SJ	1,5	50	11	20
185SJ	1,2	40	11	20

186SJ	2,1	70	12	20
187SJ	2,4	85	11	1
188SJ	1,8	60	10	15
189SJ	1,2	40	11	30
190SJ	1,2	50	11	25
191SJ	1	40	9	30
192SJ	1	40	9	30
193SJ	1,5	50	11	5
194SJ	1,2	60	10	5
195SJ	1,5	50	9	25
196SJ	0,7	70	11	20
197SJ	0,6	40	11	15
198SJ	0,8	40	11	10
199SJ	0,8	40	12	20
200SJ	0,8	40	10	30
201SJ	1,2	60	10	15
202SJ	1,2	60	10	15
203SJ	0,8	40	10	30
204SJ	0,8	40	11	10
205SJ	0,8	40	11	25
206SJ	1	50	8	15
207SJ	1	50	10	30
208SJ	0,8	40	8	30
209SJ	1,2	60	10	30
210SJ	1	50	10	30
211SJ	0,8	40	10	30
212SJ	0,8	40	10	30
213SJ	0,8	40	10	30
214SJ	1	40	10	30
215SJ	0,8	40	10	30
216SJ	0,6	20	10	30
217SJ	0,8	40	12	30
218SJ	0,7	35	9	20
219SJ	1,2	40	12	20
220SJ	1	50	10	20
221SJ	0,9	40	10	20
222SJ	0,6	40	10	30
223SJ	0,8	40	12	30
224SJ	0,8	40	12	30
225SJ	1,2	50	10	20
226SJ	1,8	60	12	10
227SJ	1,8	60	12	10
228SJ	1,8	60	12	10
229SJ	1,8	60	12	10
230SJ	1,5	45	12	20
231SJ	0,9	30	12	15
232SJ	0,9	30	12	15
233SJ	1,2	40	12	15
234SJ	1,2	60	10	15
235SJ	1,2	50	12	15
236SJ	1,2	40	11	25
237SJ	0,8	40	10	15
238SJ	0,6	43	10	30
239SJ	0,7	50	13	10
240SJ	0,8	40	13	15
241SJ	0,7	35	11	30
242SJ	0,7	30	13	25
243SJ	0,7	25	13	30
244SJ	1,3	45	13	10
245SJ	0,8	40	10	25
246SJ	0,8	40	10	25
247SJ	0,3	30	11	10
248SJ	1,2	60	11	10

249SJ	0,8	40	11	20
250SJ	1,2	40	11	15
251SJ	1,6	80	10	5
252SJ	1,8	80	11	10
253SJ	1,8	70	11	5
254SJ	1,2	40	10	5
255SJ	1,5	75	10	5
256SJ	1,2	60	10	10
257SJ	1,5	45	12	10
258SJ	1,4	70	10	10
259SJ	1,8	60	12	25
260SJ	1,2	40	11	30
261SJ	1,2	40	11	30
262SJ	0,9	30	9	25
263SJ	1,2	60	10	10
264SJ	1,2	50	12	20
265SJ	1	50	9	25
266SJ	1	50	11	30
267SJ	1,5	50	9	20
268SJ	1,5	50	9	20
269SJ	1,3	60	11	15
270SJ	2,1	70	12	3
271SJ	1,2	40	10	30
272SJ	1,5	50	9	20
273SJ	1,5	50	9	20
274SJ	1,5	50	9	20
275SJ	1	60	10	10
276SJ	1,2	60	10	15
277SJ	1	50	11	15
278SJ	1	50	10	10
279SJ	1	50	10	15
280SJ	1	50	10	15
281SJ	1,5	60	9	10
282SJ	0,8	40	12	20
283SJ	3	90	16	10
284SJ	0,8	40	10	30
285SJ	1	45	12	30
286SJ	1	50	11	30
287SJ	1,2	60	11	30
288SJ	1,2	40	12	30
289SJ	1,5	30	13	30
290SJ	1,2	40	12	30
291SJ	1,2	40	12	30
292SJ	0,9	30	12	30
293SJ	1	50	12	30
294SJ	1	50	12	30
295SJ	1	50	12	30
296SJ	1	50	12	30

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 296 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wskazane na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Do ww. stref zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta oraz kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 171 stref planistycznych o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. Działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej-5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ - SZ

Profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej
-------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy						
	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	teren bio gazowni	teren usług	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SZ	-	-	-	-	-	-	-
2SZ	-	-	-	-	-	-	-
3SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
4SZ	-	-	-	-	-	-	-
5SZ	-	-	-	-	-	-	-
6SZ	-	-	-	-	-	-	-
7SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
8SZ	-	-	-	-	-	-	-
9SZ	-	-	-	TAK	-	-	-
10SZ	-	-	-	TAK	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SZ	0,4	30	10	30
	2SZ	0,4	20	10	30
	3SZ	0,2	10	9	30
	4SZ	0,4	20	10	10
	5SZ	0,4	20	10	30
	6SZ	0,4	20	10	30
	7SZ	0,8	40	10	30
	8SZ	0,8	40	10	30
	9SZ	0,8	40	12	20
	10SZ	1,2	60	14	15

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 10 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zagrodową zostały wskazane na terenach istniejącej i na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową.

Ustalane parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta oraz kontynuacją polityki przestrzennej zapisanej w obowiązujących aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 3 strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

STREFA USŁUGOWA - SU

Profil podstawowy	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SU	TAK	-	-	-	-
2SU	-	-	-	-	-
3SU	-	-	-	-	-
4SU	-	-	-	-	-
5SU	-	-	-	-	-
6SU	TAK	-	-	-	-
7SU	-	-	-	-	-
8SU	TAK	TAK	-	-	-
9SU	TAK	TAK	-	-	-
10SU	TAK	-	-	-	-
11SU	-	-	-	-	-
12SU	TAK	-	-	-	-
13SU	-	-	-	-	-
14SU	-	-	-	-	-
15SU	TAK	-	-	-	-
16SU	-	-	-	-	-
17SU	-	-	-	-	-
18SU	-	-	-	-	-
19SU	-	-	-	-	-
20SU	-	-	-	-	-
21SU	-	-	-	-	-
22SU	-	-	-	-	-
23SU	-	-	-	-	-
24SU	-	-	-	-	-
25SU	TAK	-	-	-	-
26SU	-	TAK	-	-	-
27SU	-	-	-	-	-
28SU	-	-	-	-	-
29SU	-	-	-	-	-
30SU	-	-	-	-	-
31SU	-	-	-	-	-
32SU	-	-	-	-	-
33SU	-	-	-	-	-
34SU	-	-	-	-	-
35SU	-	-	-	-	-
36SU	-	-	-	-	-
37SU	TAK	TAK	-	-	-
38SU	-	-	-	-	-

39SU	-	-	-	-	-
40SU	-	-	-	-	-
41SU	-	-	-	-	-
42SU	-	-	-	-	-
43SU	-	-	-	-	-
44SU	-	-	-	-	-
45SU	-	-	-	-	-
46SU	-	-	-	-	-
47SU	-	-	-	-	-
48SU	-	-	-	-	-
49SU	-	-	-	-	-
50SU	-	-	-	-	-
51SU	-	-	-	-	-
52SU	-	-	-	-	-
53SU	-	-	-	-	-
54SU	-	-	-	-	-
55SU	-	-	TAK	-	-
56SU	-	-	-	-	-
57SU	-	-	-	-	-
58SU	-	-	-	-	-
59SU	-	-	-	-	-
60SU	-	-	-	-	-
61SU	-	-	-	-	-
62SU	-	-	-	-	-
63SU	-	-	-	-	-
64SU	-	-	TAK	-	-
65SU	-	-	-	-	-
66SU	-	-	-	-	-
67SU	TAK	TAK	-	-	-
68SU	-	-	-	-	-
69SU	TAK	-	-	-	-
70SU	-	-	-	-	-
71SU	-	-	-	-	-
72SU	-	-	-	-	-
73SU	TAK	-	-	-	-
74SU	TAK	TAK	-	-	-
75SU	-	-	-	-	-
76SU	-	-	-	-	-
77SU	-	-	-	-	-
78SU	TAK	-	-	-	-
79SU	-	-	-	-	-
80SU	-	-	-	-	-
81SU	-	-	-	-	-
82SU	-	-	-	-	-
83SU	-	-	-	-	-
84SU	-	-	-	-	-
85SU	-	-	-	-	-
86SU	-	-	-	-	-
87SU	-	-	-	-	-
88SU	-	-	-	-	-
89SU	-	-	-	-	-
90SU	-	-	-	-	-
91SU	-	-	-	-	-
92SU	-	-	-	-	-
93SU	-	-	-	-	-
94SU	-	-	-	-	-
95SU	-	-	-	-	-
96SU	-	-	-	-	-
97SU	-	-	-	-	-
98SU	-	-	-	-	-
99SU	-	-	-	-	-
100SU	-	-	-	-	-
101SU	-	-	-	-	-

102SU	-	-	-	-	-
103SU	-	-	-	-	-
104SU	-	-	-	-	-
105SU	-	-	-	-	-
106SU	-	-	-	-	-
107SU	-	-	-	-	-
108SU	-	-	-	-	-
109SU	-	-	-	-	-
110SU	-	-	-	-	-
111SU	-	-	-	-	-
112SU	-	-	-	-	-
113SU	-	-	-	-	-
114SU	-	-	-	-	-
115SU	-	-	-	-	-
116SU	-	-	-	-	-
117SU	-	-	-	-	-
118SU	-	-	-	-	-
119SU	-	-	-	-	-
120SU	-	-	-	-	-
121SU	-	-	-	-	-
122SU	-	-	-	-	-
123SU	-	-	-	-	-
124SU	-	-	-	-	-
125SU	-	-	-	-	-
126SU	-	-	-	-	-
127SU	-	-	-	-	-
128SU	-	-	-	-	-
129SU	-	-	-	-	-
130SU	-	-	-	-	-
131SU	-	-	-	-	-
132SU	-	-	-	-	-
133SU	TAK	-	-	-	-
134SU	-	-	-	-	-
135SU	-	-	-	-	-
136SU	-	-	-	-	-
137SU	-	-	-	-	-
138SU	-	-	-	-	-
139SU	-	-	-	-	-
140SU	-	-	-	-	-
141SU	-	-	-	-	-
142SU	-	-	-	-	-
143SU	-	-	-	-	-
144SU	-	-	-	-	-
145SU	-	-	-	-	-
146SU	-	-	-	-	-
147SU	-	-	-	-	-
148SU	TAK	TAK	-	-	-
149SU	-	-	-	-	-
150SU	TAK	-	-	-	-
151SU	-	-	-	-	-
152SU	-	-	-	-	-
153SU	-	-	-	-	-
154SU	-	-	-	-	-
155SU	-	-	-	-	-
156SU	-	-	-	-	-
157SU	-	-	-	-	-
158SU	-	-	-	-	-
159SU	-	-	-	-	-
160SU	-	-	-	-	-
161SU	-	-	-	-	-
162SU	-	-	-	-	-
163SU	-	-	-	-	-
164SU	-	-	-	-	-

165SU	-	-	-	-	-
166SU	-	-	-	-	-
167SU	-	-	-	-	-
168SU	-	-	-	-	-
169SU	-	-	-	-	-
170SU	-	-	-	-	-
171SU	-	-	-	-	-
172SU	-	-	-	-	-
173SU	-	-	-	-	-
174SU	-	-	-	-	-
175SU	-	-	-	-	-
176SU	TAK	-	-	-	-
177SU	TAK	-	-	-	-
178SU	TAK	TAK	-	-	-
179SU	TAK	-	-	-	-
180SU	TAK	-	-	-	-
181SU	-	-	-	-	-
182SU	-	-	-	-	-
183SU	-	-	-	-	-
184SU	-	-	-	-	-
185SU	-	-	-	-	-
186SU	-	-	-	-	-
187SU	-	-	-	-	-
188SU	-	-	-	-	-
189SU	-	-	-	-	-
190SU	-	-	-	-	-
191SU	-	-	-	-	-
192SU	TAK	-	-	-	-
193SU	-	-	-	-	-
194SU	-	-	-	-	-
195SU	-	-	-	-	-
196SU	-	-	-	-	-
197SU	-	-	-	-	-
198SU	-	-	-	-	-
199SU	-	-	-	-	-
200SU	-	-	-	-	-
201SU	-	-	-	-	-
202SU	-	-	-	-	-
203SU	-	-	-	-	-
204SU	TAK	TAK	-	-	-
205SU	-	-	-	-	-
206SU	-	-	-	-	-
207SU	-	-	-	-	-
208SU	-	-	-	-	-
209SU	-	-	-	-	-
210SU	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SU	3	90	12	5
	2SU	0,6	30	11	20
	3SU	0,6	30	11	20
	4SU	2,5	70	15	20
	5SU	1,2	70	12	20
	6SU	0,4	20	10	30
	7SU	1,8	60	20	20
	8SU	1,5	70	11	20
	9SU	0,8	40	8	30
	10SU	0,4	20	10	30
	11SU	1,5	70	11	20
	12SU	0,4	20	10	30

13SU	1	70	11	30
14SU	0,8	40	11	5
15SU	2	40	30	25
16SU	1,2	60	11	10
17SU	1,2	60	11	10
18SU	1,2	60	11	10
19SU	0,6	50	15	30
20SU	0,8	40	10	1
21SU	0,6	30	10	15
22SU	0,6	30	10	10
23SU	0,6	30	10	10
24SU	0,6	30	10	10
25SU	1,2	40	12	25
26SU	1,8	60	12	5
27SU	0,8	40	9	25
28SU	0,6	30	11	15
29SU	0,9	30	20	20
30SU	1,2	50	10	10
31SU	1,2	40	12	30
32SU	0,7	70	8	10
33SU	0,7	70	8	10
34SU	1,2	70	10	10
35SU	1,2	60	15	15
36SU	2,5	100	11	0
37SU	2	60	16	15
38SU	1,2	60	11	30
39SU	0,8	40	10	30
40SU	1	60	10	10
41SU	1,5	60	25	20
42SU	0,2	10	10	20
43SU	1,5	60	16	20
44SU	1,5	50	15	15
45SU	1,8	60	13	5
46SU	1,8	60	13	5
47SU	1,8	60	13	0
48SU	1,8	60	12	0
49SU	1,8	60	13	5
50SU	4	80	22	5
51SU	1,8	60	13	20
52SU	2,3	70	16	10
53SU	4	95	14	5
54SU	1,5	60	11	10
55SU	2	70	11	30
56SU	6	95	13	1
57SU	6	90	13	5
58SU	2	50	20	10
59SU	2	60	19	5
60SU	1,5	60	19	5
61SU	2,1	70	12	30
62SU	0,8	80	10	5
63SU	0,2	40	5	5
64SU	0,8	80	10	5
65SU	1,8	60	13	5
66SU	0,8	80	16	5
67SU	1,8	90	11	5
68SU	1,6	80	10	5
69SU	0,6	30	11	20
70SU	1,2	40	35	25

71SU	1,5	60	12	10
72SU	1,5	60	12	10
73SU	1,2	50	12	10
74SU	0,5	25	11	10
75SU	1,8	60	15	5
76SU	1,8	60	15	5
77SU	1,8	60	15	5
78SU	1,2	60	10	20
79SU	0,8	40	10	30
80SU	1,2	40	11	25
81SU	1	50	10	5
82SU	1	50	10	5
83SU	1,5	50	16	25
84SU	1,5	60	12	5
85SU	0,6	30	18	25
86SU	1	30	15	40
87SU	2	95	10	5
88SU	1	50	11	20
89SU	1	50	10	5
90SU	2	100	10	0
91SU	1,4	70	10	0
92SU	1	50	20	20
93SU	0,6	30	11	5
94SU	1,6	80	6	5
95SU	1,6	80	6	5
96SU	1,4	70	10	2
97SU	1,2	100	10	0
98SU	1,6	80	5	5
99SU	1,6	80	5	5
100SU	1,8	90	9	2
101SU	1,4	70	11	2
102SU	1,6	80	5	5
103SU	1,6	80	5	5
104SU	1,6	80	5	5
105SU	0,7	70	5	5
106SU	0,2	20	10	30
107SU	1	30	18	10
108SU	0,9	30	12	10
109SU	1,6	80	15	1
110SU	1,6	80	12	1
111SU	3	100	12	0
112SU	1,5	50	12	5
113SU	3	95	12	5
114SU	1,5	50	12	5
115SU	0,9	30	12	25
116SU	1,5	50	15	10
117SU	3,5	100	14	0
118SU	2	100	8	0
119SU	2	70	12	5
120SU	2	70	12	5
121SU	2	70	12	5
122SU	2	70	12	5
123SU	0,9	30	10	5
124SU	1,2	100	5	0
125SU	2	95	12	5
126SU	3	100	11	0
127SU	1,2	40	12	25
128SU	0,8	40	11	5

129SU	0,8	40	11	5
130SU	1	50	11	1
131SU	1	50	11	1
132SU	2,4	60	11	5
133SU	3	90	16	10
134SU	1,8	80	18	15
135SU	2	70	28	30
136SU	2,4	60	13	30
137SU	2	95	6	5
138SU	2	95	11	5
139SU	2	90	6	10
140SU	2,1	70	13	20
141SU	1,2	40	35	20
142SU	2	80	6	5
143SU	1	30	12	30
144SU	1	25	14	10
145SU	1,8	90	8	10
146SU	0,5	50	6	5
147SU	1	95	6	1
148SU	1,2	90	12	10
149SU	1,2	60	14	20
150SU	1,4	80	12	5
151SU	0,8	60	43	20
152SU	1,5	30	24	10
153SU	0,6	30	8	20
154SU	0,5	50	15	25
155SU	0,6	30	8	20
156SU	0,6	50	8	20
157SU	2	100	11	0
158SU	2	100	12	0
159SU	0,8	40	10	30
160SU	3,5	70	24	10
161SU	0,8	80	6	0
162SU	1	100	6	0
163SU	1	100	6	0
164SU	1,8	60	16	10
165SU	2	70	15	5
166SU	2,1	95	12	5
167SU	3,5	95	16	5
168SU	1,2	60	12	5
169SU	1,6	90	10	10
170SU	1,4	70	11	0
171SU	1,5	70	11	30
172SU	2,5	100	10	0
173SU	1,4	70	9	20
174SU	2,1	70	11	20
175SU	2,1	70	20	10
176SU	1,2	60	12	15
177SU	1,2	60	12	15
178SU	1,2	60	12	15
179SU	1,2	40	11	25
180SU	1,2	50	14	15
181SU	2,1	70	13	5
182SU	1	50	11	10
183SU	0,3	30	42	30
184SU	1	50	12	25
185SU	1,2	60	10	20
186SU	1,2	60	10	20

187SU	1	60	10	10
188SU	1,2	60	10	20
189SU	1	50	10	15
190SU	1	50	10	10
191SU	1,2	60	10	15
192SU	1,8	60	12	5
193SU	1,5	50	12	15
194SU	1	30	18	10
195SU	1,6	80	5	5
196SU	2	100	11	0
197SU	1,2	100	12	0
198SU	0,8	40	10	30
199SU	0,3	30	8	50
200SU	2	70	14	30
201SU	1,2	70	20	30
202SU	0,8	40	11	20
203SU	1,2	60	11	10
204SU	1,2	50	14	15
205SU	1,2	40	11	20
206SU	1	50	12	10
207SU	1	40	10	30
208SU	1,8	60	12	30
209SU	1,6	70	10	30
210SU	0,6	30	11	30

W granicach planu ogólnego miasta Belchatowa wyznaczono 210 stref usługowych. Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej miasta. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 181 stref planistycznych o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej-5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO - SH

Profil podstawowy	teren handlu wielkopowierzchniowego teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren składów i magazynów	teren elektrowni słonecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SH	TAK	TAK	TAK	-	-	-
2SH	TAK	TAK	-	TAK	-	-
3SH	TAK	-	-	-	-	-
4SH	TAK	-	-	-	-	-
5SH	TAK	-	-	-	-	-
6SH	TAK	TAK	-	-	-	-
7SH	TAK	TAK	-	-	-	-
8SH	TAK	-	TAK	-	-	-
9SH	TAK	-	TAK	-	-	-
10SH	TAK	TAK	TAK	-	-	-
11SH	TAK	TAK	TAK	-	-	-
12SH	TAK	-	TAK	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SH	2,9	90	20	10
	2SH	1,8	60	20	10
	3SH	1,8	60	25	15
	4SH	1,8	60	25	15
	5SH	3	85	13	15
	6SH	1,8	60	14	10
	7SH	3,6	90	30	5
	8SH	1,5	80	12	5
	9SH	1,8	70	20	10
	10SH	2,9	70	20	30
	11SH	2,9	70	20	30
	12SH	1,8	80	20	10

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 12 stref handlu wielkopowierzchniowego.

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wskazane zostały dla obszarów/terenów istniejącej i projektowanej zabudowy usług wielkopowierzchniowych. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono wszystkie strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

STREFA GOSPODARCZA - SP

Profil podstawowy	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy			
	teren usług	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SP	TAK	TAK	-	-
2SP	TAK	-	-	-
3SP	TAK	-	-	-
4SP	TAK	TAK	-	-
5SP	TAK	-	-	-
6SP	TAK	-	-	-
7SP	TAK	-	-	-
8SP	TAK	-	-	-
9SP	TAK	-	-	-
10SP	TAK	-	-	-
11SP	TAK	-	-	-
12SP	TAK	-	-	-
13SP	TAK	-	-	-
14SP	TAK	-	-	-
15SP	TAK	TAK	-	-
16SP	TAK	-	-	-
17SP	TAK	-	-	-
18SP	TAK	-	-	-
19SP	TAK	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SP	3,5	90	35	5
	2SP	3	90	20	1
	3SP	3	90	20	1
	4SP	1	80	20	20
	5SP	1	50	10	25
	6SP	3	70	20	20
	7SP	1,8	90	10	5
	8SP	1,5	60	16	10
	9SP	1,5	60	16	10
	10SP	2,8	80	14	5
	11SP	2	90	12	5
	12SP	1,8	90	15	5
	13SP	2	80	20	20
	14SP	1,2	40	14	20
	15SP	1,5	50	16	10
	16SP	2	90	30	5
	17SP	2	80	30	20
	18SP	0,5	30	30	20
	19SP	2,8	80	14	20

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 19 stref gospodarczych.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej, na planowanych terenach produkcyjno-usługowych (aktywności gospodarczej) oraz na terenach przeznaczonych do

rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej miasta. Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 12 stref planistycznych o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej-5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

STREFA INFRASTRUKTURALNA - SI

Profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji teren ogrodów działkowych
-------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren usług	teren produkcji	teren zieleni urządzonej	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SI	-	-	-	-	-	-
2SI	-	-	-	-	-	-
3SI	-	-	-	-	-	-
4SI	-	-	-	-	-	-
5SI	-	-	-	-	-	-
6SI	-	-	-	-	-	-
7SI	-	-	-	-	-	-
8SI	-	-	-	-	-	-
9SI	-	-	-	-	-	-
10SI	-	-	-	-	-	-
11SI	-	-	-	-	-	-
12SI	-	-	-	-	-	-
13SI	-	-	-	-	-	-
14SI	-	-	-	-	-	-
15SI	-	-	-	-	-	-
16SI	-	-	-	-	-	-
17SI	-	-	-	-	-	-
18SI	-	-	-	-	-	-
19SI	-	-	-	-	-	-
20SI	-	-	-	-	-	-
21SI	-	-	-	-	-	-
22SI	-	-	-	-	-	-
23SI	-	-	-	-	-	-
24SI	-	-	-	-	-	-
25SI	-	-	-	-	-	-
26SI	-	-	-	-	-	-
27SI	-	-	-	-	-	-
28SI	-	-	-	-	-	-
29SI	-	-	-	-	-	-
30SI	TAK	-	-	-	-	-
31SI	-	-	-	-	-	-
32SI	-	-	-	-	-	-
33SI	-	-	-	-	-	-
34SI	-	-	-	-	-	-

35SI	-	-	-	-	-	-
36SI	-	-	-	-	-	-
37SI	-	-	-	-	-	-
38SI	-	-	-	-	-	-
39SI	-	-	-	-	-	-
40SI	-	-	-	-	-	-
41SI	-	-	-	-	-	-
42SI	-	-	-	-	-	-
43SI	-	-	-	-	-	-
44SI	-	-	-	-	-	-
45SI	-	-	-	-	-	-
46SI	-	-	-	-	-	-
47SI	-	-	-	-	-	-
48SI	-	-	-	-	-	-
49SI	-	-	-	-	-	-
50SI	-	-	-	-	-	-
51SI	-	-	-	-	-	-
52SI	-	-	-	-	-	-
53SI	-	-	-	-	-	-
54SI	-	-	-	-	-	-
55SI	-	-	-	-	-	-
56SI	-	-	-	-	-	-
57SI	-	-	-	-	-	-
58SI	-	-	-	-	-	-
59SI	-	-	-	-	-	-
60SI	-	-	-	-	-	-
61SI	-	-	-	-	-	-
62SI	-	-	-	-	-	-
63SI	-	-	-	-	-	-
64SI	-	-	-	-	-	-
65SI	-	-	-	-	-	-
66SI	-	-	-	-	-	-
67SI	-	-	-	-	-	-
68SI	-	-	-	-	-	-
69SI	-	-	-	-	-	-
70SI	-	-	-	-	-	-
71SI	-	-	-	-	-	-
72SI	-	-	-	-	-	-
73SI	-	-	-	-	-	-
74SI	-	-	-	-	-	-
75SI	-	-	-	-	-	-
76SI	-	-	-	-	-	-
77SI	-	-	-	-	-	-
78SI	-	-	-	-	-	-
79SI	-	-	-	-	-	-
80SI	-	-	-	-	-	-
81SI	-	-	-	-	-	-
82SI	-	-	-	-	-	-
83SI	-	-	-	-	-	-
84SI	-	-	-	-	-	-
85SI	-	-	-	-	-	-
86SI	-	-	-	-	-	-
87SI	-	-	-	-	-	-
88SI	-	-	-	-	-	-
89SI	-	-	-	-	-	-
90SI	TAK	-	-	-	-	-
91SI	-	-	-	-	-	-
92SI	-	-	-	-	-	-
93SI	-	-	-	-	-	-
94SI	-	-	-	-	-	-
95SI	-	-	-	-	-	-
96SI	-	-	-	-	-	-
97SI	-	-	-	-	-	-

98SI	-	-	-	-	-	-
99SI	-	-	-	-	-	-
100SI	-	-	-	-	-	-
101SI	-	-	-	-	-	-
102SI	-	-	-	-	-	-
103SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
104SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
105SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
106SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
107SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
108SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
109SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
110SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
111SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
112SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
113SI	-	-	-	-	-	-
114SI	-	-	-	-	-	-
115SI	-	-	-	-	-	-
116SI	-	-	-	-	-	-
117SI	-	-	-	-	-	-
118SI	-	-	-	-	-	-
119SI	-	-	-	-	-	-
120SI	-	-	-	-	-	-
121SI	-	-	-	-	-	-
122SI	-	-	-	-	-	-
123SI	-	-	-	-	-	-
124SI	-	-	-	-	-	-
125SI	-	-	-	-	-	-
126SI	-	-	-	-	-	-
127SI	-	-	-	-	-	-
128SI	-	-	-	-	-	-
129SI	-	-	-	-	-	-
130SI	-	-	-	-	-	-
131SI	-	-	-	-	-	-
132SI	-	-	-	-	-	-
133SI	-	-	-	-	-	-
134SI	-	-	-	-	-	-
135SI	-	-	-	-	-	-
136SI	-	-	-	-	-	-
137SI	-	-	-	-	-	-
138SI	-	-	-	-	-	-
139SI	-	-	-	-	-	-
140SI	-	-	-	-	-	-
141SI	-	-	TAK	-	-	-
142SI	-	-	-	-	-	-
143SI	-	-	-	-	-	-
144SI	-	-	TAK	-	-	-
145SI	-	-	-	-	-	-
146SI	-	-	-	-	-	-
147SI	-	-	-	-	-	-
148SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
149SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
150SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
151SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
152SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
153SI	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SI	-	-	-	5
	2SI	-	-	-	1
	3SI	-	-	-	20
	4SI	-	-	-	1
	5SI	-	-	-	5
	6SI	0,5	50	5	5
	7SI	2	40	9	20
	8SI	-	-	-	20
	9SI	-	-	-	20
	10SI	-	-	-	0
	11SI	-	-	-	5
	12SI	0,6	60	5	1
	13SI	-	-	-	20
	14SI	-	-	-	20
	15SI	0,6	60	11	20
	16SI	-	-	-	10
	17SI	-	-	-	20
	18SI	0,2	10	9	20
	19SI	-	-	-	20
	20SI	-	-	-	20
	21SI	-	-	-	20
	22SI	-	-	-	1
	23SI	-	-	-	20
	24SI	-	-	-	20
	25SI	-	-	-	5
	26SI	-	-	-	20
	27SI	-	-	-	20
	28SI	0,6	60	4	1
	29SI	0,7	70	5	0
	30SI	0,7	70	5	0
	31SI	-	-	-	20
	32SI	-	-	-	20
	33SI	0,4	40	5	1
	34SI	0,4	40	5	1
	35SI	-	-	-	20
	36SI	-	-	-	20
	37SI	-	-	-	20
	38SI	-	-	-	20
	39SI	0,4	40	5	1
	40SI	-	-	-	1
	41SI	-	-	-	1
	42SI	-	-	-	20
	43SI	-	-	-	20
	44SI	0,2	20	9	20
	45SI	1	100	5	0
	46SI	-	-	-	20
	47SI	-	-	-	20
	48SI	-	-	-	5
	49SI	0,4	40	6	5
	50SI	1	95	6	5
	51SI	-	-	-	5
	52SI	0,4	40	5	5
	53SI	0,8	80	5	10
	54SI	0,8	80	5	10
	55SI	-	-	-	20
	56SI	-	-	-	20
	57SI	0,8	80	6	5
	58SI	-	-	-	20
	59SI	0,8	80	5	10

60SI	0,8	80	5	10
61SI	-	-	-	20
62SI	0,8	80	5	10
63SI	-	-	-	20
64SI	-	-	-	20
65SI	0,8	80	5	10
66SI	0,8	80	5	10
67SI	0,8	80	5	10
68SI	0,8	80	5	10
69SI	-	-	-	20
70SI	0,8	80	5	10
71SI	0,8	80	5	10
72SI	0,8	80	5	10
73SI	-	-	-	20
74SI	-	-	-	20
75SI	-	-	-	20
76SI	-	-	-	0
77SI	0,8	80	5	10
78SI	-	-	-	20
79SI	0,8	80	5	10
80SI	0,2	20	5	5
81SI	0,8	80	5	10
82SI	-	-	-	0
83SI	-	-	-	20
84SI	0,8	80	5	10
85SI	-	-	-	0
86SI	1	80	5	20
87SI	-	-	-	20
88SI	-	-	-	20
89SI	-	-	-	20
90SI	1	100	4	0
91SI	-	-	-	20
92SI	0,4	40	5	20
93SI	-	-	-	20
94SI	-	-	-	20
95SI	-	-	-	20
96SI	-	-	-	20
97SI	-	-	-	20
98SI	-	-	-	20
99SI	-	-	-	20
100SI	-	-	-	20
101SI	-	-	-	20
102SI	-	-	-	20
103SI	7	80	30	20
104SI	7	80	30	20
105SI	7	80	30	20
106SI	7	80	30	20
107SI	7	80	30	20
108SI	7	80	30	20
109SI	7	80	30	20
110SI	7	80	30	20
111SI	7	80	30	20
112SI	7	70	30	20
113SI	-	-	-	20
114SI	0,5	50	5	5
115SI	-	-	-	5
116SI	-	-	-	10
117SI	-	-	-	10
118SI	-	-	-	10
119SI	-	-	-	20
120SI	-	-	-	5
121SI	-	-	-	5
122SI	-	-	-	5

123SI	-	-	-	5
124SI	-	-	-	5
125SI	-	-	-	5
126SI	-	-	-	1
127SI	-	-	-	5
128SI	-	-	-	1
129SI	-	-	-	0
130SI	-	-	-	5
131SI	-	-	-	5
132SI	-	-	-	5
133SI	-	-	-	5
134SI	-	-	-	2
135SI	-	-	-	30
136SI	-	-	-	10
137SI	-	-	-	10
138SI	-	-	-	5
139SI	-	-	-	5
140SI	-	-	-	5
141SI	-	-	-	5
142SI	-	-	-	10
143SI	-	-	-	5
144SI	-	-	-	5
145SI	-	-	-	20
146SI	-	-	-	5
147SI	-	-	-	20
148SI	7	80	30	20
149SI	7	80	30	20
150SI	7	80	30	20
151SI	7	80	30	20
152SI	7	80	30	20
153SI	7	80	30	20

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 153 stref infrastrukturalnych.

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej, na terenach dróg lokalnych i dojazdowych oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej miasta.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 78 stref planistycznych o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej-5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

PLANOWANA NOWA CIEPŁOWNIA

Planowana inwestycja polegająca na budowie nowego źródła lub źródeł ciepła dla Miasta Bełchatowa jest przedsięwzięciem o charakterze strategicznym, realizowanym w kontekście transformacji energetycznej oraz konieczności

zapewnienia długoterminowego bezpieczeństwa dostaw ciepła dla mieszkańców i obiektów użyteczności publicznej.

Na etapie planistycznym nie przesądza się o ostatecznej koncepcji technicznej inwestycji. Zakłada się możliwość realizacji przedsięwzięcia zarówno w formie jednego źródła, jak i w modelu rozproszonym zlokalizowanym w różnych częściach miasta, obejmującym kilka lokalizacji, dostosowanych do struktury przestrzennej miasta oraz istniejącego systemu ciepłowniczego.

Model rozproszony

Dopuszczenie modelu rozproszonego wynika z potrzeby:

- a) zwiększenia elastyczności i odporności systemu ciepłowniczego,
- b) ograniczenia ryzyka przerw w dostawach ciepła,
- c) możliwości etapowania inwestycji i jej dostosowania do przyszłych uwarunkowań technologicznych, regulacyjnych i rynkowych,
- d) skrócenia tras przesyłowych i ograniczenia strat energii,
- e) lepszego dopasowania lokalizacji źródeł do rzeczywistego zapotrzebowania na ciepło w poszczególnych częściach miasta.

Model rozproszony pozwala także na stopniowe wdrażanie nowoczesnych i niskoemisyjnych rozwiązań, bez konieczności jednorazowej, wysokokosztowej inwestycji.

Możliwości zasilania wyspowego

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się możliwość funkcjonowania źródła lub źródeł ciepła w trybie zasilania wyspowego, tj. zdolności do pracy niezależnej od pozostałych elementów systemu w sytuacjach nadzwyczajnych, takich jak:

- a) awarie infrastruktury energetycznej lub ciepłowniczej,
- b) czasowe ograniczenia w dostępie do sieci,
- c) konieczność zapewnienia ciągłości dostaw ciepła dla kluczowych obiektów miejskich.

Takie rozwiązanie istotnie podnosi poziom bezpieczeństwa energetycznego miasta oraz odporność infrastruktury krytycznej.

Źródła ciepła - gaz (w tym LNG)

Jako jeden z możliwych wariantów technologicznych dopuszcza się zastosowanie źródeł gazowych, w tym wykorzystujących skroplony gaz ziemny (LNG).

Rozwiązanie to:

- a) zapewnia wysoką dyspozycyjność i stabilność pracy źródeł,
- b) umożliwia funkcjonowanie instalacji niezależnie od sieci gazowej, co jest istotne z punktu widzenia pracy wyspowej,
- c) pozwala na relatywnie szybkie uruchomienie mocy wytwórczych,
- d) może pełnić rolę źródła przejściowego w procesie transformacji energetycznej.

Zastosowanie technologii gazowych, w tym LNG, daje możliwość elastycznego reagowania na przyszłe uwarunkowania systemowe oraz integracji z innymi rozwiązaniami energetycznymi.

Wybór lokalizacji działek

Wskazane działki przeznaczone do planowania lokalizacji nowej ciepłowni spełniają kluczowe kryteria:

- a) zgodność z funkcją techniczną i infrastrukturalną w dokumentach planistycznych lub możliwość jej wprowadzenia,
- b) dostępność komunikacyjną umożliwiającą obsługę inwestycji,
- c) odpowiednie warunki przestrzenne do realizacji infrastruktury energetycznej,
- d) możliwość podłączenia do istniejącego systemu ciepłowniczego lub pracy autonomicznej,
- e) ograniczenie oddziaływań na zabudowę mieszkaniową.

Lokalizacja w kilku punktach miasta umożliwia elastyczne planowanie inwestycji oraz dostosowanie jej do przyszłych potrzeb i kierunków rozwoju Bełchatowa.

Technologie wytwarzania ciepła

Dopuszcza się stosowanie różnych technologii wytwarzania ciepła, w szczególności: źródeł gazowych, instalacji wykorzystujących biomasę, energię elektryczną (w tym kotły elektrodowe), pomp ciepła, instalacji odzysku ciepła odpadowego oraz innych rozwiązań spełniających wymagania środowiskowe i efektywnościowe. Dobór technologii powinien uwzględniać w szczególności: efektywność energetyczną, poziom emisji, możliwość integracji z systemem ciepłowniczym oraz elastyczność pracy źródła. Dopuszcza się używania różnych technologii wytwarzania ciepła, bez wskazywania jednego dominującego rozwiązania. Dobór technologii powinien odbywać się na etapie realizacji inwestycji, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań technicznych, środowiskowych i ekonomicznych, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań w zakresie efektywności energetycznej, emisji oraz bezpieczeństwa dostaw. Łączna moc zainstalowana powinna zapewniać pokrycie prognozowanego zapotrzebowania na ciepło wraz z odpowiednią rezerwą, gwarantującą bezpieczeństwo dostaw. Jednocześnie wskazane jest zróżnicowanie struktury źródeł ciepła, obejmujące źródła podstawowe, szczytowe oraz źródła o wysokiej elastyczności pracy, w tym o krótkim czasie rozruchu. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji oraz lokalizację źródeł o zróżnicowanej mocy w różnych częściach miasta, w celu optymalizacji pracy systemu i ograniczenia strat przesyłowych.

STREFA ZIELENI I REKREACJI - SN

Profil podstawowy	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	--

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy									
	teren usług sportu i rekreacji	teren usług kultury i rozrywki	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomicznych	teren usług turystyki	teren usług nauki	teren usług edukacji	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	teren zieleni naturalnej	teren lasu
1SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7SN	TAK	TAK	-	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-
8SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
9SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
21SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
23SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK
41SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
43SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-

46SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49SN	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-
50SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69SN	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-
70SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71SN	TAK	-	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-
72SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79SN	TAK	-	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-
80SN	TAK	TAK	TAK	TAK	-	-	-	-	-	-
81SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82SN	TAK	-	-	TAK	-	-	-	-	-	-
83SN	TAK	-	TAK	-	-	-	-	-	-	-
84SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88SN	TAK	-	TAK	-	-	-	-	-	-	-
89SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
96SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK
98SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
100SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
101SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	TAK
102SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
106SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-

109SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
110SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
111SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
112SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113SN	TAK	TAK	-	-	-	TAK	TAK	-	-	-
114SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
115SN	-	-	-	-	-	-	-	-	TAK	-
116SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117SN	TAK	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
119SN	TAK	TAK	-	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-
120SN	TAK	TAK	-	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-
121SN	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	-	TAK	-	-	-
122SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
123SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
124SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
125SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
126SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
127SN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SN	0,1	4	7	40
	2SN	0,1	4	9	50
	3SN	0,1	4	9	50
	4SN	0,1	4	6	50
	5SN	0,1	12	7	40
	6SN	0,1	12	7	40
	7SN	0,3	10	4	60
	8SN	-	-	-	50
	9SN				60
	10SN	-	-	-	80
	11SN				80
	12SN				80
	13SN				80
	14SN				80
	15SN				60
	16SN				80
	17SN				30
	18SN	0,1	1	4	50
	19SN	0,1	1	4	50
	20SN	0,1	1	4	90
	21SN	0,1	1	4	90
	22SN				50
	23SN				50
	24SN				50
	25SN				30
	26SN	0,1	1	4	80
	27SN				30
	28SN				30
	29SN	0,1	5	4	20
	30SN	0,1	5	5	60
	31SN				50
	32SN				50
	33SN	0,1	5	4	20
	34SN				50
	35SN				50
	36SN				50
	37SN				50
	38SN				50
	39SN				50

40SN				50
41SN	0,1	5	6	40
42SN				50
43SN	0,1	6	5	80
44SN	0,1	6	5	80
45SN	0,1	5	6	80
46SN				50
47SN	0,1	5	6	20
48SN	0,1	5	6	20
49SN	1,5	50	15	10
50SN	0,1	10	5	10
51SN	0,1	5	5	10
52SN	0,1	5	5	10
53SN	0,1	5	5	80
54SN	0,1	5	5	10
55SN	0,1	5	5	10
56SN	1	5	12	50
57SN	0,1	5	5	80
58SN				10
59SN				50
60SN				50
61SN				50
62SN				20
63SN				10
64SN				10
65SN				50
66SN				50
67SN				90
68SN				90
69SN	0,1	3	13	60
70SN				70
71SN	0,5	50	16	30
72SN				70
73SN	0,1	10	6	60
74SN				70
75SN				30
76SN	0,1	5	5	70
77SN	0,5	50	5	30
78SN	0,1	5	5	50
79SN	1	100	5	0
80SN				80
81SN	0,1	5	4	80
82SN	0,2	20	6	20
83SN	1,5	40	15	50
84SN				20
85SN				20
86SN				20
87SN				20
88SN	0,1	5	5	60
89SN				5
90SN				20
91SN				60
92SN				10
93SN				5
94SN				90
95SN				80
96SN				70
97SN				70
98SN				70
99SN				50
100SN				50
101SN				50
102SN				50

103SN				40
104SN				80
105SN	0,1	5	6	70
106SN			5	70
107SN			5	70
108SN				70
109SN	0,1	2	5	50
110SN	0,1	2	5	50
111SN				60
112SN				50
113SN	0,4	40	10	40
114SN				50
115SN				50
116SN				50
117SN				80
118SN			5	40
119SN	1,5	50	12	25
120SN	1,5	50	12	25
121SN	0,1	3	4	60
122SN				20
123SN				70
124SN				20
125SN				50
126SN				70
127SN				95

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 127 stref zieleni i rekreacji.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach parków, placów zabaw, terenów zieleni publicznej w mieście Bełchatów. Ustalone parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta zapisaną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono 40 stref planistycznych o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na niższą wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych obowiązują zapisy dotyczące tzw. działek martwych przyrodniczo, w planie ogólnym dla terenów mających takich zapis przyjęto parametr pbc na poziomie 0 % „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 5%, z wyłączeniem działek zabudowanych lub martwych przyrodniczo”.

STREFA CMENTARZY - SC

Profil podstawowy	teren cmentarza teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy				
	teren usług kultu religijnego	teren usług handlu detalicznego	teren zieleni naturalnej	teren lasu	teren wód
1SC	TAK	TAK	TAK	-	-
2SC	TAK	-	TAK	-	-
3SC	TAK	-	TAK	-	-
4SC	-	-	-	-	-
5SC	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SC	0,1	20	12	5
	2SC	-	-	-	5
	3SC	0,1	5	12	15
	4SC	-	-	-	90
	5SC	-	-	-	80

W granicach planu ogólnego miasta Belchatowa wyznaczono 5 stref cmentarzy.

Strefy cmentarzy zostały wyznaczone na terenach obecnych i historycznych cmentarzy. Ustalane parametry gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z obecną polityką przestrzenną miasta.

Zgodnie z §2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.) wyznaczono wszystkie strefy planistyczne o niższym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z załącznika nr 1 do ww. rozporządzenia, z uwagi na wartość danego wskaźnika ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Strefy ochrony sanitarnej cmentarzy

W celu zapewnienia właściwych warunków sanitarnych oraz ochrony zdrowia ludzi wokół cmentarza obowiązują strefy ochrony sanitarnej cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefy ochrony sanitarnej obejmują obszary położone wokół terenów strefy cmentarzy (SC), oznaczone w części graficznej planu ogólnego. W granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących lokalizacji cmentarzy.

W granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy:

- obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodne z przeznaczeniem stref planistycznych, o ile nie narusza ono wymagań sanitarnych określonych w przepisach odrębnych;
- lokalizacja obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej oraz innych form zagospodarowania musi uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach ochrony sanitarnej cmentarzy określają przepisy odrębne oraz ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tereny stref 4SC i 5SC pokrywają się z obszarami historycznych cmentarzy objętych ochroną konserwatorską na podstawie decyzji wydanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Strefa 4SC to cmentarz ewangelicki, natomiast strefa 5SC to cmentarz choleryczny.

STREFA OTWARTA - SO

Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy					
	teren elektroowni wiatrowej	teren elektroowni słonecznej	teren elektroowni geotermalnej	teren elektroowni wodnej	teren biogazowni,	teren zieleni urządzonej
1SO	-	TAK	-	-	-	TAK
2SO	-	-	-	-	-	-
3SO	-	TAK	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-	-
5SO	-	TAK	-	-	-	-
6SO	-	TAK	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-	-
8SO	-	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-	TAK
12SO	-	TAK	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-	-
14SO	-	TAK	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-	TAK
16SO	-	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-	TAK
18SO	-	TAK	-	-	-	TAK
19SO	-	-	-	-	-	-
20SO	-	-	-	-	-	TAK
21SO	-	-	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-	-	-
25SO	-	-	-	-	-	-

26SO	-	-	-	-	-	-
27SO	-	-	-	-	-	-
28SO	-	-	-	-	-	-
29SO	-	-	-	-	-	-
30SO	-	-	-	-	-	-
31SO	-	-	-	-	-	-
32SO	-	-	-	-	-	-
33SO	-	-	-	-	-	-
34SO	-	-	-	-	-	-
35SO	-	-	-	-	-	-
36SO	-	-	-	-	-	-
37SO	-	-	-	-	-	-
38SO	-	-	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-	-	-
41SO	-	-	-	-	-	-
42SO	-	-	-	-	-	-
43SO	-	-	-	-	-	-
44SO	-	-	-	-	-	-
45SO	-	-	-	-	-	-
46SO	-	-	-	-	-	-
47SO	-	TAK	-	-	-	-
48SO	-	-	-	-	-	-
49SO	-	-	-	-	-	TAK
50SO	-	-	-	-	-	-
51SO	-	-	-	-	-	-
52SO	-	-	-	-	-	-
53SO	-	-	-	-	-	-
54SO	-	-	-	-	-	-
55SO	-	-	-	-	-	-
56SO	-	TAK	-	-	-	-
57SO	-	TAK	-	-	-	-
58SO	-	-	-	-	-	-
59SO	-	-	-	-	-	-
60SO	-	TAK	-	-	-	-
61SO	-	-	-	-	-	-
62SO	-	-	-	-	-	-
63SO	-	-	-	-	-	-

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	1SO	-	-	-	-
	2SO	-	-	-	-
	3SO	-	-	-	-
	4SO	-	-	-	-
	5SO	-	-	-	-
	6SO	-	-	-	-
	7SO	-	-	-	-
	8SO	-	-	-	-
	9SO	-	-	-	50
	10SO	-	-	-	-
	11SO	-	-	-	-
	12SO		20	12	60
	13SO	-	-	-	-
	14SO	-	-	-	-
	15SO	-	-	-	-
	16SO	-	-	-	-
	17SO	-	-	-	-
	18SO	-	-	-	-
	19SO	-	-	-	-
	20SO	-	-	-	-

21SO	-	-	-	-
22SO	-	-	-	-
23SO	-	-	-	-
24SO	-	-	-	-
25SO	-	-	-	80
26SO	-	-	-	90
27SO	-	-	-	90
28SO	-	-	-	-
29SO	-	-	-	70
30SO	-	-	-	-
31SO	-	-	-	-
32SO	-	-	-	-
33SO	-	-	-	-
34SO	-	-	-	-
35SO	-	-	-	-
36SO	-	-	-	-
37SO	-	-	-	90
38SO	-	-	-	-
39SO	-	-	-	-
40SO	-	-	-	-
41SO	-	-	-	90
42SO	-	-	-	90
43SO	-	-	-	90
44SO	-	-	-	-
45SO	-	-	-	90
46SO	-	-	-	-
47SO	-	-	-	-
48SO	-	-	-	-
49SO	-	-	-	-
50SO	-	-	-	-
51SO	-	-	-	-
52SO	-	-	-	-
53SO	-	-	-	-
54SO	-	-	-	-
55SO	-	-	-	-
56SO	-	-	-	-
57SO	-	-	-	-
58SO	-	-	-	-
59SO	-	-	-	-
60SO	-	-	-	-
61SO	-	-	-	-
62SO	-	-	-	-
63SO	-	-	-	-

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 63 strefy otwarte.

Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o zieleni izolacyjnej, terenów łąk i lasów.

W strefie otwartej SO dopuszcza się lokalizowanie budynków i budowli związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567), w szczególności obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej, ochronie lasu oraz obsłudze infrastruktury leśnej.

STREFA KOMUNIKACYJNA - SK

Profil podstawowy	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej
-------------------	---

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy							
	teren drogi zbiorczej	teren usług handlu detalicznego	teren usług gastronomicznych	teren elektroenergetyczny teren usług turystyki	teren zieleni urządzonej	teren lasu	teren zieleni naturalnej	teren wód
1SK	-	-	-	-	-	-	-	-
2SK	-	-	-	-	-	-	TAK	-
3SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
4SK	-	-	-	-	-	-	-	-
5SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
6SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
7SK	-	-	-	-	-	-	-	-
8SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
9SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
10SK	-	-	-	-	-	-	-	-
11SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
12SK	-	-	-	-	-	-	-	-
13SK	-	-	-	-	-	-	-	-
14SK	-	-	-	-	-	-	-	-
15SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
16SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
17SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
18SK	-	-	-	-	-	-	-	-
19SK	-	-	-	-	-	-	-	-
20SK	-	-	-	-	-	-	-	-
21SK	-	-	-	-	-	-	-	-
22SK	-	-	-	-	-	-	-	-
23SK	-	-	-	-	-	-	-	-
24SK	-	-	-	-	-	-	-	-
25SK	-	-	-	-	-	-	-	-
26SK	-	-	-	-	-	-	-	-
27SK	-	-	-	-	-	-	-	-
28SK	-	-	-	-	-	-	-	-
29SK	-	-	-	-	-	-	-	-
30SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
31SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
32SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
33SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
34SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
35SK	-	-	-	-	-	-	-	-
36SK	-	-	-	-	-	-	-	-
37SK	-	-	-	-	-	-	-	-
38SK	-	-	-	-	-	-	-	-
39SK	-	-	-	-	-	-	-	-
40SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
41SK	-	-	-	-	-	-	-	-
42SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
43SK	TAK	-	-	-	-	-	-	-
44SK	-	-	-	-	-	-	-	-

W granicach planu ogólnego miasta Bełchatowa wyznaczono 44 strefy komunikacyjne.

Strefy komunikacyjne zostały wyznaczone na terenie dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych zlokalizowanych na terenie miasta Bełchatowa, a także w granicach kolejowego terenu zamkniętego.

4.3. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY

Zgodnie z art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności szkoły podstawowej oraz terenów zieleni publicznej.

W planie ogólnym Miasta Bełchatowa nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

4.4. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządza się w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej rozporządzeniem w sprawie granic OUZ.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

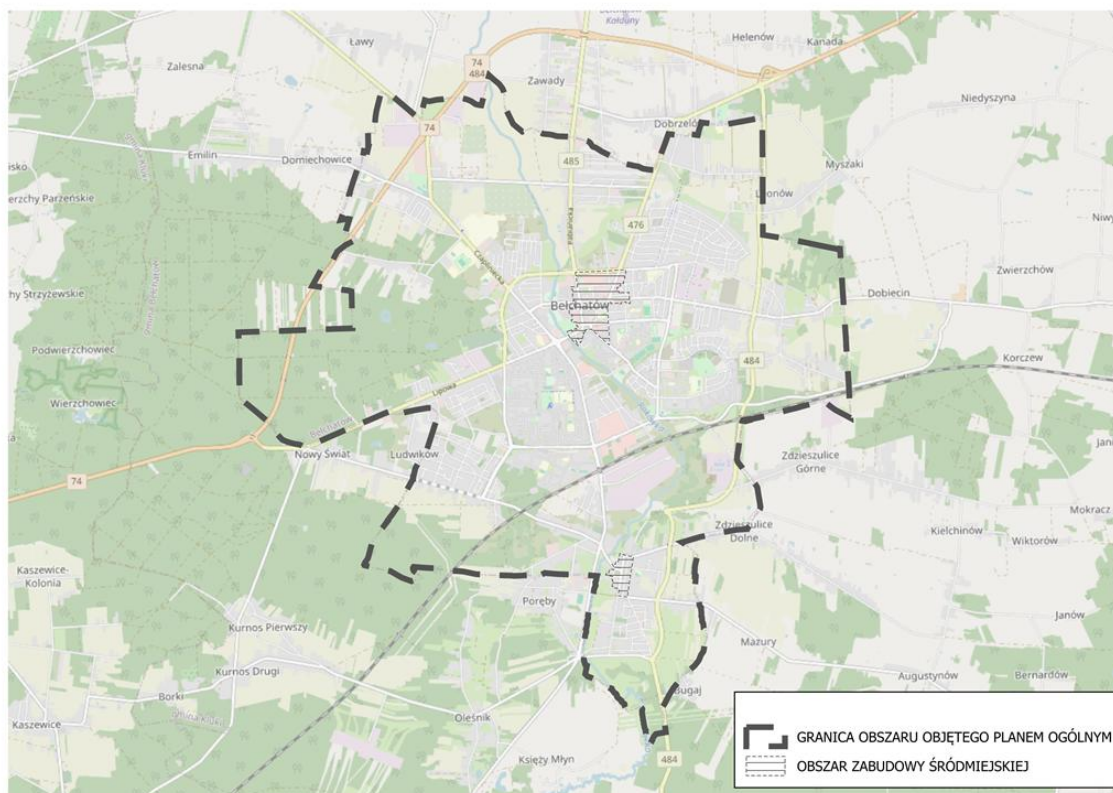
W związku z tym, iż praktycznie cały obszar miasta objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy.

4.5. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej - są one fakultatywnym elementem planu. W rozumieniu ustawy, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustawa daje możliwość, aby w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenów położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej ustalać niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż ustalono to w planie ogólnym dla danej strefy planistycznej (nie mniej niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla danej strefy planistycznej). Ponadto, zgodnie z przepisami wykonawczymi prawa budowlanego, dla zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się stosowanie mniej rygorystycznych warunków technicznych, niż dla "zwykłej" zabudowy, przede wszystkim w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia obiektów, co wpływa na możliwość sytuowania budynków bliżej siebie. Zabudowa śródmiejska umożliwia przede wszystkim uzupełnianie i odtwarzanie historycznej tkanki gęsto zabudowanych śródmieści (w których spełnienie „zwykłych” przepisów często nie jest możliwe).

Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie na obszarze Bełchatowa oraz dotychczasową politykę przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w obowiązujących planach miejscowych, uznano za zasadne wyznaczenie w projekcie planu ogólnego Miasta Bełchatowa dwóch Obszarów Zabudowy Śródmiejskiej. Wyznaczenie tych Obszarów jest konieczne dla kształtowania ładu przestrzennego na terenach zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej - kamienicowej (historycznej i historyzującej) o śródmiejskiej morfologii (w szczególności zabudowy pierzejowej, obrzeżno-kwartalowej), jak i współczesnej, powstałej m.in. w oparciu o obowiązujące ustalenia planistyczne. Harmonijna kontynuacja zagospodarowania, w tym uzupełnienia i przekształcenia zabudowy na tych obszarach, wymaga stosowania szczególnych przepisów budowlanych i parametrów urbanistycznych. Wyznaczony jako pierwszy w projekcie planu ogólnego Obszar Zabudowy Śródmiejskiej nawiązuje do zasięgu centrum miasta Bełchatowa wynikającego z dotychczasowej polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązujących planów miejscowych. Nawiązanie do dotychczasowych ustaleń planistycznych ma na celu objęcie Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej przede wszystkim terenów istniejącej, zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej. Wyznaczony jako drugi w projekcie planu ogólnego Obszar Zabudowy Śródmiejskiej nawiązuje do zasięgu centrum Grocholic wynikającego z dotychczasowej polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym planie miejscowym. Nawiązanie do dotychczasowych ustaleń planistycznych ma na celu objęcie Obszarem Zabudowy Śródmiejskiej przede wszystkim terenów istniejącej, zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej.



Mapa 23. Obszar Zabudowy Śródmiejskiej

5. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

5.1. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym Miasta Bełchatowa wynika z analizy uwarunkowań przestrzennych miasta, w szczególności istniejącego zagospodarowania terenu, dostępności infrastruktury technicznej i społecznej oraz kierunków rozwoju określonych w dokumentach strategicznych i planistycznych. Strefy planistyczne zostały określone w sposób umożliwiający zachowanie ładu przestrzennego oraz racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów przestrzeni. Przy ich wyznaczaniu uwzględniono w szczególności:

- istniejące struktury funkcjonalno-przestrzenne miasta,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dostępność infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
- potrzebę rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz gospodarczych,
- konieczność ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Wyznaczone strefy planistyczne stanowią podstawę do dalszego kształtowania polityki przestrzennej miasta poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5.2. WNIOSKI Z ANALIZY ZAPOTRZEBOWANIA I CHŁONNOŚCI TERENÓW

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową została przeprowadzona w oparciu o dane demograficzne, prognozy rozwoju miasta oraz analizę istniejącego zagospodarowania przestrzennego.

Równocześnie dokonano analizy chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z możliwości uzupełniania zabudowy w ramach istniejących struktur urbanistycznych.

Przeprowadzone analizy wykazały, że istniejące oraz planowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową umożliwiają zaspokojenie prognozowanego zapotrzebowania na rozwój funkcji mieszkaniowej w perspektywie obowiązywania planu ogólnego.

Uwzględniając wyniki analiz oraz istniejące zagospodarowanie przestrzenne miasta, strefy planistyczne w planie ogólnym zostały wyznaczone w sposób zapewniający racjonalne wykorzystanie terenów już przeznaczonych pod zabudowę. W szczególności zakłada się wykorzystanie terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz uzupełnianie zabudowy w obrębie istniejących struktur urbanistycznych.

Wyznaczanie nowych terenów rozwojowych ograniczono do obszarów posiadających odpowiednią dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz umożliwiających zachowanie ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju.

Wyniki przeprowadzonych analiz stanowiły jedną z podstaw do określenia zasięgu stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym Miasta Bełchatowa.

5.3. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO

Przyjęte zapisy i ustalenia planu ogólnego Miasta Bełchatowa mają na celu przede wszystkim zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią. W szczególności zakłada się:

- zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego oraz nowych terenów budowlanych, sprzyjający dogęszczaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający rozlewaniu się zabudowy;
- lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i usługowych;
- ochronę zasobów przyrodniczych miasta, w szczególności terenów zieleni publicznej;
- harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych poprzez:
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie miasta,
 - ochronę krajobrazu,
 - ochronę obiektów zabytkowych.

Przyjęte w planie ogólnym Miasta Bełchatowa rozwiązania wynikają z istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego opisanych w poprzednich rozdziałach niniejszego uzasadnienia. Poniżej przedstawiono sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Zapisy planu ogólnego miasta Bełchatowa są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Miasta Bełchatowa nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe ani obszary chronionego krajobrazu. Występują natomiast dwa użytki ekologiczne oraz osiem pomników przyrody. Teren miasta graniczy od południa oraz od zachodu z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Widawki”.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie miasta Bełchatowa nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszary gruntów zmeliorowanych

W północnej części miasta znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których występują te ruchy.

Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Miasta Bełchatowa występuje strefa ochronna ujęcia wody „Myszaki”.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Miasto Bełchatów położone jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wymagających szczególnej ochrony.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach administracyjnych miasta Bełchatowa, zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Bełchatów występują:

- ❖ 15 obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- ❖ 36 obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ❖ 3a stanowiska archeologiczne.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Bełchatowa nie występują pomniki zagłady ani strefy ochronne związane z ich ochroną.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Za tereny zamknięte na obszarze miasta Bełchatowa uznaje się tereny kolejowe. Brak jest podstaw prawnych oraz danych merytorycznych do wyznaczenia stref ochronnych tych obszarów w planie ogólnym.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Bełchatowa nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie miasta Bełchatowa można wskazać obszary zagrożone lub dotknięte problemami gospodarczymi, społecznymi, przestrzennymi lub środowiskowymi. Obszary te występują przede wszystkim w strefie śródmiejskiej, na terenach przemysłowych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Miejskiej Oczyszczalni Ścieków.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji obejmuje Śródmieście i część osiedla Wolność. Przez obszar rewitalizacji przepływa rzeka Rakówka.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie miasta Bełchatowa nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych klas I-III na terenie miasta Bełchatowa wynosi 94,29 ha, co stanowi około 2,72% powierzchni miasta. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 583,88 ha, co stanowi około 16,85% powierzchni miasta.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie miasta Bełchatowa nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Zapisy planu ogólnego miasta Bełchatowa uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie terenów oraz przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak również planowane inwestycje infrastrukturalne wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie miasta Bełchatowa nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych, natomiast zidentyfikowano 11 typów krajobrazów.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego miasta Bełchatowa wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Wskazania i wytyczne zawarte w tym opracowaniu zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz formułowaniu ustaleń planu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Na potrzeby planu ogólnego miasta Bełchatowa przeprowadzono analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. W perspektywie 20 lat zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Bełchatowie wynosi 4105 osób. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 2937 osób. Po uwzględnieniu rezerw wynikających z

istniejących luk w zabudowie pozostaje możliwość wykorzystania rezerwy odpowiadającej maksymalnie 2400 osobom.

Po przeliczeniu liczby mieszkańców na powierzchnię użytkową przy zastosowaniu wskaźnika $P20 = 43,7 \text{ m}^2$ istnieje możliwość wyznaczenia nowej powierzchni użytkowej pod funkcję mieszkaniową do $104\,880 \text{ m}^2$.

Zgodnie z powyższymi analizami plan ogólny może wskazać:

- do 277,86 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- lub 43,76 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

5.4. PODSUMOWANIE

Na podstawie przeprowadzonych analiz uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta oraz z uwzględnieniem obowiązujących dokumentów planistycznych i strategicznych określono ustalenia planu ogólnego Miasta Bełchatowa, w tym strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju przestrzennego miasta, racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów przestrzeni oraz stworzenie warunków do dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych. Jednocześnie rozwiązania te uwzględniają konieczność ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego oraz zachowania ładu przestrzennego.

Ustalenia planu ogólnego zostały opracowane z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu, dostępności infrastruktury technicznej i społecznej, potrzeb rozwojowych miasta oraz prognozowanego zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Plan ogólny stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym uznaje się za zasadne uchwalenie planu ogólnego Miasta Bełchatowa w przedstawionym kształcie.