

**UCHWAŁA NR XIX/159/25
RADY GMINY SZCZERCÓW**

z dnia 26 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
Chabielice Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz Uchwałą Nr LXI/634/24 Rady Gminy Szczerców z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców przyjętego Uchwałą Nr XLV/405/14 Rady Gminy Szczerców z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczerców, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne - załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – zadania takie nie występują.

4. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr LXI/634/24 Rady Gminy Szczerców z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 3) tereny górnicze „Pole Szczerców” i „Pole Bełchatów”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług oznaczony symbolem 1U;
- 2) teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Nie określa się cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

3. Zakaz stosowania pokryć dachowych budynków i wiat w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zmiany stosunków gruntowo-wodnych nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

4. W granicach terenu 1U ustala się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonej do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych

§ 8. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach terenów górniczych „Pole Bełchatów” i „Pole Szczerców” zaliczanego do kategorii „0”.

2. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, należy uwzględnić:

- 1) kategorię terenu górniczego;
- 2) prognozowane prędkości drgań powierzchni gruntów oraz intensywności sejsmiczne;
- 3) prognozowane osiadanie i odkształcanie powierzchni terenu;
- 4) odwodnienie złóż kopalin.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi w przedziale od 70⁰ do 110⁰.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii.

3. W przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakazy dotyczące stref ochronnych nie obowiązują.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren usług.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) usług oraz związanych z nimi składów i magazynów;
- 2) budynków garażowych lub gospodarczych, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. W granicach terenu 1U ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45⁰;

5. Minimalna ilość miejsc do parkowania: 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione.

6. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 200 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

7. Ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania za pomocą wyznaczonych miejsc na działce budowlanej lub w garażach.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie jako teren parkingu.

2. W granicach terenu 1KOP ustala się możliwość lokalizacji budowli związanych z funkcjonowaniem parkingu, wiat, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;
- 3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą istniejących dróg bezpośrednio graniczących z obszarem planu.

§ 14. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia terenów.

2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

3. Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się możliwość:

- 1) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. Ustala się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wraz z magazynami energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z zastrzeżeniem ust. 10 i 11.

10. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje.

11. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

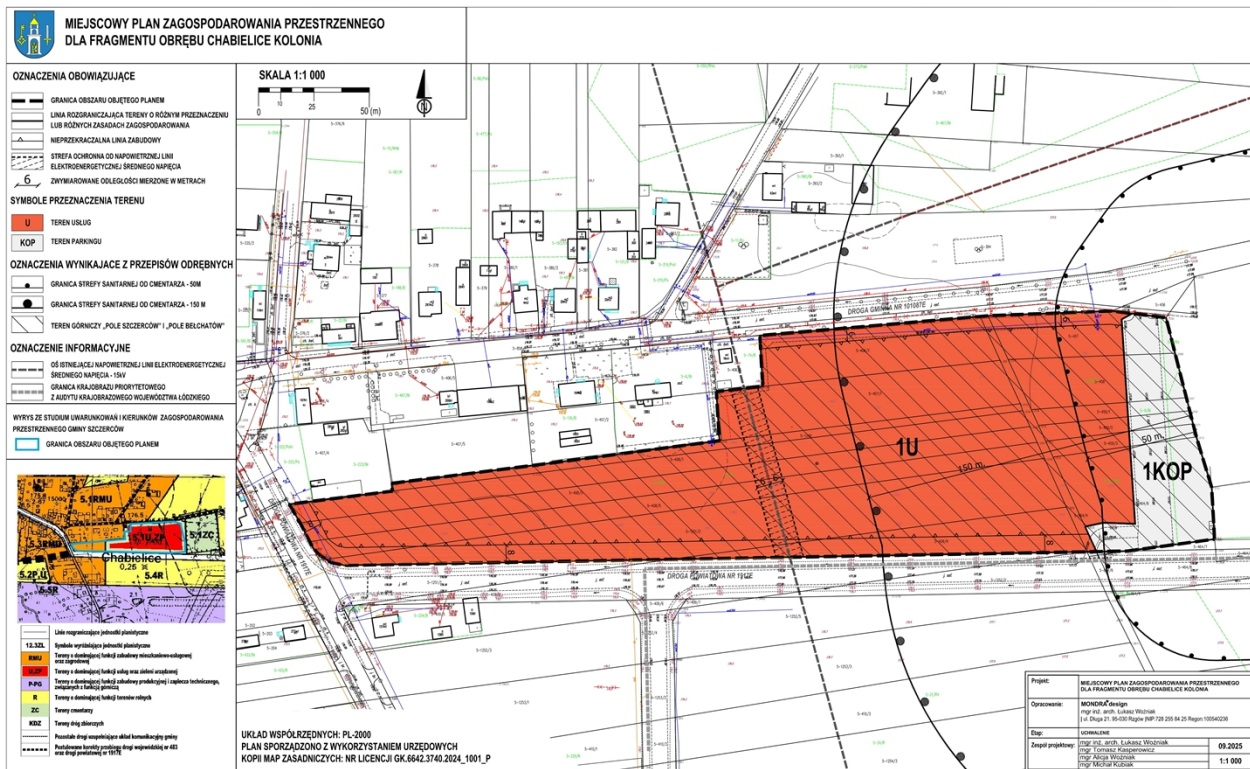
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczerców.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Szczerców

Barbara Szczepanik

z dnia 26 września 2025 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU CHABIELICE KOLONIA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

-  U TEREN USŁUG
-  KOP TEREN PARKINGU

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

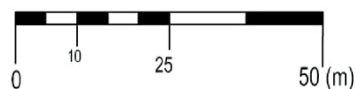
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50M
-  GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 M
-  TEREN GÓRNICZY „POLE SZCZERCÓW” I „POLE BĘŁCHATÓW”

OZNACZENIE INFORMACYJNE

-  OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - 15KV
-  GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO
Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

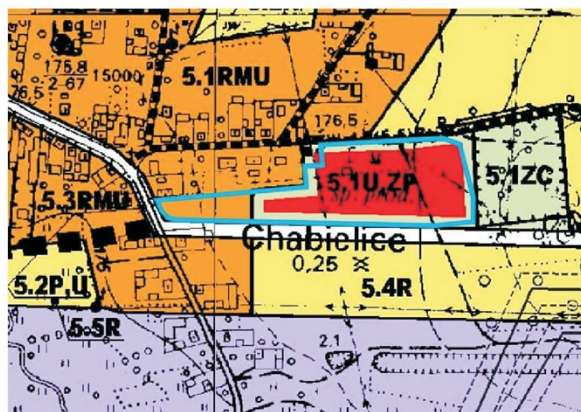
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

SKALA 1:1 000

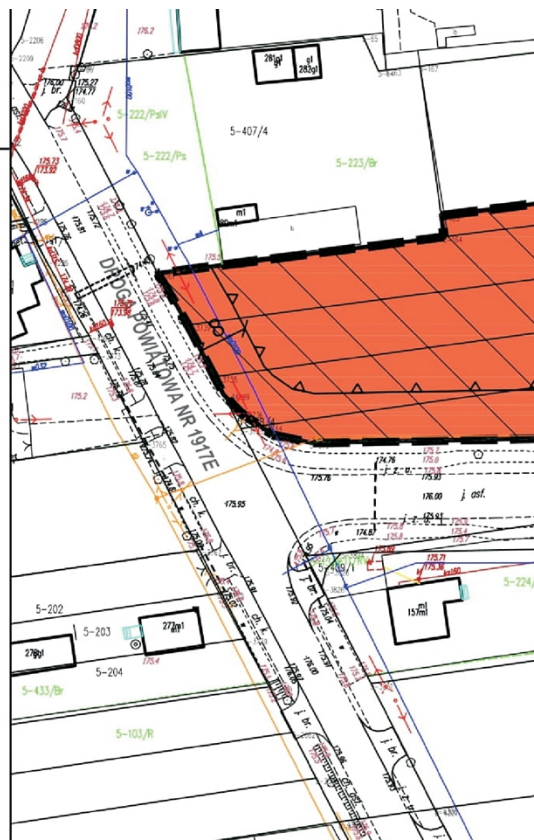


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SZCZERCÓW

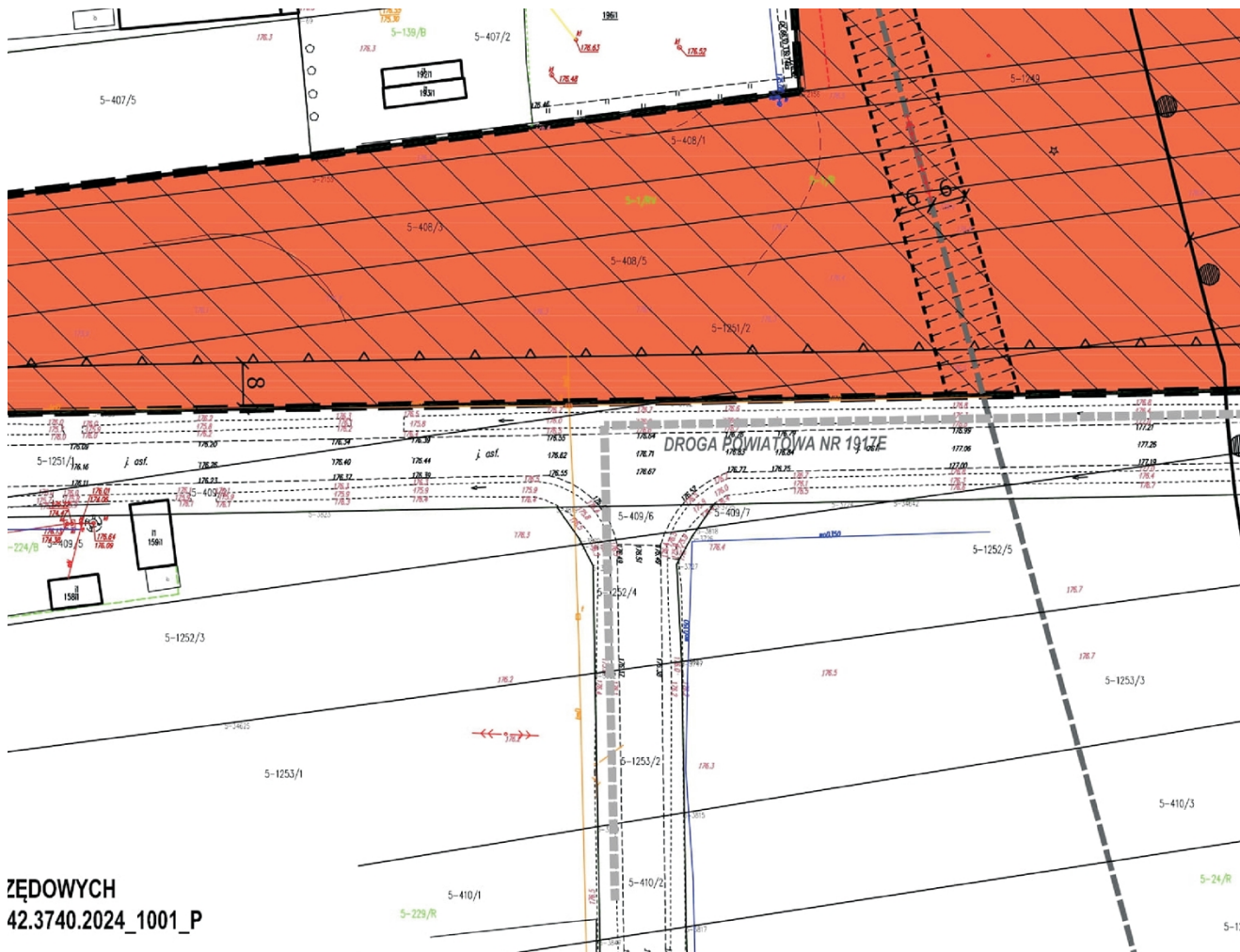
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

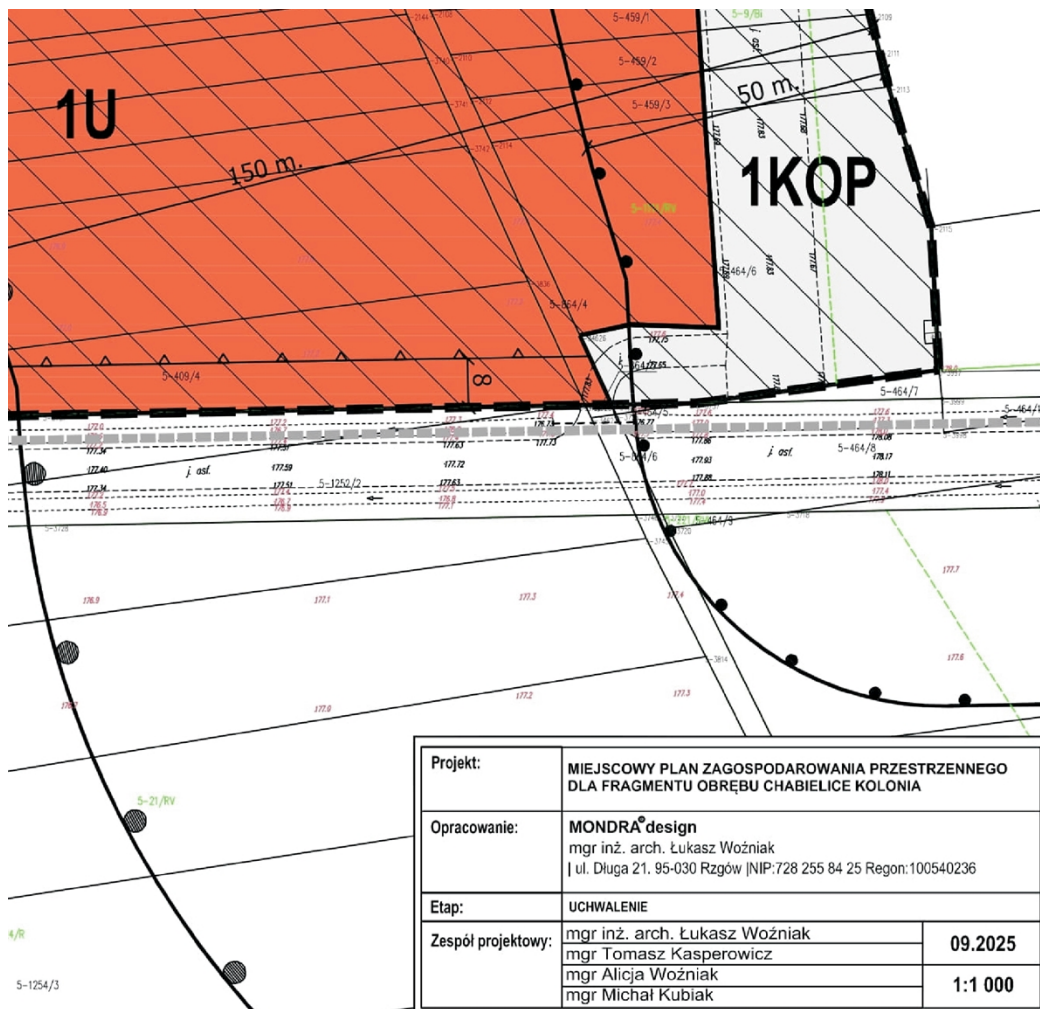


	Linie rozgraniczające jednostki planistyczne
12.3ZL	Symbole wyróżniające jednostki planistyczne
RMU	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej
U,ZP	Tereny o dominującej funkcji usług oraz zieleni urządzonej
P-PG	Tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej i zaplecza technicznego, związanych z funkcją górniczą
R	Tereny o dominującej funkcji terenów rolnych
ZC	Tereny cmentarzy
KDZ	Tereny dróg zbiorczych
	Pozostałe drogi uzupełniające układ komunikacyjny gminy
	Postulowane korekty przebiegu drogi wojewódzkiej nr 483 oraz drogi powiatowej nr 1917E



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000
PLAN SPORZĄDZONO Z WYKORZYSTANIEM URZĘD
KOPII MAP ZASADNICZYCH: NR LICENCJI GK.6642.:





Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/159/25

Rady Gminy Szczerców

z dnia 26 września 2025 r.

Zalacznik2.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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r.
poz. 527 i 680).**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwałą Nr LXI/634/24 Rady Gminy Szczerców z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

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

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają wyznaczyć obszar lokalizacji budynków na terenie. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

Analizując art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który określa zakres obowiązkowych ustaleń planu stwierdzono, że z uwagi na brak występowania problematyki projekt plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1) zasad kształtowania krajobrazu;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

6) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Ustalone wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z obowiązującym studium. Projekt planu zakazuje stosowania pokryć dachowych budynków i wiat w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym, zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego oraz elektrowni wiatrowych innych niż mikroinstalacje.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również lokalizacji biogazowni. W granicach terenu 1U ustalono zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze

stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonej do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I - III lub grunty leśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);

W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od terenu cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. Plan ustala zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 6 m od osi linii. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f)walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Chabielice w sąsiedztwie odkrywkowej kopalni węgla brunatnego oraz terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza. Obszar jest niezabudowany i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gmina i powiatowa). Przez obszar objęty planem lub w bliskim sąsiedztwie przechodzi infrastruktura techniczna umożliwiająca realizację obiektów budowlanych dopuszczonych postanowieniami planu.

g)prawo własności;

Wszystkie działki objęte projektem planu stanowią własność Gminy Szczerców. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.

h)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczą z takimi terenami.

i)potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na wyznaczeniu w projekcie planu, terenów, na których możliwa będzie lokalizacja funkcji usługowej oraz prowadzenie działalności gospodarczej co może stworzyć nowe miejsca pracy oraz zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości. Plan miejscowy pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Dodatkowo, wszystkie działki objęte projektem planu stanowią własność Gminy Szczerców. Sprzedaż działek przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową może przynieść znaczące wpływy do budżetu gminy.

j)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia oraz mają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Szczerców uchwały LXI/634/24 z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 13 stycznia 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 6 sierpnia 2025 r. do 3 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 04 sierpnia 2025 r.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Szczerców.

m)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Przez obszar objęty planem (w zachodniej części) oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przechodzą wodociągi o średnicy 100 mm, które zapewniają dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególnie cenne uwarunkowania przyrodnicze lub z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Chabielice z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych (gminnej i powiatowej). Przez obszar objęty planem lub w bliskim sąsiedztwie przechodzi infrastruktura techniczna umożliwiająca realizację obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu (m.in. sieć wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna). W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III lub grunty leśne. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Chabielice w sąsiedztwie odkrywkowej kopalni węgla brunatnego oraz terenów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza. Lokalizacja funkcji usługowej, w tym związanej z działalnością gospodarczą pomoże stworzyć nowe miejsca pracy oraz zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości. Plan miejscowy pozwoli zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Dodatkowo, większość działek objętych planem stanowi własność Gminy Szczerców. Sprzedaż działek przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową może przynieść znaczące wpływy do budżetu gminy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Szczerców uchwały LXI/634/24 z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Chabielice Kolonia ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do 13 stycznia 2025 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu poddano konsultacjom społecznym, które przeprowadzono w okresie od 6 sierpnia 2025 r. do 3 września 2025 r. w formie i na zasadach określonych w ogłoszeniu z dnia 04 sierpnia 2025 r.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno- przestrzennej miejscowości Chabielice z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

5.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie planu dla nieruchomości w miejscowości Chabielice wynika z bieżących potrzeb planistycznych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z uchwałą nr XV/147/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 27 stycznia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczerców oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XXI/223/16 Rady Gminy Szczerców z dnia 30 sierpnia 2016 r. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Nie przewiduje się konieczności budowy nowej drogi gminnej, sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, ani innych inwestycji celu publicznego, które mogłyby obciążyć budżety gminy. Sprzedaż działek przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową może przynieść znaczące wpływy do budżetu gminy. Lokalizacja usług na terenie 1U może zwiększyć wpływy z podatku od nieruchomości. Dodatkowo, wszystkie działki objęte projektem planu stanowią własność Gminy Szczerców. Sprzedaż działek przeznaczonych w planie pod zabudowę usługową może przynieść znaczące wpływy do budżetu gminy. Z uwagi na fakt, że tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią własność gminy odstąpiono od obowiązku ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Ustalenie stawki mogłoby doprowadzić do sytuacji, że Gmina sama sobie musiałaby wypłacić rentę planistyczną ponosząc koszty związane z określeniem wielkości renty planistycznej.