

Komisja Budżetu i Skarbu Miasta  
Komisja Gospodarki Komunalnej  
19.09.2023,  
Moshal

DRUK NR 1

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1  
tel. 44 733 51 37

Pan  
Piotr Wysocki  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Bełchatowie

KP.110.35.2023

Bełchatów, 2023-09-11

Stosownie do § 42 i 43 Statutu Miasta Bełchatowa, przekazuję projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku".

Powyższy projekt, zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Katarzynę Pomietło -- Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej.

PREZYDENT MIASTA  
*Czechowska*  
Mariola Czechowska

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
Wydział Organizacyjny  
Biuro Rady Miejskiej  
Data wpływu...12.09.23...  
Znak sprawy...  
/podpis/

**Projekt**

z dnia 4 września 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla  
Binków w Bełchatowie - "Przy Parku"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688), w związku z uchwałą nr L/401/22 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku", stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa", przyjętego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Bełchatowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku".

2. Plan obejmuje obszar w granicach pokazanych na załącznikach nr 2 i nr 3 do przedmiotowej uchwały.

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały – tekstu planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w stronę najbliższych linii rozgraniczających; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, tarasów, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych, podjazdów, wind i innych urządzeń dla niepełnosprawnych, pomników, śmietników (również w formie altan i pergoli), obiektów małej architektury;
- 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni stanowiącej sumę powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w powierzchni tej działki;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu budynku, a dla obiektów budowlanych nie będących budynkami od średniego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;

- 9) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawisko utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, itp., w zakresie dopuszczalnych norm obowiązuje odniesienie się do przepisów odrębnych;
- 11) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych norm.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym tekście, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru, w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa, z uwzględnieniem: stanu zagospodarowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze;
- 2) wyznaczenie nowych terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze osiedla Binków, z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych pomiędzy nowymi terenami inwestycyjnymi, a zastanym sąsiedztwem;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej, poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

**§ 4. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczenie terenów do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających tych terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie - ze względu na stan faktyczny obszaru objętego planem - nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 5. 1.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1 : 10 000;
- 2) załącznik nr 2: rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000;
- 3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1:1000;

- 4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5: 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;
- 6) załącznik nr 6: dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

2. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie klasy przeznaczenia terenu;
- 4) przebieg linii zabudowy;
- 5) oznaczenie klasy ulicy.

3. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu;
- 4) oznaczenie klasy ulicy;
- 5) oznaczenie liniowe istniejącej sieci infrastruktury technicznej, przewidywanej do obsługi obszaru objętego planem;
- 6) oznaczenie liniowe projektowanej sieci infrastruktury technicznej, określające jej orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych.

4. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczony symbolem **MNS**;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania**

§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) realizacja zabudowy o ustalonej planem funkcji mieszkaniowej, w oparciu o projektowany planem układ komunikacyjny, z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenie powyższe będzie realizowane poprzez:
  - a) nakaz stosowania ustaleń szczegółowych planu dla poszczególnych terenów, zawartych w Rozdziale 3, w tym nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nakaz stosowania parametrów i wskaźników zabudowy dopuszczonych do realizacji w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - przy czym linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na danej działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie realizacji garaży tylko jako towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej,

d) zakaz lokalizacji:

- zabudowy bez dostępu do drogi publicznej, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
- obiektów tymczasowych, w tym tymczasowych obiektów usługowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 3, poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) przy dokonywaniu scalania i podziału nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 2MNW- MNB- MNS, nakazuje się zachowanie:

a) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej:

- w zabudowie wolnostojącej - 18 m,
- w zabudowie bliźniaczej - 12 m,
- w zabudowie szeregowej - 6 m,

b) minimalnej powierzchni działki budowlanej:

- w zabudowie wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie szeregowej - 170 m<sup>2</sup>,

c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 0° lub od 70° do 110°;

3) nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB-MNS - z uwagi na to, iż ww. teren stanowi jedną działkę budowlaną;

4) dopuszcza się odstępstwa od wartości wskazanych w §8 pkt 2 w przypadku dokonywania podziałów w celu:

- a) powiększania nieruchomości sąsiednich,
- b) regulacji granic,
- c) wydzielenia działek dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

5) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) w zakresie zasad ochrony istniejących walorów przyrodniczych - nakaz maksymalnego zagospodarowania zielenią wolnych od utwardzenia terenów w ramach powierzchni biologicznie czynnej, dla wyznaczonych planem terenów;

2) w zakresie zasad ochrony wód:

- a) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci kanalizacyjne sanitarne i odprowadzające wody opadowe i roztopowe,
- b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych;

3) w zakresie zasad ochrony powietrza atmosferycznego:

- a) nakaz ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem poprzez realizację sposobu zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 12,
- b) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;

4) w zakresie zasad ochrony gleb - nakaz gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów, poprzez realizację prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 13;

5) w zakresie zasad ochrony przed hałasem:



- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-MNB-MNS i 2MNW-MNB-MNS, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla pozostałych terenów;
- 6) w zakresie zasad ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu) - za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
  - b) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej,
  - c) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,
  - d) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze opracowania są tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 2) w granicach terenów przestrzeni publicznych obowiązuje nakaz zagospodarowania z zastosowaniem zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz z zachowaniem ustaleń §13 pkt 5.

**§ 11.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa, polegające na obowiązku dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, z zastosowaniem odrębnych przepisów dotyczących obronności państwa: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w podstawowy program infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę,
  - b) odprowadzenie ścieków,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
  - d) zaopatrzenie w gaz,
  - e) zaopatrzenie w ciepło,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - g) obsługa w zakresie łączności publicznej;
- 2) nakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia projektowanych sieci uzbrojenia technicznego terenu w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub, w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia zawartego w punkcie 3, maksymalnie zbliżone do granic innych działek;
- 5) nakaz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowy istniejących jako sieci podziemne;
- 6) dopuszczenie wyposażenia terenów w inne sieci infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 7) dopuszczenie zasady, iż:

- ustalone planem wytyczne dotyczące uzbrojenia obszaru, obejmujące ideowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej, mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych,
  - zmiany przebiegu, także wykraczające poza linie rozgraniczające ulic, nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury ustalonych planem rozwiązań przestrzennych;
- 8) w zakresie zasilania w wodę:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zaopatrzenia sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki budowlanej, z możliwością ich retencjonowania lub odprowadzenia do miejskiej kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz - nakaz zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie:
    - wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru,
    - korzystania z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych, w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń zawartych w punkcie a, do czasu uzyskania takiej możliwości,
    - zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz zorganizowanego sposobu gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów,
  - b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami,
  - c) zakaz składowania (i magazynowania) odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o minimalnych wielkościach 5,0 m x 6,0 m, pod warunkiem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 15) w zakresie łączności publicznej - na całym obszarze objętym niniejszym planem, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.
- § 13.** Ustala się następujące zasady dotyczące remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar planu stanowią drogi publiczne klasy dojazdowej, określone na rysunku planu symbolem KDD;
  - 2) powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem skrzyżowań dróg (ulic) określonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD z ulicą

Budryka (drogą gminną klasy lokalnej, która wchodzi w skład układu podstawowego miasta i zlokalizowana jest poza granicami planu);

- 3) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z przeznaczeniem dla obsługi komunikacyjnej tych terenów;
- 4) drogi publiczne (ulice) w zakresie realizacji, remontu, przebudowy i utrzymania, stanowią inwestycje celu publicznego;
- 5) w terenach dróg publicznych obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie realizacji: zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, miejsc postojowych (o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy), urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras, ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się:
  - a) nakaz lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek budowlanych,
  - b) nakaz stosowania następujących wskaźników i zasad wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
    - dla budynków przeznaczonych na cele mieszkalne dla jednego mieszkania: minimum 1, maksimum 4 stanowiska,
    - dla części budynków mieszkalnych przeznaczonych na cele usługowe - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, z zastosowaniem przepisów odrębnych,
    - wymagana planem ilość miejsc postojowych może być realizowana z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW-MNB-MNS, 2MNW-MNB-MNS, ustala się:

- 1) w zakresie klasy przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) w zakresie zasad realizacji przeznaczenia, ustala się:
  - a) dopuszczenie możliwości realizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej,
    - zabudowy towarzyszącej: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
    - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych,
    - altan ogrodowych,
  - b) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy, ustala się:
  - a) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu,



- b) dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- c) nakaz stosowania wskaźnika powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
- d) nakaz stosowania wskaźnika intensywności zabudowy:
- minimum 0,1,
  - maksimum 1,0,
- e) nakaz zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:
- a) nakaz stosowania wysokości zabudowy:
- zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m,
  - zabudowy towarzyszącej - max. 5,0 m,
  - altan ogrodowych - max 3,5 m,
- b) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:
- dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu lub wielospadowe, z nakazem stosowania przeciwległych połąci o jednakowych nachyleniach, o kątach nachylenia połąci od 20° do 45° oraz dopuszczeniem dachów płaskich, dla maksymalnie 30% powierzchni zabudowy,
  - dla zabudowy towarzyszącej: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynku w granicy działki, o kątach nachylenia połąci do 30°;
- 5) przy dokonywaniu podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie:
- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- w zabudowie wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
  - w zabudowie szeregowej - 170 m<sup>2</sup>,
- b) minimalnej szerokości dróg wewnętrznych - 10,0 m;
- 6) w zakresie stosowania warunków i zasad dotyczących komunikacji terenu oznaczonego symbolem 1MNB-MNB-MNS, ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu z ulic o symbolach: 1KDD i 2KDD,
- b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 6;
- 7) w zakresie stosowania warunków i zasad dotyczących komunikacji terenu oznaczonego symbolem 2MNB-MNB-MNS, ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną terenu z ulic o symbolach: 1KDD, 2KDD i ul. Złotej (zlokalizowanej poza granicami planu),
- b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 6.

§ 15. Dla poszczególnych ulic/dróg, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz stosowania następujących docelowych parametrów funkcjonalno – technicznych:

symbol drogi w planie	nazwa ulicy/drogi /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi	szerokość drogi w liniach rozgraniczających [m]	liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1	2	3	4	5
1KDD	projektowana ulica częściowo po śladzie ulicy Karbońskiej, odchodząca ul. Budryka do ul. Złotej (znajdujących się poza obszarem opracowania); realizacja ulicy	D	zmienna: od 15,0 do 20,0	1/2 - 6,0

2KDD	projektowana ulica po śladzie ulicy Morenowej, odchodząca od ul. 1KDD do ul. Budryka (znajdującej się poza obszarem opracowania); realizacja ulicy	D	zmienna: od 15,0 do 25,0	1/2 - 6,0
------	--	---	-----------------------------	-----------

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - 30%.

§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Bełchatowa.

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

PROJEKT UCHWAŁY NIE PODLEGA ANONIMIZACJI

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej  
*[Signature]*  
mgr inż. Katarzyna Pomiećło

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń  
PROJ.MIAX  
mi. Bełchatów, dn. 04.03.2020r.

RADCA PRAWNY  
*[Signature]*  
Ewa Wiktoria Stępień

WICEPREZYDENT MIASTA  
*[Signature]*  
mgr Dariusz Matyskiewicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego**

Do ustaleń projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia.....2023 r.

**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**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmują między innymi problematykę gospodarki przestrzennej, w tym sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, gminnych ulic, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych.

Do ważniejszych zadań związanych z porządkowaniem i zagospodarowaniem terenu planu należą: budowa dróg, budowa brakujących odcinków sieci infrastruktury technicznej.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta Bełchatowa, z wykorzystaniem środków zewnętrznych: funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, Funduszu Spójności, Funduszu Ochrony Środowiska, środków Spółek Miejskich, środków udostępnianych w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku"

Do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku", przystąpiono na podstawie uchwały nr L/401/22 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 października 2022 r.

Obszar objęty przedmiotowym planem usytuowany jest we wschodniej części miasta, na terenie osiedla „Binków”, o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z przemieszaną zabudową wielorodzinną i jednorodziną, usługową oraz enklawami zieleni urządzonej. Od strony południowo-wschodniej obszar ten graniczy z parkiem im. prof. J.Samujły, od strony północno-wschodniej z ulicą Budryka, a od strony południowej z ulicą Żółtą.

Dla ww. obszaru - do czasu wejścia w życie przedmiotowego planu - obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru części osiedli: Binków oraz Edwardów, zatwierdzonego uchwałą nr **XXXVI/328/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017r.** /Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 lipca 2017r. poz. 3457/ - w tym zakresie jest to zatem zmiana części planu obowiązującego w jednostkach urbanistycznych: B16 MW,U i B17 MW,U przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę usług publicznych i komercyjnych;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Politanice, Binków i Zdieszulice, zatwierdzonego uchwałą nr **LIII/490/18 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 września 2018 r** /Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 18 października 2018 r. poz. 5419/ - w tym zakresie jest to zatem zmiana części planu obowiązującego w jednostce urbanistycznej B1 MW,U, przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną, zabudowę usług publicznych i komercyjnych.

Zapisy ww. planów miejscowych nie w pełni odpowiadają aktualnym potrzebom i możliwościom inwestycyjnym. W projekcie przedmiotowego planu dokonano więc zmian w stosunku do planów do tej pory obowiązujących, polegających na wyznaczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odniesieniu do zabudowy o takiej samej funkcji, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny te oznaczone zostały symbolami: 1MNW – MNB - MNS i 2MNW - MNB - MNS z przeznaczeniem podstawowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Przyjęte w projekcie planu zasady realizacji zagospodarowania nowych terenów spełniają wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz kształtowania krajobrazu, mając na celu zapewnienie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy nową zabudową, a zastanym sąsiedztwem, poprzez:

- wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych, w odniesieniu do działek sąsiednich poza obszarem opracowania,

- określenie parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych w harmonii z istniejącą zabudową poza obszarem opracowania oraz funkcją terenu,

- określenie wielkości działek w odniesieniu do działek sąsiednich poza obszarem opracowania.

Zaprojektowany w projekcie planu układ komunikacyjny stanowią drogi publiczne klasy dojazdowej, oraz drogi wewnętrzne niewyodrębnione liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, których realizacja wynikać będzie z faktycznego ich zapotrzebowania.

Ustalenia projektu planu realizują cele określone dla tego obszaru w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa, przyjętym uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r., nie naruszając jego zapisów.

Realizując powyższe uwarunkowania, przeprowadzone zostały merytoryczne czynności, związane ze sporządzeniem projektu planu, do których należy wykonanie:

-opracowania ekofizjograficznego obszaru objętego planem,



- inwentaryzacji istniejącego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej,
- analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- projektu miejscowego planu w formie uchwały Rady Miejskiej, na który składa się: część tekstowa wraz z załącznikami graficznymi (plansza podstawowa oraz plansza infrastruktury technicznej),
- prognozy oddziaływania na środowisko,
- prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Wprowadzone zmiany nie mają wyczerpującego wpływu na zmianę prognozy skutków finansowych opracowanej dla poprzednich planów. Wszelkie obciążenia finansowe oraz dochody gminy zostały uwzględnione w prognozach skutków finansowych sporządzonych na potrzeby poprzednich planów. Ewentualne różnice mieszczą się w przyjętych, typowych dla metodyki sporządzania prognozy założeniach.

Projekt przedmiotowego planu sporządzony został zgodnie z zapisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - spełniając formalno-prawne wymogi tej ustawy:

- uzyskał pozytywne opinie: Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bełchatowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,

- został uzgodniony z Wojewodą, Zarządem Województwa, Zarządem Powiatu, w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, a także z organami właściwymi do uzgadniania i opiniowania projektu planu na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Po uzyskaniu niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień od instytucji i organów do tego upoważnionych przepisami ww. ustawy oraz przepisami odrębnymi, przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu. W tym czasie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami, przyjętymi w projekcie planu. O fakcie tym zostali poinformowani zainteresowani przez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta Bełchatowa. Przez 14 dni po zakończeniu terminu wyłożenia osoby, mające uwagi do wyłożonego projektu, mogły je zgłaszać na piśmie na ręce Prezydenta Miasta Bełchatowa.

Celem sporządzania planów miejscowych jest pogodzenie interesu publicznego, rozumianego jako dobro mieszkańców całego miasta i dobro mieszkańców obszaru, objętego planem - z interesem prywatnym każdego z tych mieszkańców. Zgodnie z art.14 ust.8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Na podstawie upoważnień ustawowych, gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego, obowiązujących na obszarze gminy (art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym). Stosownie do treści art.3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym również uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, proponuje się przyjęcie przedmiotowej uchwały w przedstawionej formie.

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej  
mgr inż. Katarzyna Pomietło

