

Projekt

z dnia 4 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
osiedla Dobrzelów w Bełchatowie**

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 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, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) oraz 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) w związku z uchwałą nr LXI/489/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Dobrzelów w Bełchatowie oraz stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Dobrzelów w Bełchatowie.

2. Plan obejmuje teren działki o numerze 8/8 obręb 6 miasta Bełchatowa.

§ 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) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, wiat i altan - 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 osób z niepełnosprawnościami, pomników, zadaszonych śmietników, obiektów małej architektury;

- 7) 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 szczególnych;
- 8) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi 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 z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej, dla których jako podstawę przyjęto zachowanie ładu przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 2) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej;
- 3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu odnoszące się do elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 2 - poprzez nakaz stosowania zawartych tam ustaleń.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1 : 5000;
- 2) załącznik nr 2: rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3: 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;
- 4) załącznik nr 4: 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) klasa przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywane do obsługi obszaru objętego planem;
- 6) zasięg terenów zmeliorowanych;
- 7) zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia.

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

§ 6. Ograniczenia zawarte w Rozdziale 2, odnoszące się do linii zabudowy i wysokości zabudowy, nie dotyczą:

- 1) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - jeżeli ich realizację umożliwiają przepisy szczególne;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się obowiązki:

- 1) zgłoszenia właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa - w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

- a) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- b) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1UE-US-UK

§ 8. 1. Klasa przeznaczenia: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się możliwość:

- a) realizacji zabudowy o funkcji usług edukacji,
- b) realizacji zabudowy o funkcji sportu i rekreacji,
- c) realizacji zabudowy o funkcji usług kultury i rozrywki,
- d) realizacji zabudowy towarzyszącej: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, wiat, szatni, toalet,
- e) realizacji budowli, obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji, boisk sportowych,
- f) realizacji budowli służących edukacji - np. sezonowych obiektów wystawienniczych,
- g) wykorzystania terenu pod organizację imprez masowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- h) realizacji obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z ustaloną funkcją przedmiotowego terenu oraz tymczasowych obiektów usługowych,
- i) realizacji parkingów - obsługujących obiekty o funkcjach dopuszczonych w przedmiotowym terenie,
- j) realizacji sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej - obsługujących funkcje podstawowe,
- k) dojeżdż, dojazdów;

2) zakaz:

- a) prowadzenia działalności uciążliwej,
- b) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - z wyłączeniem obiektów, o których mowa w pkt 1 lit.h;

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- a) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu,
- b) nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- c) nakaz dostosowania zagospodarowania terenu, budynków ogólnodostępnych i dostępu do nich dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami,
- d) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych w obszarze objętym planem.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony istniejących walorów przyrodniczych w zakresie ochrony terenów zmeliorowanych:
 - a) rozwiązywanie kolizji z urządzeniami melioracji wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia w terenie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
 - c) prowadzenie robót ziemnych w obszarach zmeliorowanych - wg zasad określonych w przepisach szczególnych,
 - d) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów - w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów powierzchni zajętej pod zabudowę, nakazuje się inwestorowi przesłanie pisemnej informacji o zakończeniu inwestycji wraz z decyzją właściwego organu - pozwoleniem wodnoprawnym na przebudowę lub rozbiorke urządzeń - do instytucji wskazanej przepisami odrębnymi,
 - e) zachowanie pozostałych zasad ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz stosowania następujących zasad ochrony wód powierzchniowych:
 - a) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki budowlanej lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z zobowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów), ustala się nakaz stosowania nawierzchni uniemożliwiających przenikanie tych wód do gruntu;
- 3) nakaz zachowania następujących zasad ochrony powietrza atmosferycznego:
 - a) stosowanie docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło z istniejącej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 4) nakaz stosowania następujących zasad ochrony gleb:
 - a) zagospodarowanie mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenie ich powstania - poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) dopuszcza się usuwanie ww. mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rekultywacja gleby w przypadku ich zanieczyszczenia - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz stosowania następujących zasad ochrony przed hałasem: ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) nakaz stosowania następujących zasad ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu) - za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej,

b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów stałych i wywóz w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;

c) nakaz zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, max. 0,4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

3) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4.

5. Zasady kształtowania dachów - geometria dachów - dachy dowolne.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustalenia ogólne:

1) ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w wodę,

c) odprowadzenie ścieków,

d) zaopatrzenie w gaz,

e) obsługa w zakresie łączności publicznej;

2) nakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia w obszarze planu maksymalnie blisko linii rozgraniczających terenu;

4) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

5) dopuszcza się odtworzenie i modernizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż istniejących, dotychczasowych tras;

6) nakaz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowy istniejących jedynie jako sieci podziemne;

7) nakaz stosowania przepisów odrębnych przy prowadzeniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

8) dopuszcza się wyposażenie terenów w inne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

2. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

1) ustala się nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w terenach oraz ulicach przyległych położonych poza granicami planu;

2) ustala się nakaz zaopatrzenia sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych.

3. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych: ustala się nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Górnej, poza północną granicą planu.

4. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki budowlanej lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z zobowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) dla terenów wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów), ustala się nakaz stosowania nawierzchni uniemożliwiających przenikanie tych wód do gruntu.

5. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejącej,
- b) dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi przewodu);
- c) zagospodarowanie w zasięgu strefy kontrolowanej, o której mowa w lit.b - z zastosowaniem przepisów odrębnych.

6. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło;

- 1) ustala się nakaz docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło z istniejącej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się z wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru) o mocy do 100 kW.

7. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:

- 1) ustala się nakaz stosowania zorganizowanego sposobu gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;
- 2) ustala się nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami.

8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii.

9. Ustalenia w zakresie łączności publicznej: dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy przyległej położonej poza granicami planu - ulicy Górnej;
- 2) nakaz lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach obszaru planu;
- 3) nakaz stosowania następujących zasad:
 - a) wskaźnik wyposażenia w miejsca do parkowania - minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) w miejscach przeznaczonych do parkowania wyznacza się miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z zastosowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

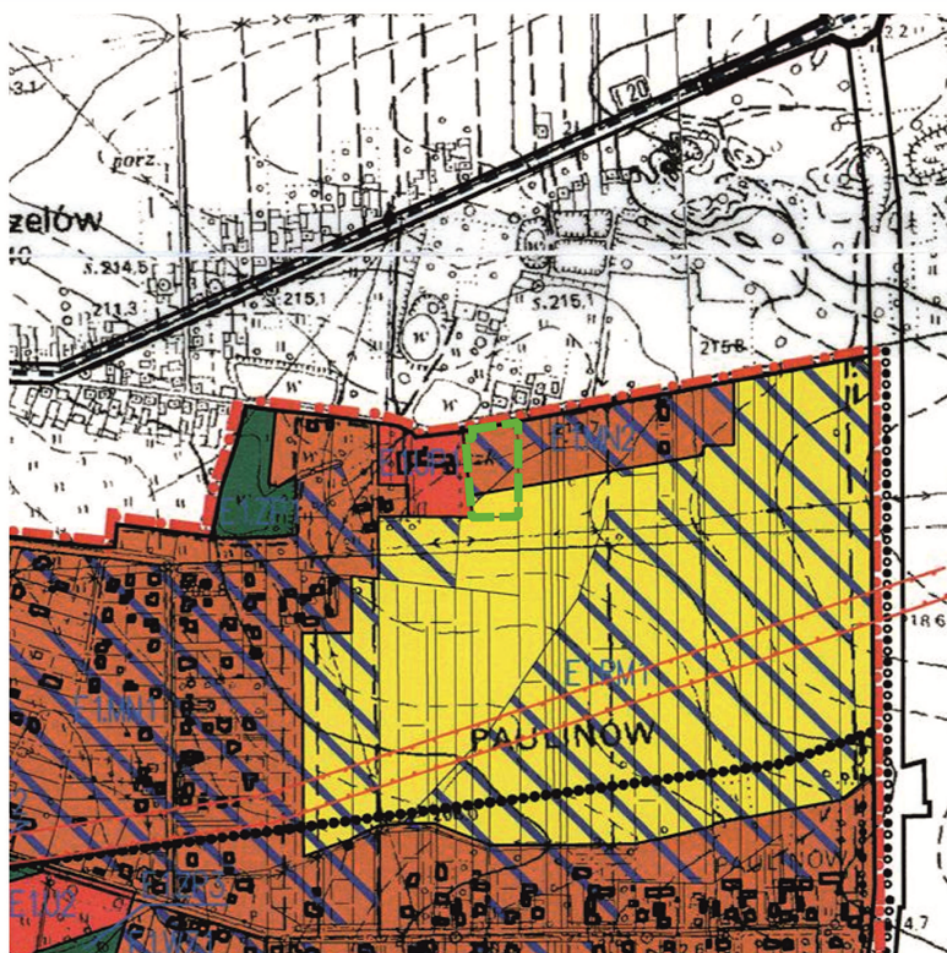
§ 10. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

§ 11. 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia.....2025 r.

**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Bełchatowa
SKALA 1:5000**



LEGENDA

- granice administracyjne miasta
- granica terenu objętego planem miejscowym
- I. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**
podstawowy układ przyrodniczy miasta
 - ZP** tereny zieleni urządzonej
 - tereny przeznaczone do urbanizacji
 - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - UP** tereny zabudowy usług publicznych
 - tereny użytkowane rolniczo
 - RM** tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego
- II. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
I ZASOBÓW PRZYRODY
 - ///** tereny zmeliorowane

rysunek planu

LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	zasięgi terenów zmeliorowanych
	zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU

	teren usług edukacji
	teren usług sportu i rekreacji
	teren usług kultury i rozrywki

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	istniejące sieci wodociągowe
	istniejące sieci kanalizacji sanitarnej
	istniejący przebieg gazociągu średniego ciśnienia

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granica administracyjna miasta
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, usytuowana poza granicami obszaru objętego planem

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia.....2025 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 1990 r. 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.

W przypadku przedmiotowego planu miejscowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, związanych z uchwaleniem tego planu. Nie wyklucza się rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także budowy nowych - zadania te zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata, a finansowane będą w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Dobrzelów w Bełchatowie

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 2003 r. 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 1990 r. o samorządzie gminnym). Stosownie do treści art.3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie aktów planowania przestrzennego - jakim jest także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla osiedla Dobrzelów w Bełchatowie przystąpiono na podstawie uchwały nr LXI/489/23 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 września 2023 r.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym to teren działki o nr 8/8 w obrębie 6 miasta Bełchatowa. Działka ta usytuowana jest na północnych obrzeżach miasta, przy ul. Górnej, której południową granicą przebiega granica administracyjna miasta. Ulica ta znajduje się w gminie Bełchatów, na terenach wsi Dobrzelów.

Działka nr 8/8 obręb 6 ma powierzchnię 7019 m² i jest własnością gminy Miasto Bełchatów. Jest ona niezainwestowana, stanowi porośnięty trawą nieużytek. Na bezpośrednio sąsiadującej od zachodu działce o nr 8/3 w obrębie 6 (własność Gminy Bełchatów) znajduje się Gminny Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dobrzelowie.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa, zatwierdzonego uchwałą nr V/19/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 stycznia 2015 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 20.03.2015 r. poz.1073).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego ww. planu działka nr 8/8 wchodzi w skład dwóch terenów:

- 1) w części północnej - terenu oznaczonego symbolem G10MN(u), z przeznaczeniem podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, i dopuszczalnym - usługi;
- 2) w części południowej - terenu oznaczonego symbolem G13R, z przeznaczeniem podstawowym - użytki rolne.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest realizacja wniosku złożonego przez wójta Gminy Bełchatów - organu prowadzącego Gminny Zespół Szkolno-Przedszkolny w Dobrzelowie. Gmina Bełchatów wnioskowała do Miasta Bełchatowa o umożliwienie nabycia działki nr 8/8 w celu realizacji kompleksu sportowego, kulturalnego dla mieszkańców gminy.

Uwzględniając złożony wniosek, w sporządzanym projekcie planu przedmiotowa działka stanowi teren oznaczony symbolem 1UE-US-UK o klasie przeznaczenia: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki.

Ustalenia sporządzanego projektu planu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego ulegają następującym zmianom:

1) zmieniono przeznaczenie - z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług (w dopuszczalnym stopniu do maksymalnie 30% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym) na usługi edukacji lub usługi sportu i rekreacji lub usługi kultury i rozrywki;

2) określono funkcje budynków, obiektów budowlanych możliwych do realizacji w przedmiotowym terenie - w konsekwencji przyjęcia nowego przeznaczenia;

3) wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej w odległości 4,0 m od granicy działki;

4) zwiększono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5) określono poziom hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zamiast dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;

6) określono zasięgi strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia.

Pozostałe ustalenia pozostawiono w postaci niezmienionej tj.:

1) przebiegi nieprzekraczalnej linii zabudowy zarówno od strony północnej/ulicy Górnej jak i od strony południowej/istniejących pól;

2) maksymalna wysokość zabudowy możliwej do realizacji - 10,0 m - bez dodatkowego podziału na poszczególne kategorie budynków;

3) wartość intensywności zabudowy - min. 0,01, max. 0,4 - doprecyzowano jedynie, iż chodzi o nadziemną intensywności zabudowy;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;

5) ze względu na przeznaczenie, wprowadzono możliwość stosowania dowolnej geometrii dachów;

- zatem zarówno strefa lokalizacji możliwej zabudowy, możliwy maksymalny procent zabudowy działki jak i wysokość tej zabudowy pozostaje bez zmian.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r. obszar objęty przedmiotowym projektem planu położony jest:

1) częściowo w terenie oznaczonym symbolem E1.MN2:

a) o podstawowym kierunków przeznaczenia terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) o dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów: m.in. usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji;

2) częściowo w terenie E1.RM1:

a) o podstawowym kierunków przeznaczenia terenów: tereny rolne - perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej,

b) o dopuszczalnych kierunkach przeznaczenia terenów, w zaleceniach szczególnych zapisano, iż możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami dla obszarów MW, MN - zatem możliwe jest przeznaczenie terenów pod m.in. usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji.

Biorąc pod uwagę powyższe można uznać, iż przeznaczenie działki nr 8/8 w obrębie 6 miasta Belchatowa na teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki jest zgodne z kierunkami przeznaczenia wyznaczonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Belchatowa.

Podstawą działań związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego przy zastosowaniu zasad zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy - w sposób uwzględniający charakter i skalę istniejącego zainwestowania, wymagania ochrony środowiska, bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

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

- 1) inwentaryzacji istniejącego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej,
- 2) analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
- 3) projektu miejscowego planu w formie uchwały Rady Miejskiej, na który składa się: część tekstowa wraz z załącznikami graficznymi.

Na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu przedmiotowego miejscowego - co zaskutkowało brakiem konieczności wykonania prognozy oddziaływania na środowisko.

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.

Po uzyskaniu niezbędnych pozytywnych uzgodnień i opinii od instytucji i organów do tego upoważnionych przepisami ww. ustawy oraz przepisami szczególnymi, przedmiotowy projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 9 maja do 5 czerwca 2025 r. W ramach tych konsultacji w dniu 20 maja 2025 r. zorganizowano spotkanie otwarte - nikt na nie nie przybył. Do poddawanego konsultacjom projektu planu miejscowego w dniach od 9 maja do 5 czerwca 2025 r. przyjmowane są uwagi.

Biorąc pod uwagę powyższe, proponuje się przyjęcie przedmiotowej uchwały w przedstawionej formie.