

Projekt

z dnia 4 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BĘŁCHATOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu
miasta Bęłchatowa - "Wiosenna- Letnia"**

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 i poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), w związku z uchwałą nr XLIV/335/22 Rady Miejskiej w Bęłchatowie z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bęłchatowa - "Wiosenna- Letnia" oraz stwierdzając, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bęłchatowa", przyjętego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bęłchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Bęłchatowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bęłchatowa - „Wiosenna-Letnia”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 19,3 ha, w granicach pokazanych na załączniku nr 1 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) 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, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych, podjazdów, wind i innych urządzeń dla niepełnosprawnych, pomników, zadaszonych śmietników, obiektów małej architektury;

- 7) adaptacji nieograniczonej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, dobudowy, remontu, konserwacji, pod warunkiem zachowania standardów zabudowy, ustalonych na danym terenie oraz z prawem do zmiany sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy;
- 8) adaptacji ograniczonej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, konserwacji, zmiany sposobu użytkowania budynków pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy; przy czym rozbudowa i dobudowa muszą być prowadzone z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy, a nadbudowa w części wychodzącej poza ustalone linie zabudowy może odbywać się jedynie w istniejącym obrysie budynku;
- 9) 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;
- 10) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;
- 11) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

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 oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczenie terenów do realizacji celów publicznych oraz ich linii rozgraniczających;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) zasad ochrony krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) warunków dotyczących tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: rysunek planu w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa;
- 2) załącznik nr 2: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 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 1, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające klasę przeznaczenia terenów;
- 4) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) granica obszaru stanowiska archeologicznego;
- 6) zasięg strefy ochrony archeologicznej;

- 7) zasięg terenów zmeliorowanych;
- 8) zasięg strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej;
- 9) zasięg stref kontrolowanych od gazociągów;
- 10) orientacyjne przebiegi tras rowerowych;
- 11) oznaczenia klas ulic;
- 12) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywanych do obsługi obszaru objętego planem;
- 13) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.

3. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 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 wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej:
 - a) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**,
 - b) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**,
 - c) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**,
 - d) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **KP-I**;
- 5) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **I**;
- 6) teren infrastruktury technicznej lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **I-ZN**;
- 7) teren elektroenergetyki oznaczony symbolem **IE**;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oznaczony symbolem **RN-ZN**;
- 9) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP**.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Zakazy i ograniczenia zawarte w Rozdziałach 3 - 8 odnoszące się do linii zabudowy i wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli zgodne są z przepisami szczególnymi.

§ 8. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału obowiązują na terenie całego obszaru planu.

2. Uszczegółowienia, rozszerzenia lub odstępstwa od ustaleń Rozdziałów 2 - 7 zawarte są w Rozdziale 8 „Ustalenia szczegółowe”.

§ 9. Na obszarze objętym planem tereny przeznaczone do zabudowy winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 10. Określenie zasad lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej - przy zastosowaniu przepisów szczególnych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się nakaz:

- 1) utrzymania, z możliwością realizacji nowej zabudowy, funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w ustalonych planem ramach, w oparciu o istniejący i projektowany planem układ komunikacyjny oraz z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej - tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;
- 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, w ustalonych planem ramach, w oparciu o istniejący układ komunikacyjny oraz z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej - teren oznaczony symbolem 1MNW-U;
- 3) umożliwienia realizacji nowej drogi oznaczonej symbolem 3KDD - łącznika pomiędzy ul. gen. J. Głuchowskiego a ul. Wiosenną;
- 4) ochrony przed zabudową inną niż urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej:
 - a) terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej - teren oznaczony symbolem 1RN-ZN,
 - b) terenu infrastruktury technicznej lub zieleni naturalnej - teren oznaczony symbolem 1I-ZN,
 - c) terenu zieleni urządzonej - teren oznaczony symbolem 1ZP,
 - d) terenu infrastruktury technicznej - teren oznaczony symbolem 1I,
 - e) terenu elektroenergetyki - teren oznaczony symbolem 1IE.

2. Ustalenia powyższe będą realizowane poprzez:

- 1) nakaz stosowania ustaleń szczegółowych planu dla poszczególnych terenów, zawartych w Rozdziale 8 - w tym:
 - a) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) nakaz stosowania parametrów i wskaźników zabudowy dopuszczonej do realizacji w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - przy czym linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz stosowania ujednoczonych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania terenu, budynków ogólnodostępnych i dostępu do nich do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy poza terenami przeznaczonymi do zabudowy,
 - b) obiektów tymczasowych, w tym tymczasowych obiektów usługowych,
 - c) obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

3. Zasady kształtowania krajobrazu odnoszące się do elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 12. W odniesieniu do obiektów istniejących ustala się nakaz stosowania następujących zasad:

- 1) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym planem przeznaczeniem terenu:
 - a) adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz terenu wyznaczonego liniami zabudowy, na warunkach opisanych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,
 - b) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- 2) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone planem przeznaczenie terenu - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu; do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz utrwalania np. przebudowy oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której wysokość przekracza wartość wskazaną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, w przypadku rozbudowy - dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości, bez jej przekraczania;
- 4) dla istniejącej zabudowy o kątach nachylenia dachów przekraczających wartość wskazaną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, w przypadku rozbudowy - dopuszcza się stosowanie istniejących spadków dachu.

§ 13. 1. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest dostęp do drogi publicznej, rozumiany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Nakaz zachowania odległości nowej zabudowy od sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz linii zabudowy ustalonych przepisami planu.

3. Nakaz zachowania odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz linii zabudowy ustalonych przepisami planu.

4. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury.

§ 14. 1. Przy dokonywaniu scalania i podziału nieruchomości nakazuje się zachowanie:

- 1) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej - 20 m;
- 2) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 800 m²;
- 3) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi przyległej: 0° lub 90°.

2. Przy dokonywaniu podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie:

- 1) minimalnej powierzchni działki budowlanej - 600 m²;
- 2) minimalnej szerokości dróg wewnętrznych - 8,0 m.

3. Dopuszcza się odstępstwa od wartości wskazanych w ust. 2 pkt 1 w przypadku dokonywania podziałów w celu:

- 1) powiększania nieruchomości sąsiednich;
- 2) regulacji granic;
- 3) wydzielania działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

§ 15. 1. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony istniejących walorów przyrodniczych:

- 1) wydzielenie korytarza ekologicznego wzdłuż dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B (przebiegającego wzdłuż południowej granicy planu), który tworzą tereny oznaczone symbolami: 1ZP i 1I-ZN - z ograniczoną możliwością wprowadzania zabudowy, zgodnie z zapisami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 3) w zakresie ochrony terenów zmeliorowanych:
 - a) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego R-B (dopływu rzeki Rakówki),
 - b) nakaz rozwiązywania kolizji z urządzeniami melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) prowadzenie robót ziemnych w obszarach zmeliorowanych - wg zasad określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dla urządzeń melioracji wodnych zlokalizowanych w terenach o funkcji nierolniczej ustala się likwidację, w sposób zapewniający funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży,
 - e) zachowanie pozostałych zasad ochrony terenów zmeliorowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochronę terenu wykorzystywanego rolniczo lub obecnie odłogowanego, pokrytego zielenią naturalną (teren oznaczony symbolem 1RN-ZN) przed realizacją zabudowy innej niż wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony wód powierzchniowych:

- 1) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zainwestowania w sieci kanalizacyjne sanitarne i odprowadzające wody opadowe i roztopowe;
- 2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) nakaz instalowania urządzeń podczyszczających na wylotach sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe i roztopowe do odbiorników.

3. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) nakaz stosowania docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń zawartych w punkcie 1, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne.

4. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony gleb:

- 1) ograniczenie urbanizacji przestrzeni zgodnie z zasadami zainwestowania określonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 8;
- 2) 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; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów, dla których przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dla terenów, dla których przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa (teren oznaczony symbolem 1MNW-U) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 3) dla terenów, dla których przeznaczeniem jest zieleni urządzonej (teren oznaczony symbolem 1ZP) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

6. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu) - za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;
- 3) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów stałych i wywóz w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;
- 5) nakaz zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. Ustala się nakaz stosowania następujących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) nakaz ochrony stanowiska archeologicznego AZP 75-51/15 - granice jego obszaru pokazano na rysunku planu - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) w celu ochrony stanowiska archeologicznego wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru

dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; zasięg strefy ochrony archeologicznej pokazano na rysunku planu.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1KP-I;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.

2. W granicach terenów przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) nakaz zagospodarowania w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym tymczasowych obiektów usługowych - o ile w ustaleniach szczegółowych nie stanowi się inaczej;
- 3) ustala się warunek realizacji sieci infrastruktury technicznej, jedynie jako sieci podziemnych (z wyjątkiem oświetlenia);
- 4) w terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1 - nakaz lokalizacji urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z ustaleniami §27 ust. 1 pkt 6.

Rozdział 7.

Infrastruktura techniczna

§ 18. 1. Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy program wyposażenia obszaru objętego planem:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
 - b) zaopatrzenie w wodę,
 - c) odprowadzenie ścieków,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,
 - e) zaopatrzenie w gaz,
 - f) obsługa w zakresie łączności publicznej;
- 2) nakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) nakaz prowadzenia projektowanych sieci uzbrojenia technicznego terenu w obrębie linii rozgraniczających ulic lub terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszcza się prowadzenie 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) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

- 6) dopuszcza się odtworzenie i modernizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż istniejących, dotychczasowych tras;
- 7) nakaz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowy istniejących jako sieci podziemne;
- 8) nakaz stosowania przepisów odrębnych przy prowadzeniu inwestycji z zakresu zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych oraz lokalizacji innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu;
- 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych przy podłączeniu infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci;
- 10) dopuszcza się wyposażenie 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;
- 11) dopuszcza się możliwość wydzielania działek dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego (trafostacje, przepompownie ścieków itp.) na całym obszarze planu - o wielkościach zgodnie z wymogami technicznymi.

2. Ustalone planem zasady 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.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) nakaz lokalizacji nowych sieci poza jezdniami i skrzyżowaniami;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady zawartej w pkt 2 - w przypadkach uzasadnionych technologicznie;
- 4) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. poprzez budowę odcinków domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 5) szczegółowe ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących danego terenu.

§ 20. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków z terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wg rysunku planu - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej na terenach nowej zabudowy - w przypadkach uzasadnionych technologicznie - dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, z zastosowaniem przepisów odrębnych;

- 4) szczegółowe ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących danego terenu.

§ 21. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki budowlanej lub ich odprowadzania do kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych (wg rysunku planu - załącznik nr 1 do uchwały), dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) 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.

§ 22. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;
- 2) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się korzystanie w celach ogrzewczych z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 3) dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefy kontrolowane o szerokości 1,0 m (po 0,5 m od osi sieci);
- 4) dla projektowanych gazociągów zasięgi stref kontrolowanych zostaną określone na etapie wykonywania ich projektów, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) zagospodarowanie w zasięgu stref kontrolowanych, o których mowa powyżej - z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących danego terenu.

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) docelowe źródła zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru) o mocy do 100 kW;
- 3) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1 lub 2, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne.

§ 24. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami dla terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) nakaz stosowania zorganizowanego sposobu gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;
- 2) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;
- 3) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności usługowej na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

4) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem (magazynowanie, gromadzenie), transportem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów, w tym również złomu.

§ 25. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarze planu:

- 1) nakaz zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną z istniejących na terenie miasta dwóch głównych stacji zasilających: GPZ 110/15 kV "Bełchatów" i GPZ 110/15 kV "Zamoście";
- 2) dostarczanie energii elektrycznej do użytkowników w terenach objętych niniejszym planem zrealizowane będzie za pomocą istniejących i projektowanych kabli ziemnych miejskiej kablowo-napowietrznej sieci dystrybucyjnej 15 kV i 0,4 kV, poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV;
- 3) dopuszcza się możliwość budowy nowej stacji transformatorowo-rozdzielczej 15/0,4kV (w terenie oznaczonym symbolem 1IE) dostarczającej moc i energię elektryczną z sieci kablowej 15kV do użytkowników za pomocą sieci rozdzielczej i instalacji wewnętrznych niskiego napięcia 0,4/0,231 kV;
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia terenu pod budowę nowej stacji transformatorowo-rozdzielczej na działkach miejskich nr 138/1 obr. 15 oraz 139/1 obr. 15 znajdujących się w terenie oznaczonym symbolem 1I-ZN;
- 5) dopuszcza się budowę ww. stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4kV jako obiekty kontenerowe lub podziemne;
- 6) nakaz budowy kabli ziemnych 15kV oraz 0,4kV w obrębie linii rozgraniczających ulic; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie tych kabli maksymalnie blisko poza wspomnianymi liniami rozgraniczającymi, w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek;
- 7) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, ustala się nakaz zachowania strefy ochronnej o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii), w obrębie której obowiązuje:
 - a) nakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów szczególnych,
 - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii,
 - c) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - d) zakaz lokalizowania parkingów,
 - e) dla obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych obowiązują wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - f) zakaz lokalizacji urządzeń zraszających, magazynów z materiałami wybuchowymi, łatwopalnymi itp.,
- 8) nakaz zastosowania przepisów szczególnych przy rozbudowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej;
- 9) w przypadku rozbudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii dopuszcza się ich wykonanie jedynie jako podziemne, za wyjątkiem istniejącej linii WN 110 kV;
- 10) dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru.

§ 26. Ustalenia 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.

§ 27. 1. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz stosowania następujących zasad dotyczących remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem:
 - a) wschodniej obwodnicy miasta (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 484),
 - b) ulicy Czyżewskiego (w ciągu drogi powiatowej nr 1912E) - przebiegającej wzdłuż północnej granicy obszaru planu,
 - c) ulicy Wiosennej (drogi gminnej) - przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu;
- 2) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi ulice klas: główna, zbiorcza, lokalna, dojazdowa - określone rysunkiem planu;
- 3) plan wyznacza:
 - a) „teren komunikacji drogowej publicznej - KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, rozbudowę i realizację ulic oraz urządzeń związanych z ich obsługą, dla których ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
 - KDG - teren drogi głównej,
 - KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - KDL - teren drogi lokalnej,
 - KDD - teren drogi dojazdowej,
 - b) „teren komunikacji pieszo-rowerowej - KP”, dla którego ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1KP-I;
- 4) ustala się podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „G” - główne, „Z” - zbiorcze, „L” - lokalne oraz „D” - dojazdowe, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych; parametry techniczne poszczególnych klas ulic powinny spełniać wymogi zawarte w tych przepisach;
- 5) w ramach pasów drogowych ulic dopuszcza się realizację wyodrębnionych ścieżek rowerowych z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 6) w terenach, o których mowa w pkt 2:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
 - b) pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych dopuszcza się realizację:
 - zieleni,
 - urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej,
 - zatok 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,
- obiektów małej architektury, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

7) ustala się nakaz stosowania zasad dostępności komunikacyjnej obszaru planu z dróg publicznych z zastosowaniem przepisów szczególnych;

8) ustala się nakaz lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek budowlanych, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;

9) ustala się nakaz stosowania następujących wskaźników wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej:

- dla obiektów handlowych, usługowych - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów handlu hurtowego - minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii - minimum 1,5 miejsca postojowego na każde 10 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów hotelowych - minimum 0,5 miejsca postojowego na każdy pokój hotelowy,
- dla obiektów usług niewymienionych wyżej - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, minimum 2 miejsca postojowe na każdy obiekt;

b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dla jednego mieszkania: minimum jedno, maksimum - 4 stanowiska;

c) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z zastosowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się dla poszczególnych ulic/dróg, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu, nakaz stosowania następujących docelowych parametrów funkcjonalno - technicznych:

symbol drogi (ulicy) w planie	nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1	2	3	4	5
1KDG	istniejąca wschodnia obwodnica miasta (fragment w granicach planu);	G	zmienna od 33,0 do 51,5 z poszerzeniami do 85,0 w rejonie skrzyżowań	1/2 - 7,0
2KDG	istniejąca ulica Czyżewskiego - fragment od wschodniej obwodnicy miasta (1KDG) do wschodniej granicy planu; zachowanie przebiegu i rozbudowa ulicy do zakładanych parametrów; ustala się południową linię	G	zmienna od 12,0 do 13,0 w granicach planu z poszerzeniami do 23,0 w rejonie skrzyżowań	1/2 - 7,0

	rozgraniczającą			
1KDZ	istniejąca ulica Czyżewskiego - fragment od zachodniej granicy planu do wschodniej obwodnicy miasta (1KDG); zachowanie przebiegu i rozbudowa ulicy do zakładanych parametrów; ustala się południową linię rozgraniczającą	Z	12,5 w granicach planu z poszerzeniami do 36,0 w rejonie skrzyżowań	1/2 - 7,0
1KDL	istniejąca ulica Wiosenna - fragment od ulicy Czyżewskiego do południowej granicy planu; zachowanie przebiegu i rozbudowa ulicy do zakładanych parametrów; ustala się zachodnią linię rozgraniczającą	L	zmienna od 6,0 do 10,0 w granicach planu z poszerzeniami do 17,5 w rejonie skrzyżowań	1/2 - 5,0
1KDD	istniejąca ulica Letnia (fragment w granicach planu) z projektowanym placem o wymiarach 8,0m x 4,5m; realizacja ulicy	D	zmienna od 10,0 do 12,0 w granicach planu z poszerzeniami do 25,0	1/2 - 5,0
2KDD	istniejąca ulica gen. Janusza Głuchowskiego, zakończona 2 placami do zawracania pojazdów: - we wschodniej części plac o wymiarach 15,0m x 30,0m, - w zachodniej części plac o wymiarach 15,0m x 15,0m; realizacja ulicy	D	10,0 z poszerzeniami do 27,0 w rejonie skrzyżowań	1/2 - 5,0
3KDD	projektowana ulica dojazdowa - łącznik pomiędzy ulicami 1KDL i 2KDD; realizacja ulicy	D	zmienna od 12,0 do 14,0 z poszerzeniami do 24,0 w rejonie skrzyżowań i zakrętów	1/2 - 5,0

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - budynków towarzyszących: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dojeżdż, dojazdów,

- altan ogrodowych,
- b) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej,
- c) warunki dla obiektów istniejących: zgodnie z zapisami § 12,
- d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
 - lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu,
 - w terenach: 1MNW, 2MNW, 4MNW dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w odległości 1,5 m od granic działek, z zachowaniem linii zabudowy,
 - dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
 - w zasięgu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej WN obowiązują ustalenia § 25 pkt 7,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, max. 1,2,
- e) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej: max. do 11,0 m,
 - towarzyszącej: max. do 7,0 m,
 - altan ogrodowych: max. do 3,5 m,
 - dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 m od granicy - max. do 5,0 m,
 - ograniczenie, o którym mowa w tiret czwarte, nie dotyczy przypadków rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
- f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:
 - dachy dwu- lub wielospadowe,
 - kąty nachylenia dachów 15° - 45° ,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° tylko w przypadku realizacji budynku w granicy działki;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 16;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona terenów zmeliorowanych zgodnie z zapisami § 15 ust. 1 pkt 3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 5) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **1MNW**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicach o symbolach: 1KDZ i 1KDD oraz z sieci znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru planu,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Czyżewskiego, ulicy oznaczonej symbolem 1KDD oraz do sieci znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru planu,

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach o symbolach: 1KDZ i 1KDD oraz do sieci znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru planu - z uwzględnieniem ustaleń §21,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w ulicach o symbolach: 1KDZ, 1KDD oraz z sieci znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru planu - z uwzględnieniem ustaleń §22,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu z ulic o symbolach: 1KDZ i 1KDD oraz z terenu 4KDX wyznaczonego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, zatwierdzoną uchwałą nr XXXI/258/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 05.02.2013 r., poz.616);
- 6) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **2MNW**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicy o symbolu 1KDD oraz z sieci w części ul. Letniej usytuowanej poza zachodnią granicą planu,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy o symbolu 1KDD oraz do sieci w części ul. Letniej usytuowanej poza zachodnią granicą planu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy o symbolu 1KDD oraz do sieci w części ul. Letniej usytuowanej poza zachodnią granicą planu - z uwzględnieniem ustaleń § 21,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicy o symbolu 1KDD oraz z sieci w części ul. Letniej usytuowanej poza zachodnią granicą planu - z uwzględnieniem ustaleń § 22,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy o symbolu 1KDD oraz z części ul. Letniej znajdującej się poza zachodnią granicą obszaru planu;
- 7) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **3MNW**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicy o symbolu 1KDD,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy o symbolu 1KDD,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicy o symbolu 1KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 21,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicy o symbolu 1KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 22,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,

- g) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy o symbolu 1KDD;
- 8) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **4MNW**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicach o symbolach: 2KDD, 3KDD oraz z sieci znajdującej się poza północną granicą obszaru planu,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach o symbolach 2KDD, 3KDD oraz do sieci znajdującej się poza północną granicą obszaru planu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach o symbolach: 2KDG, 2KDD i 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 21,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach o symbolach: 2KDG, 2KDD i 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 22,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu z ulic o symbolach: 2KDG, 2KDD i 3KDD;
- 9) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **5MNW**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicach o symbolach: 1KDL, 2KDD i 3KDD oraz w przedmiotowym terenie,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wiosennej oraz do sieci w ulicach o symbolach: 2KDD i 3KDD,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Wiosennej oraz do sieci w ulicach o symbolach: 2KDD i 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 21,
 - d) zaopatrzenie w gaz z sieci w ul. Wiosennej oraz z sieci w ulicach o symbolach: 2KDD i 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 22,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
 - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
 - g) obsługa komunikacyjna terenu z ulic o symbolach: 1KDL, 2KDD i 3KDD.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - budynków usługowych,
 - budynków o funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej,

- budynków towarzyszących: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- parkingów,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów,
- altan ogrodowych,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej, za wyjątkiem stolarni wskazanej w lit. c,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych,

c) warunki dla obiektów istniejących

- zgodnie z zapisami § 12,
- adaptacja nieograniczona istniejącej stolarni zlokalizowanej na działce nr 107/15 obręb 15,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków towarzyszących w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 %,
- nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,01, max. 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej: max. do 11,0 m,
- towarzyszącej: max. do 7,0 m,
- altan ogrodowych: max do 3,5 m,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5 m od granicy - max. do 5,0 m,

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:

- dachy dwu- lub wielospadowe,
- kąty nachylenia dachów 15° - 45° ,
- dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30° tylko w przypadku realizacji budynku w granicy działki;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) ochrona terenów zmeliorowanych zgodnie z zapisami § 15 ust. 1 pkt 3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;

4) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w ulicach o symbolach: 2KDG, 1KDL, 2KDD oraz z sieci znajdującej się poza północną granicą obszaru planu,

- b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wiosennej, ul. Czyżewskiego oraz do sieci w ulicy o symbolu 2KDD,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach o symbolach: 2KDG, 2KDD oraz do sieci w ul. Wiosennej- z uwzględnieniem ustaleń § 21,
- d) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach o symbolach: 2KDG, 2KDD oraz do sieci w ul. Wiosennej - zgodnie z ustaleniami § 22,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo-rozdziałczych 15/0,4/0,23kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
- g) obsługa komunikacyjna terenu z ulic o symbolach: 2KDG, 1KDL, i 2KDD.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP-I ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja nieograniczona istniejącego kolektora ściekowego,
 - b) możliwość realizacji:
 - ciągów pieszych, dróg rowerowych, dróg pieszo-jezdných,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 4) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 1I ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren infrastruktury technicznej;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - dojazd i dojazdów do działek z terenu 1I-ZN,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. a,
 - c) w zasięgu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej WN obowiązują ustalenia § 25 pkt 7;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - b) ochrona terenów zmeliorowanych zgodnie z zapisami § 15 ust. 1 pkt 3;
- 4) warunki i zasady dotyczące komunikacji: obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 1I-ZN ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren infrastruktury technicznej lub zieleni naturalnej;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) zachowanie istniejącej zieleni naturalnej,

b) możliwość realizacji:

- zbiorników wodnych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- budowli i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej,
- urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych,
- przejść sieci infrastruktury technicznej,
- mostków i kładek,

c) realizacja mostków i kładek oraz przejść sieci infrastruktury technicznej przez rów melioracyjny R-B (dopływ rzeki Rakówki), nie może utrudniać przepływu wody, naruszać elementów obudowy koryta oraz uszkadzać wylotów kanalizacji deszczowej,

d) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b,
- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,
- tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,

e) w zasięgu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej WN obowiązują ustalenia § 25 pkt 7,

f) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5,0m wzdłuż krawędzi rowu melioracyjnego R-B (dopływu rzeki Rakówki) na pas dostępu dla celów jego konserwacji;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) ochrona terenów zmeliorowanych zgodnie z zapisami § 15 ust. 1 pkt 3,

b) zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej;

4) warunki i zasady dotyczące komunikacji: obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami 1KDL i 3KDD - bezpośrednio oraz poprzez teren 1I.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IE ustala się:

1) klasę przeznaczenia: teren elektroenergetyki;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się możliwość realizacji obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej - stacji transformatorowo-rozdzielczych,

b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej;

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

a) przy lokalizacji zabudowy obowiązują przepisy odrębne,

b) wysokość zabudowy: max. do 5m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,

d) nadziemna intensywność zabudowy - min. 0,1, max.0,6;

- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania istniejącego rolniczego użytkowania terenu lub zieleni naturalnej,
 - b) możliwość realizacji: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz:
 - lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. b,
 - utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,
 - tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,
 - d) w zasięgu strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej WN obowiązują ustalenia § 25 pkt 7;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z ustaleniami § 16;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona terenów zmeliorowanych zgodnie z zapisami § 15 ust.1 pkt 3,
 - b) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulic oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD - bezpośrednio, poprzez działki własne właścicieli znajdujące się w terenie 4MNW oraz przez teren 1I.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) klasę przeznaczenia: teren zieleni urządzonej;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - nasadzeń zieleni,
 - obiektów małej architektury,
 - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - budowli i urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej,
 - urządzeń związanych z odprowadzaniem wód opadowych,
 - przejść sieci infrastruktury technicznej,
 - dojść, ścieżek,
 - mostków i kładek,
 - b) realizacja mostków i kładek oraz przejść sieci infrastruktury technicznej przez rów melioracyjny R-B (dopływ rzeki Rakówki), nie może utrudniać przepływu wody, naruszać elementów obudowy koryta oraz uszkadzać wylotów kanalizacji deszczowej,

c) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem obiektów wskazanych w lit. a,
- tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,

d) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5,0m wzdłuż koryta rowu melioracyjnego R-B (dopływu rzeki Rakówki) na pas dostępu dla celów jego konserwacji;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD, poprzez teren 1KP-I, oraz z ulicy oznaczonej symbolem 5KDL, wyznaczonej zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, zatwierdzoną uchwałą nr XXXI/258/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 listopada 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 05.02.2013 r., poz.616), poprzez teren C25ZP również wyznaczony powyższą zmianą planu.

Rozdział 9. Ustalenia końcowe

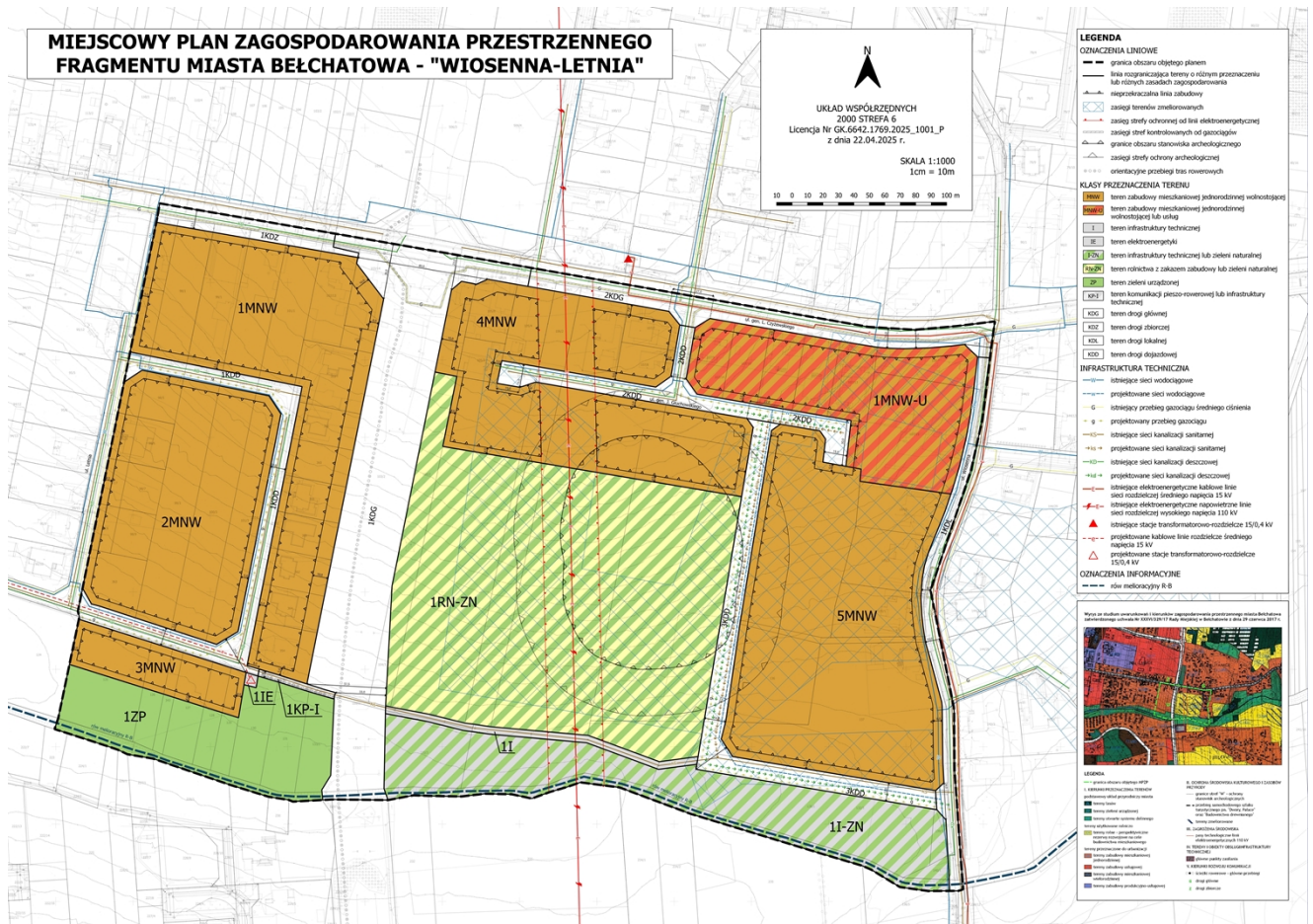
§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 4MNW, 5MNW i 1MNW-U - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się.

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

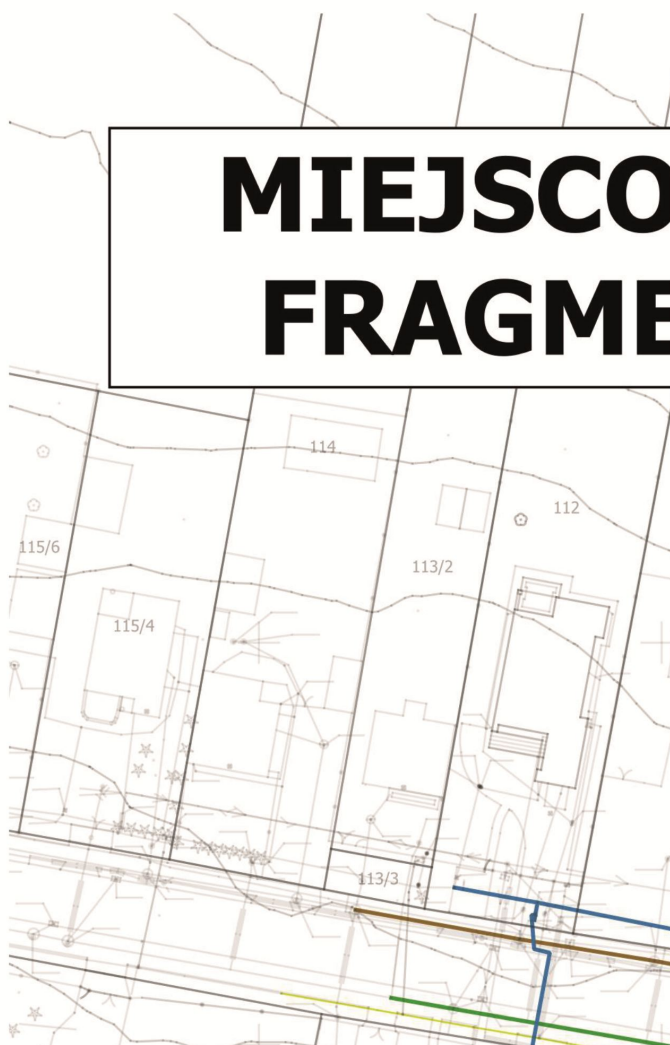
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Bełchatowie
 z dnia.....2026 r.



1

MIEJSKO FRAGME



2

OWY PLAN ZAGOSPOD ENTU MIASTA BEŁCHA



3

WAROWANIA PRZESTR TOWA - "WIOSENNA-



4

ZENNEGO -LETNIA"



5



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
2000 STREFA 6
Licencja Nr GK.6642.1769.2025_1001_P
z dnia 22.04.2025 r.

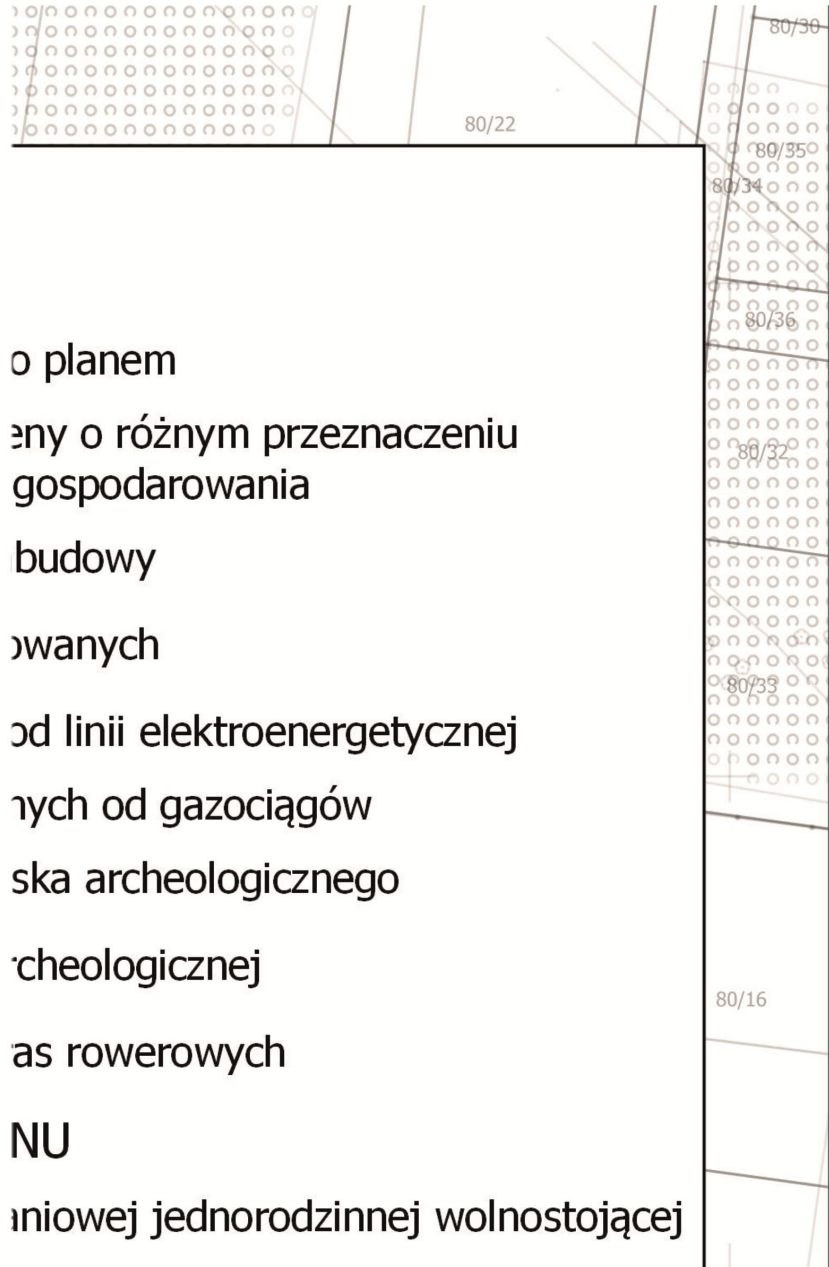
SKALA 1:1000
1cm = 10m



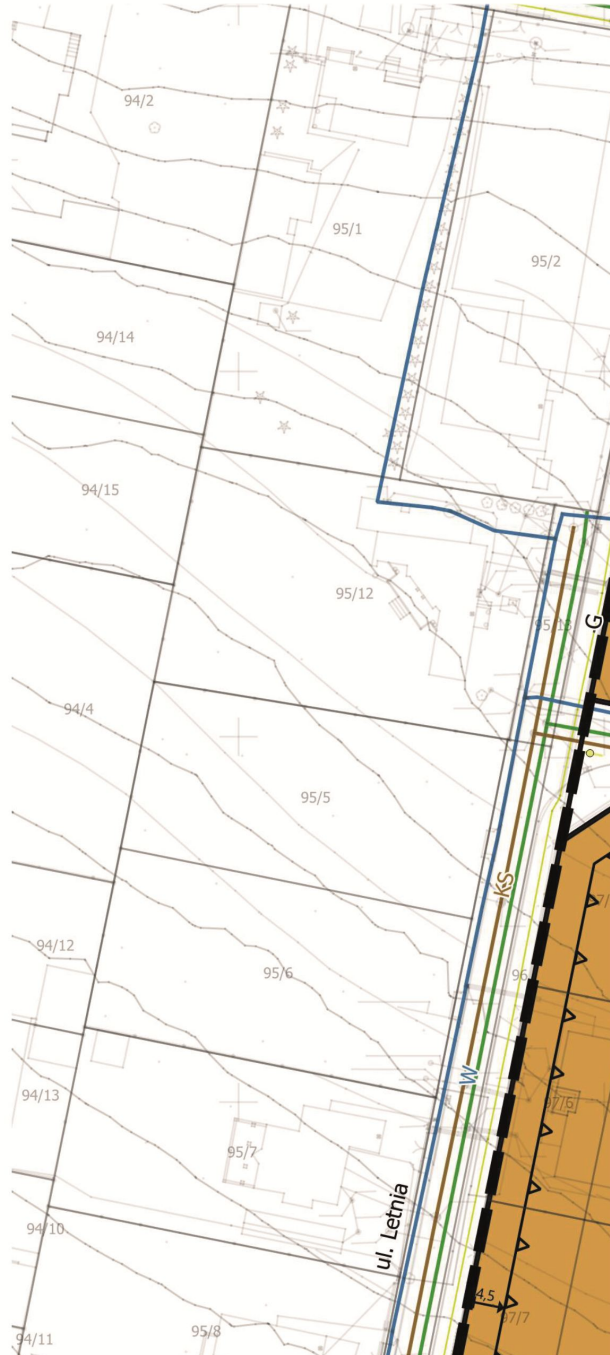
6



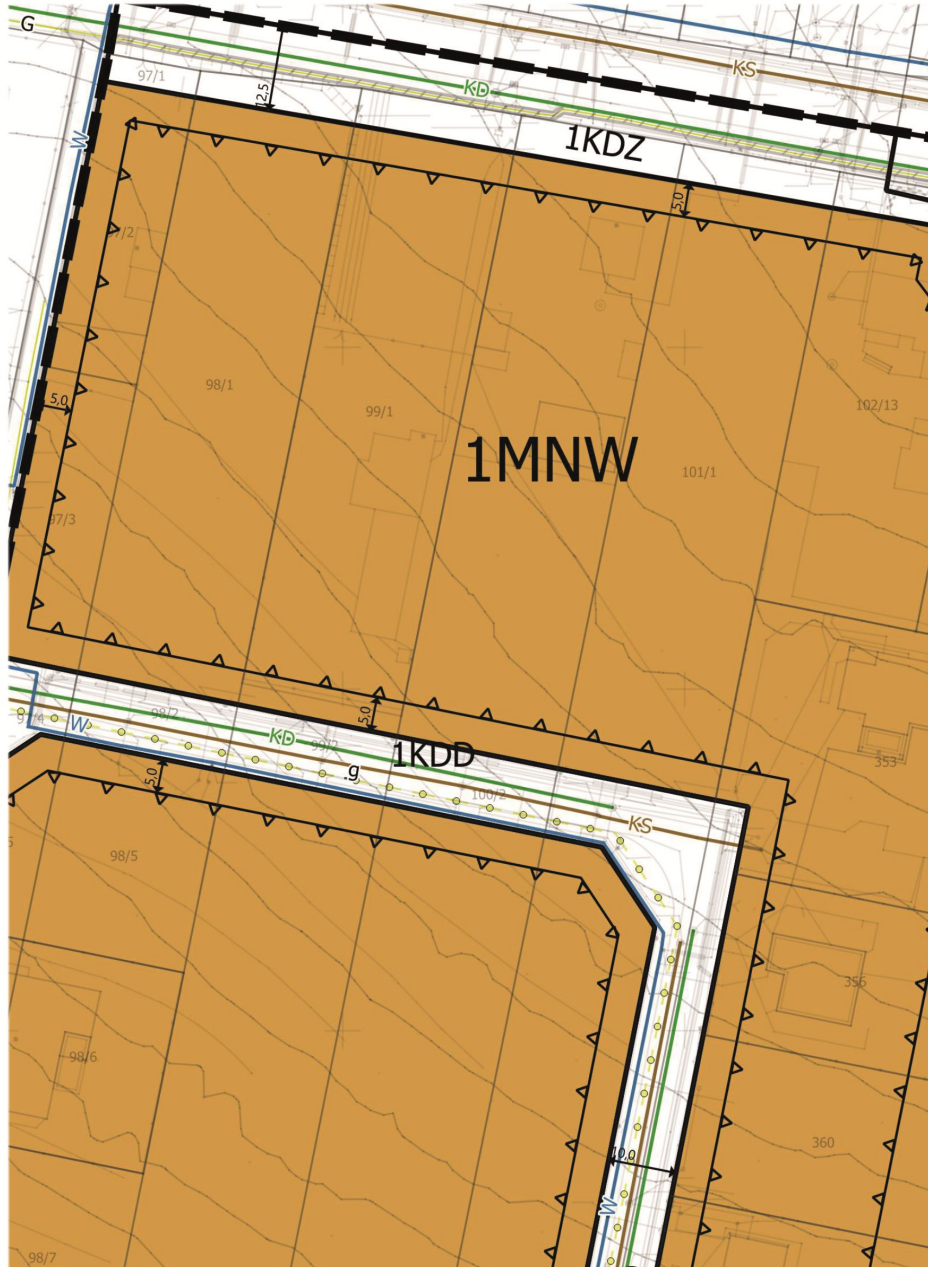
7



8



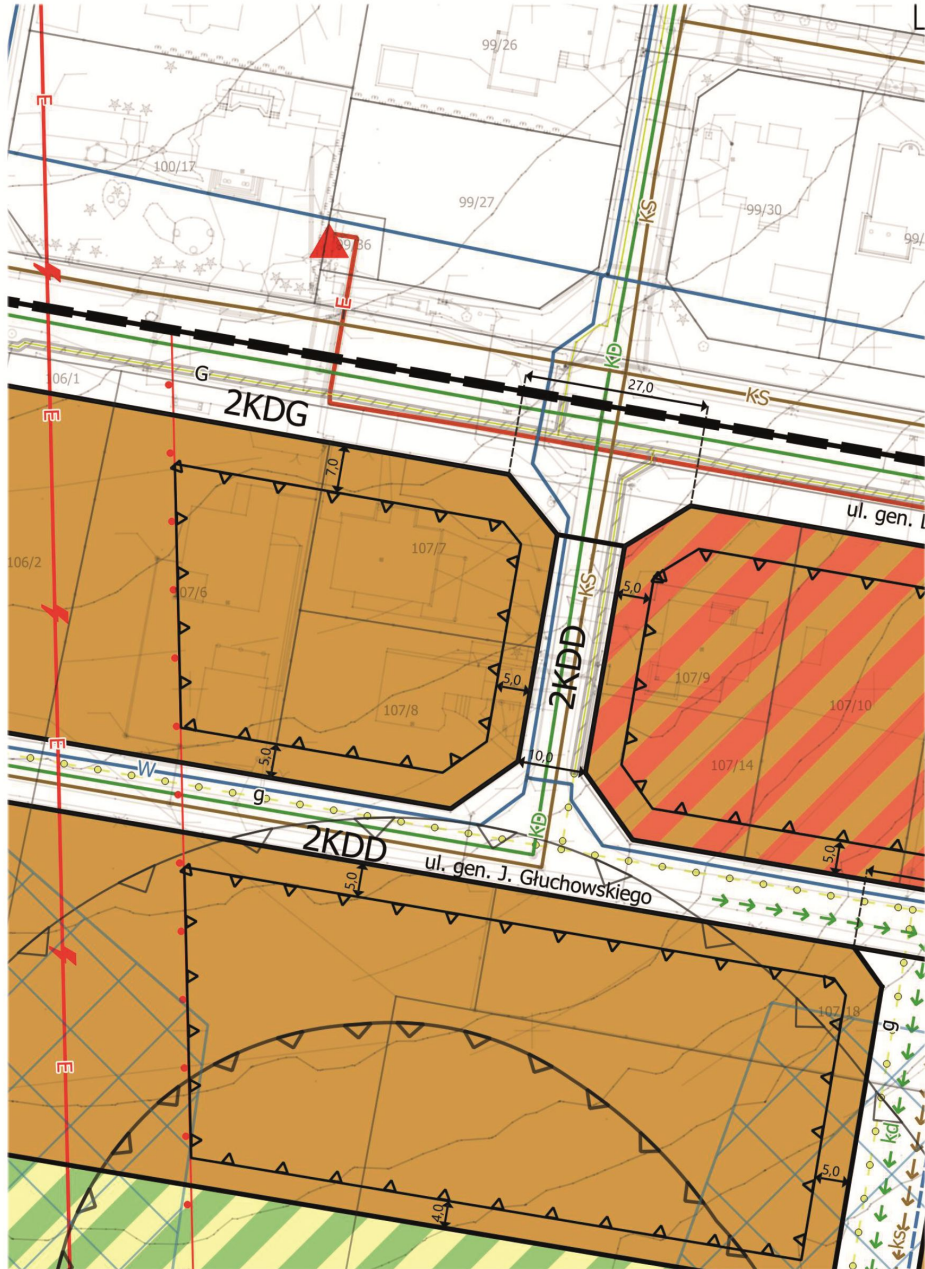
9



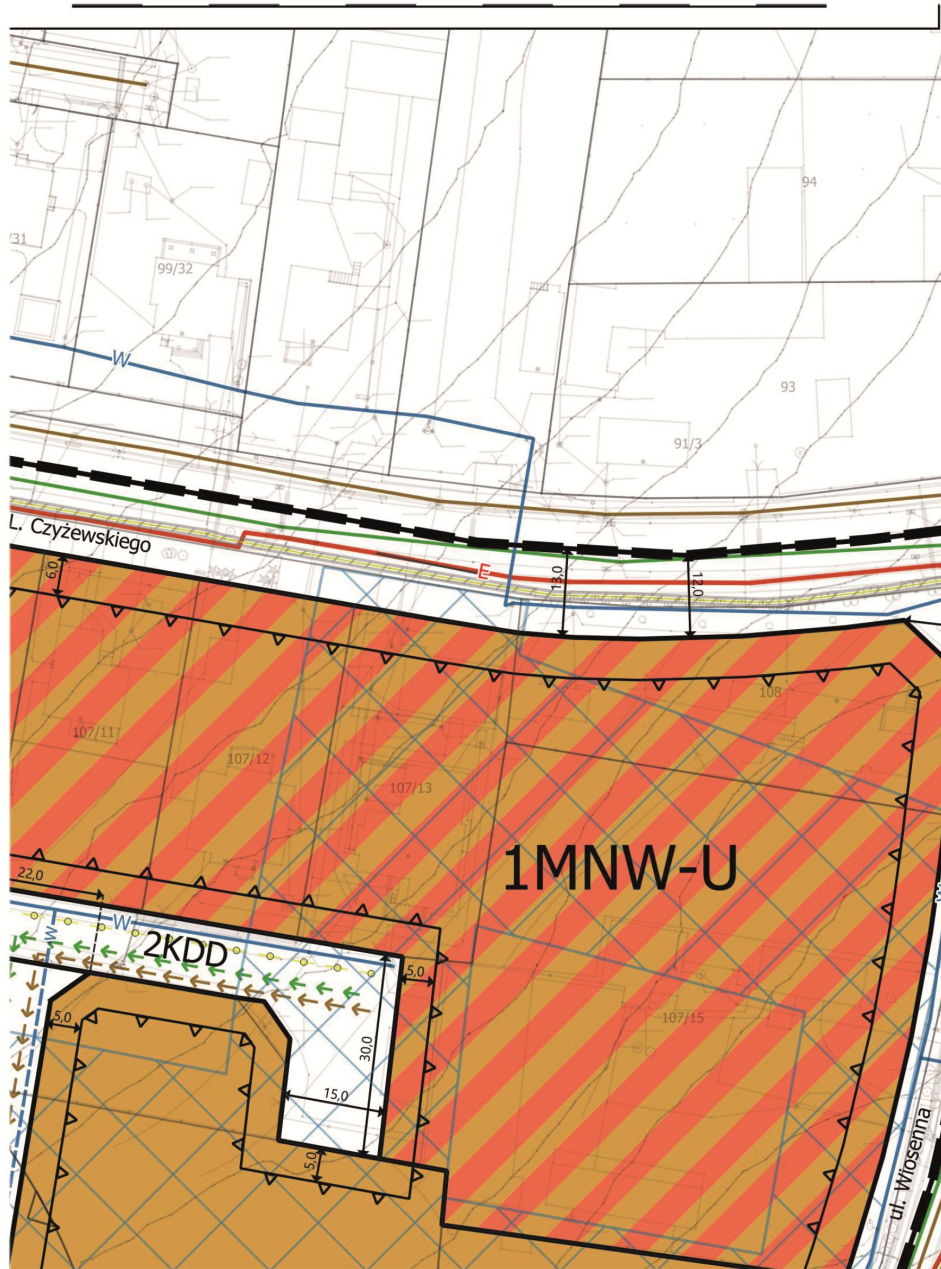
10



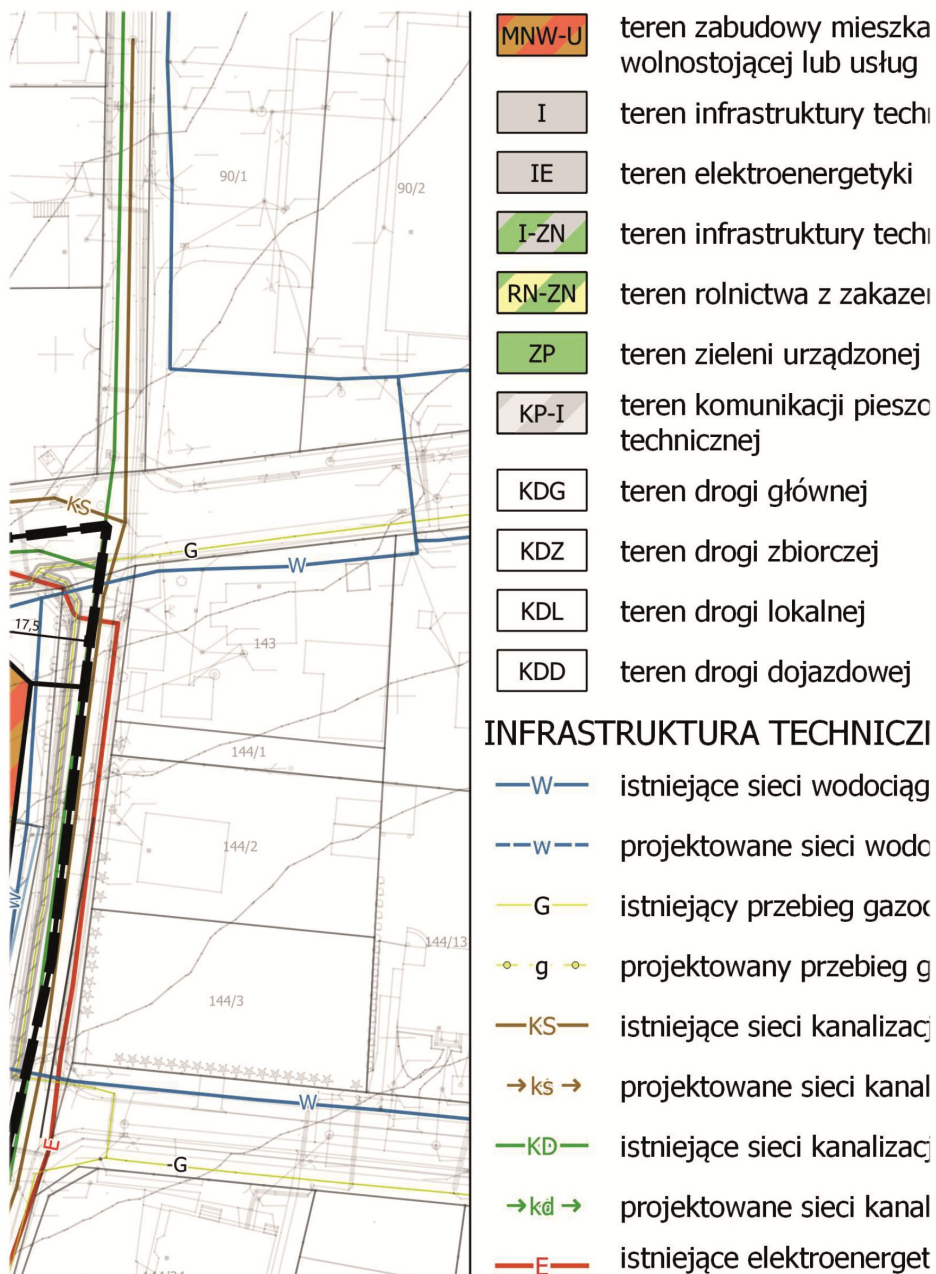
11



12



13



14

niowej jednorodzinnej

nicznej

nicznej lub zieleni naturalnej

m zabudowy lub zieleni naturalnej

o-rowerowej lub infrastruktury

NA

owe

ciągowe

ciągu średniego ciśnienia

gazociągu

ji sanitarnej

lizacji sanitarnej

ji deszczowej

lizacji deszczowej

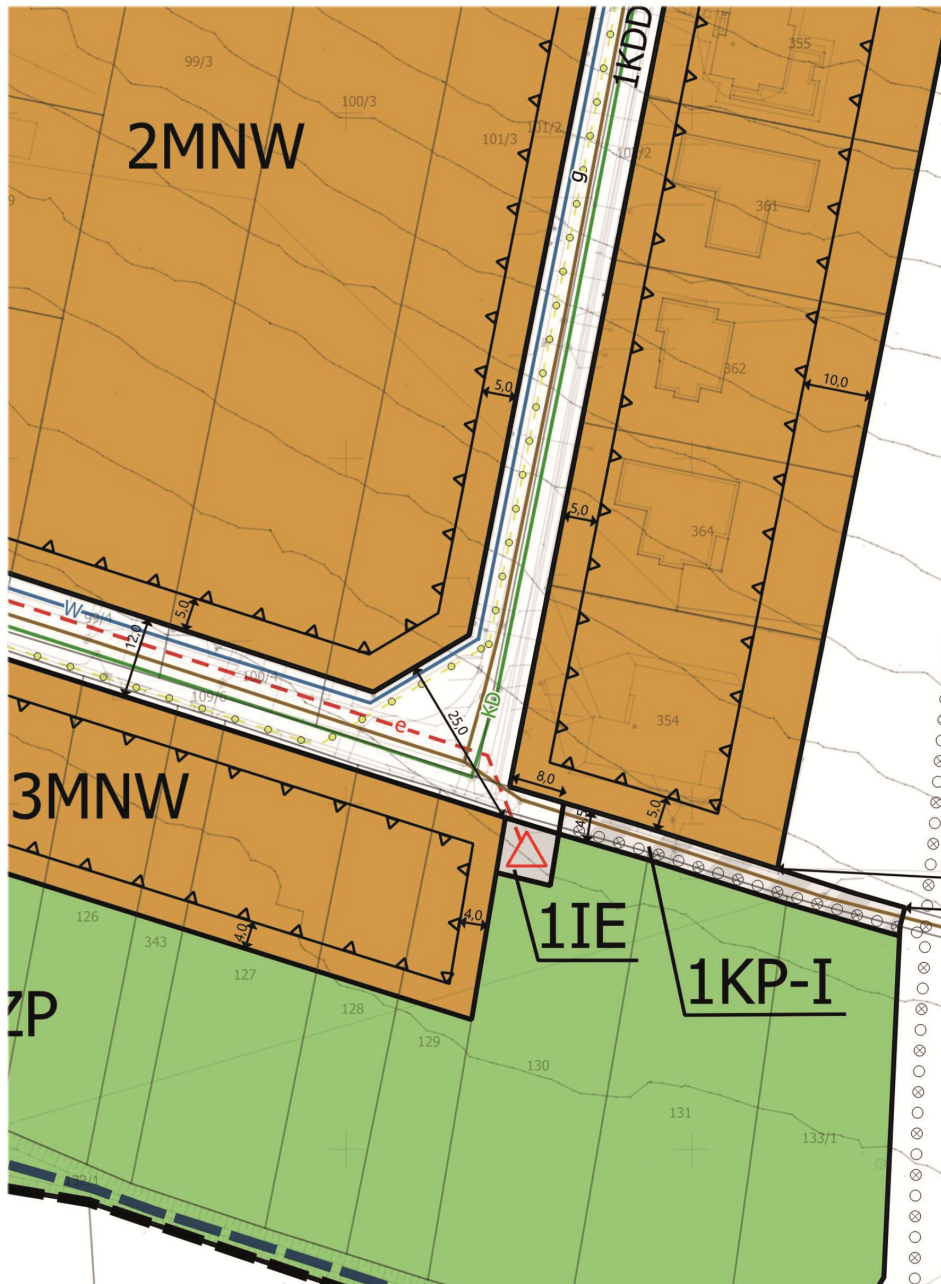
yczne kablowe linie



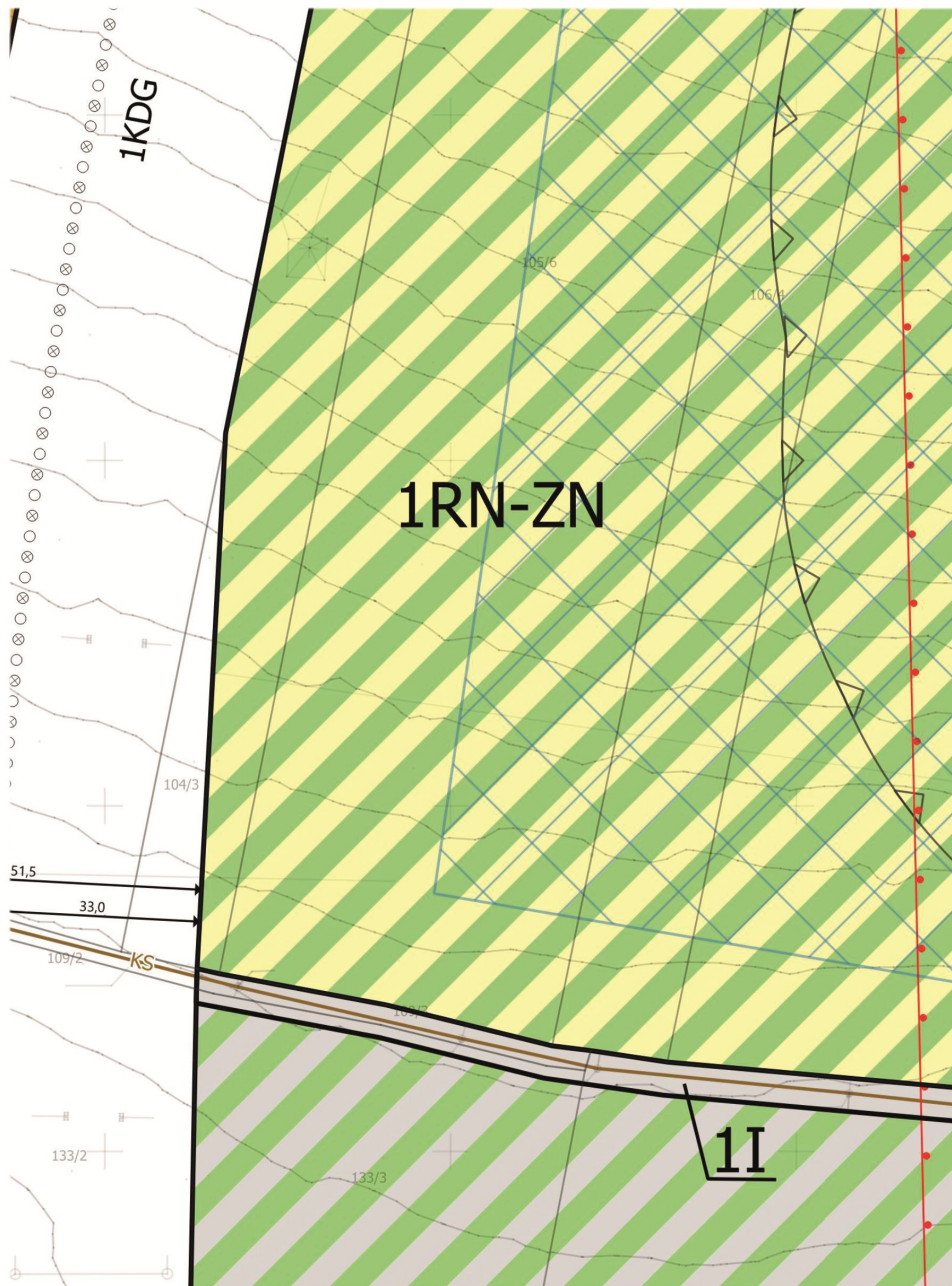
15



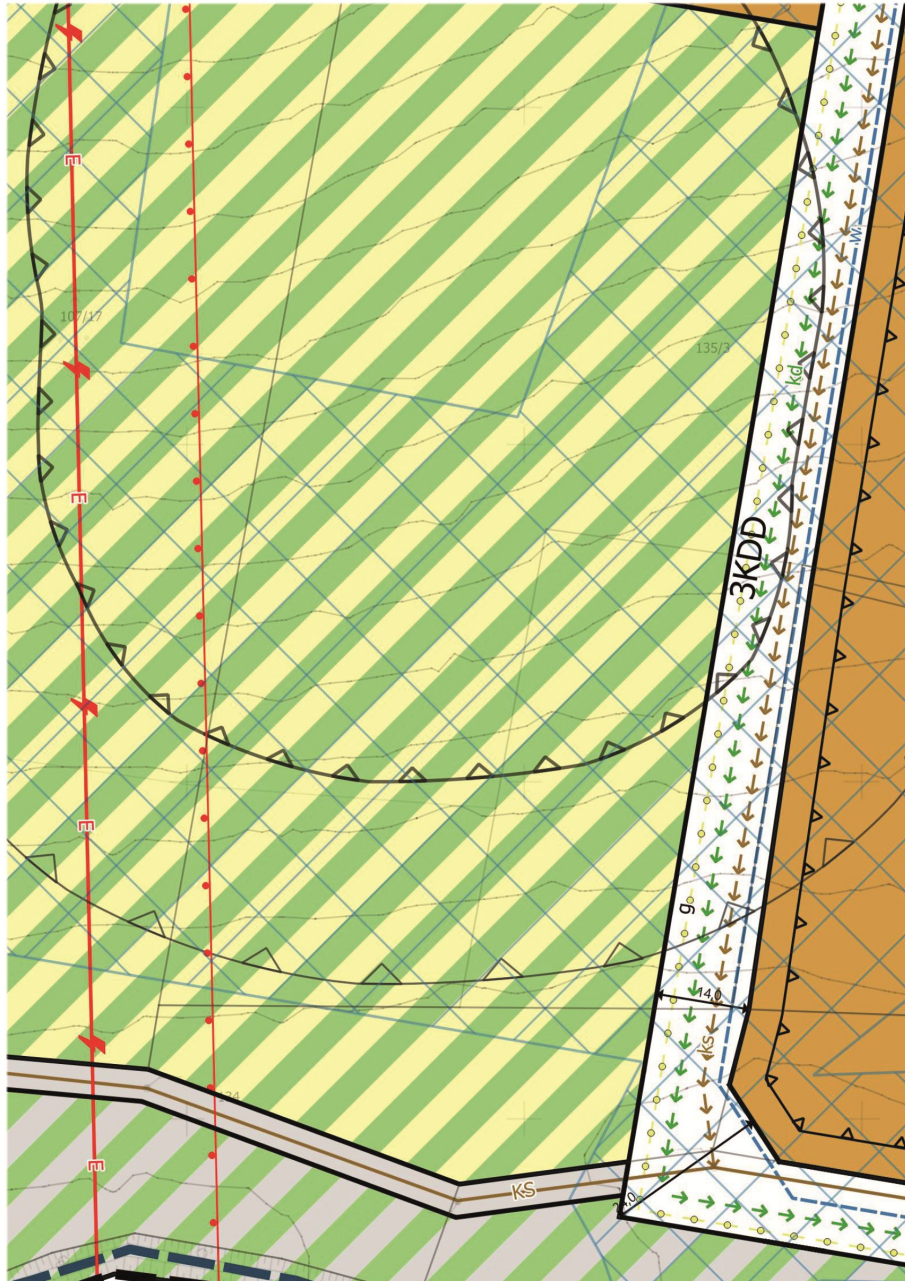
16



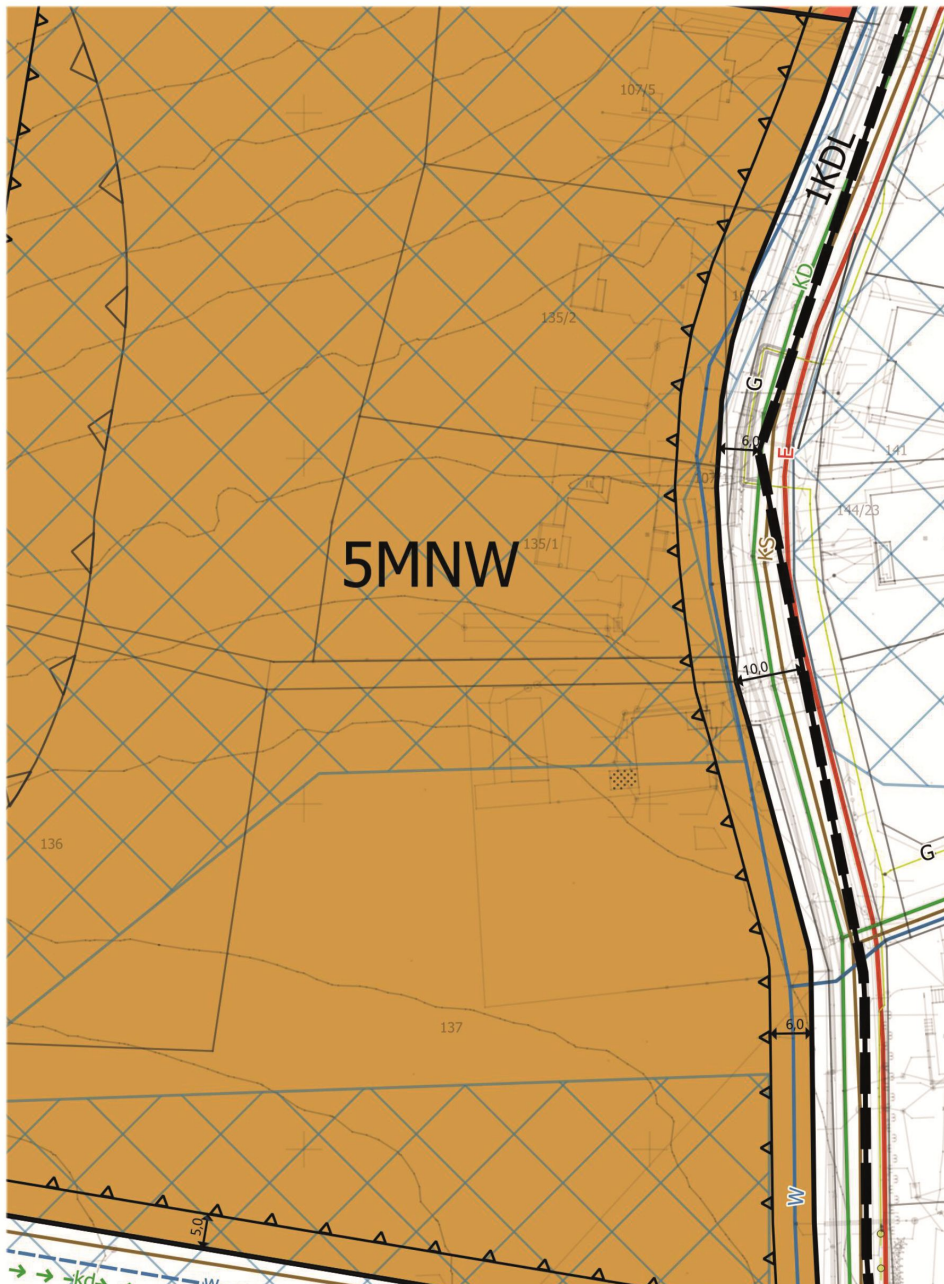
17



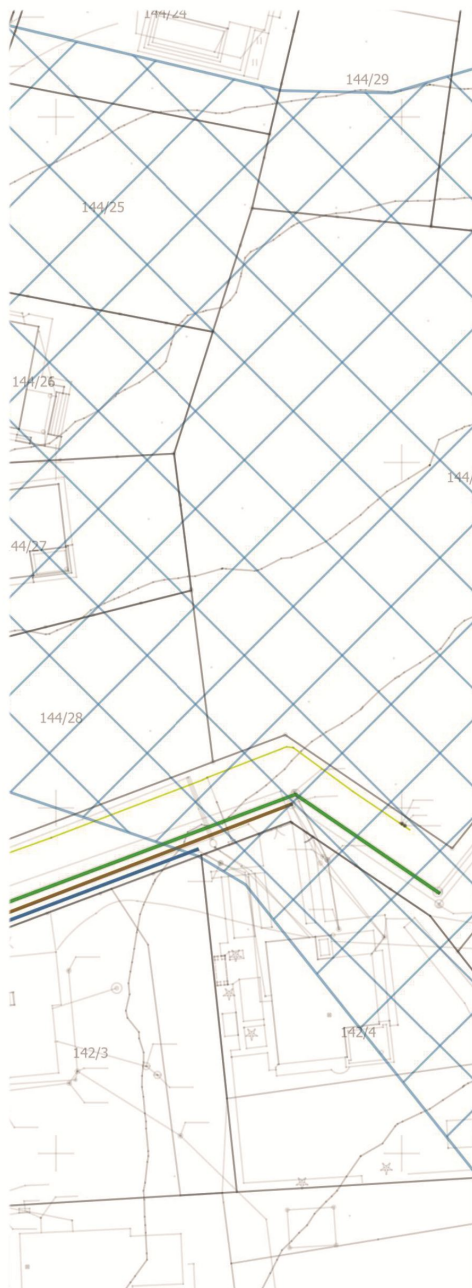
18











19

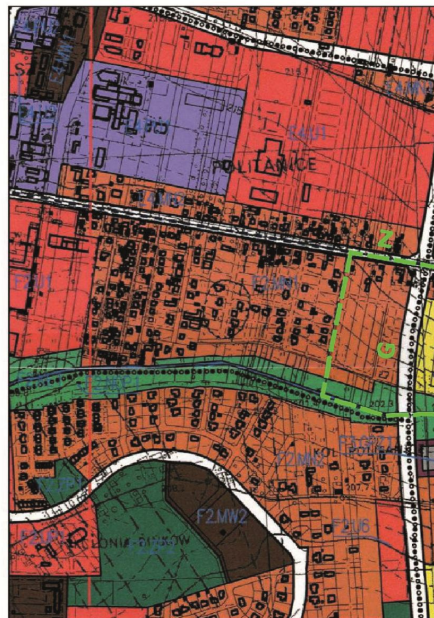


20



-  sieci rozdzielczej średnie
 -  istniejące elektroenerget
 -  sieci rozdzielczej wysokie
 -  istniejące stacje transfor
 -  projektowane kablowe linie
 -  napięcia 15 kV
 -  projektowane stacje tran
 -  15/0,4 kV
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
-  rów melioracyjny R-B

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania terytorii zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miasta

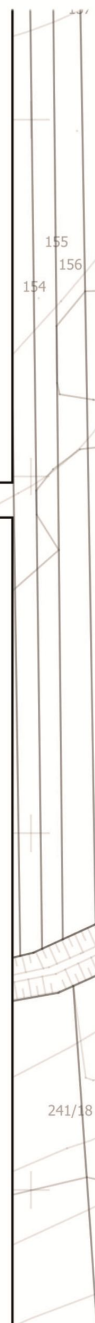
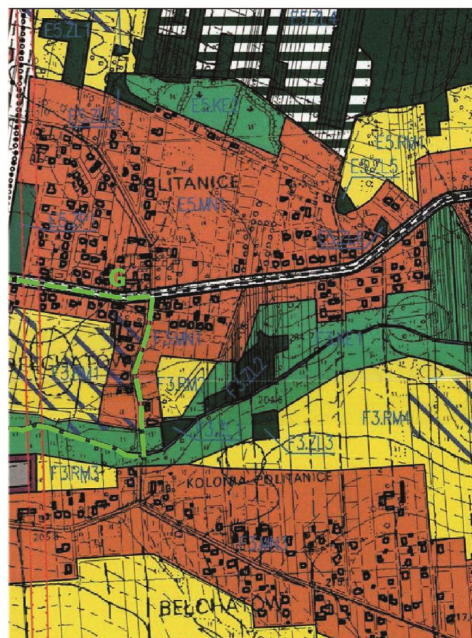


LEGENDA

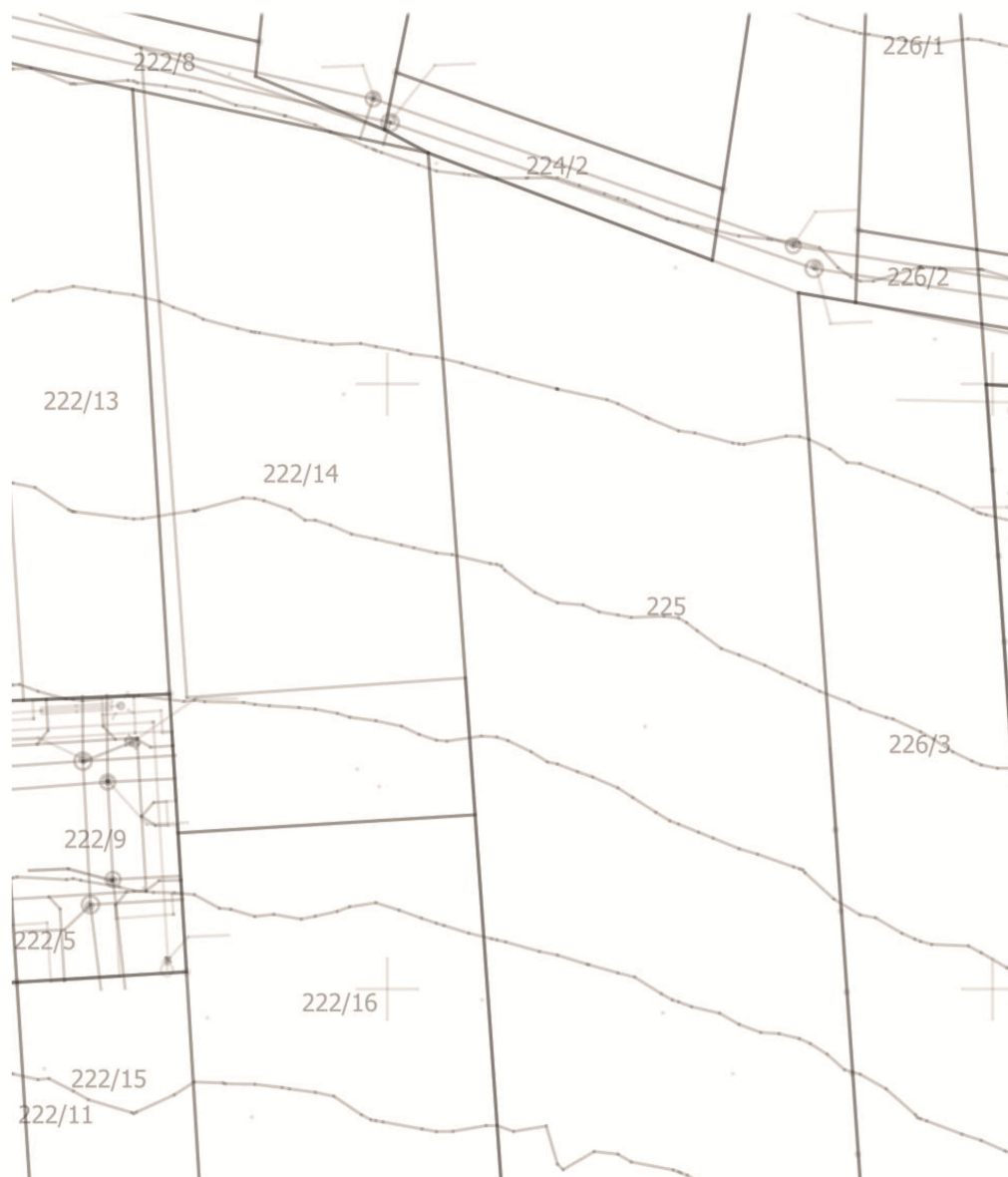
21

o napięcia 15 kV
tyczne napowietrzne linie
o napięcia 110 kV
matorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV
nie rozdzielcze średniego
sformatorowo-rozdzielcze

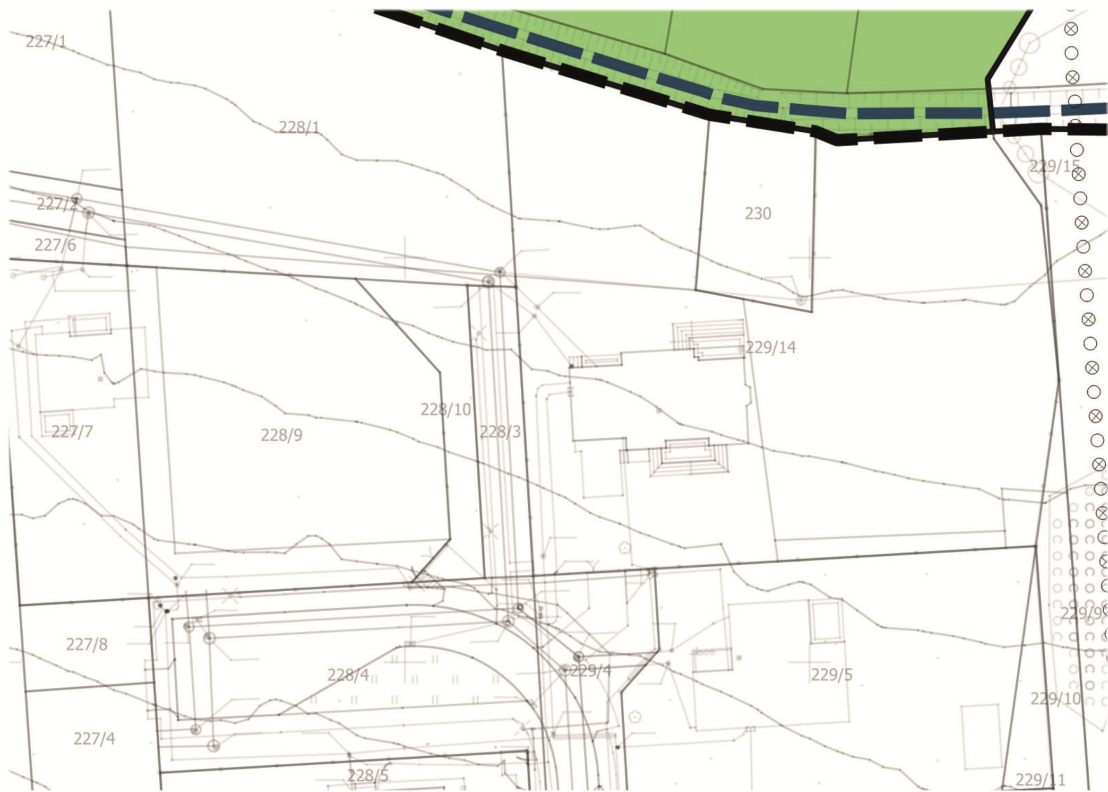
gospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa
Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.



22



23



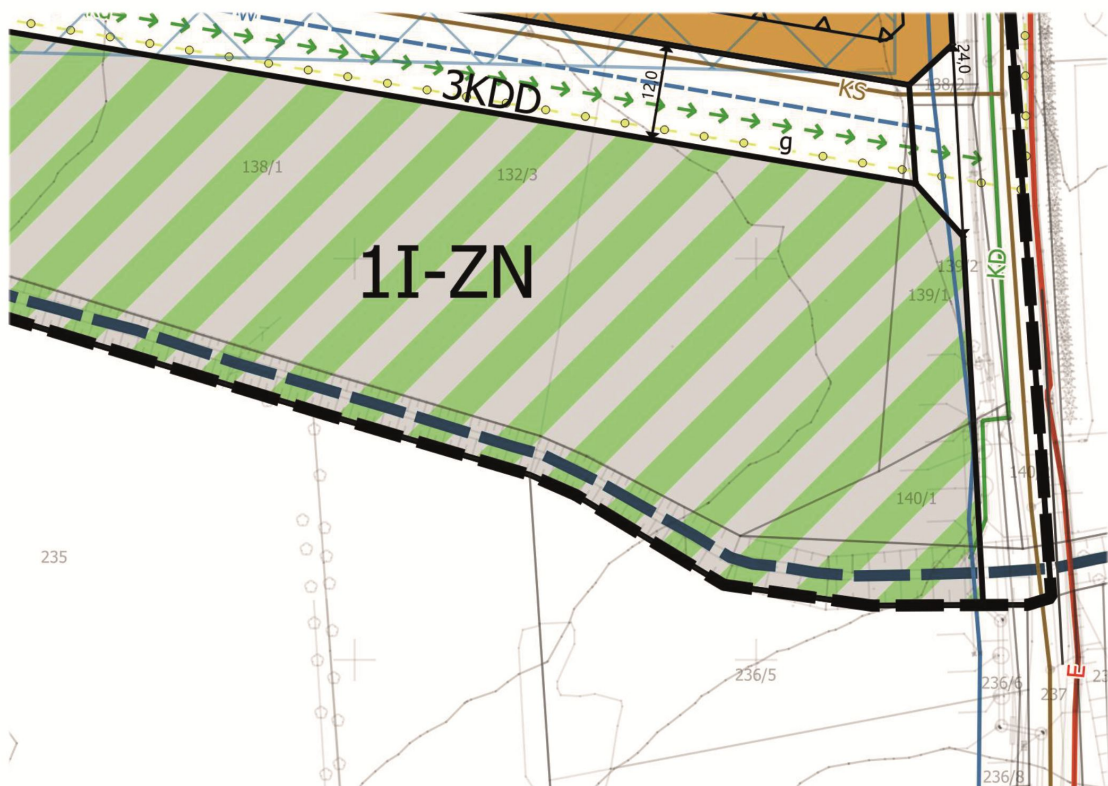
24



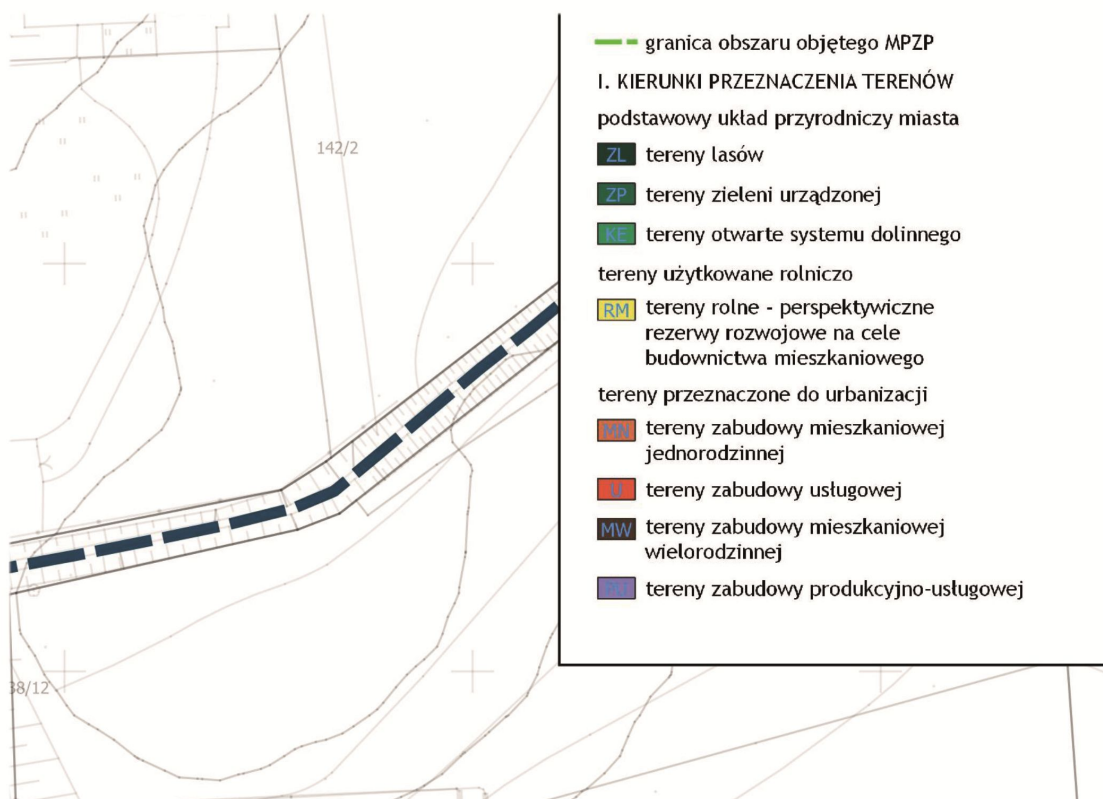
25



26



27



28

II. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZASOBÓW PRZYRODY

- granice stref "W" - ochrony stanowisk archeologicznych
- — przebieg samochodowego szlaku turystycznego pn. "Dwory, Pałace" oraz "Budownictwa drewnianego"
- ▤ tereny zmeliorowane

III. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

- pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 110 kV

IV. TERENY I OBIEKTY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- GPZ główne punkty zasilania

V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- ścieżki rowerowe - główne przebiegi
- G drogi główne
- Z drogi zbiorcze

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcia 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 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia.....2026 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.

Do ważniejszych zadań związanych z porządkowaniem i zagospodarowaniem terenu planu należą: wykup gruntów pod nowe ulice, budowa tych dróg, budowa brakujących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

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

Finansowanie będzie odbywało się 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.....2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Wiosenna-Letnia"

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego. Celem sporządzania planów miejscowych jest uzyskanie kompromisu pomiędzy interesem publicznym, rozumianym jako dobro wszystkich mieszkańców miasta i osób zamieszkujących obszar objęty planem, a interesem prywatnym poszczególnych osób.

W myśl art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Z kolei na podstawie 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 na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Wiosenna-Letnia" przystąpiono na podstawie uchwały nr XLIV/335/22 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 31 marca 2022 r.

Obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym znajduje się we wschodniej części miasta i ograniczony jest:

- od północy - osią ulicy Czyżewskiego;
- od wschodu – osią ulicy Wiosennej;
- od południa – południową granicą działki nr 132 obręb 15 miasta Bełchatowa;
- od zachodu – wschodnimi granicami działek o nr: 96 i 124 obręb 15 miasta Bełchatowa.

W związku z realizacją wschodniej obwodnicy miasta Bełchatowa działka nr 132 obręb 15, której granica według uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu stanowi południową granicę obszaru objętego planem, została podzielona na 3 części. W wyniku podziału geodezyjnego wyodrębniono działki o numerach: 132/1, 132/2, 132/3.

Na omawianym obszarze – do czasu wejścia w życie przedmiotowego planu – obowiązują ustalenia dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, obszaru ograniczonego ulicami: Staszica, 1 Maja, Kwiatową, pasem zabudowy po południowej stronie Placu Wolności, ulicą Czyżewskiego i Wiosenną

oraz rzeką Rakówką, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/425/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 kwietnia 2006 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. nr 201, poz. 1597);

2. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, obszaru ograniczonego ulicami: Staszica, 1 Maja, Kwiatową, pasem zabudowy po południowej stronie Placu Wolności, ulicą Czyżewskiego i Wiosenną oraz rzeką Rakówką, zatwierdzonej uchwałą nr XXXI/258/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 listopada 2012 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 616).

W niniejszym planie zachowano następujące ustalenia obowiązujących dokumentów (oznaczenia z przedmiotowego planu):

- utrzymano istniejący układ komunikacyjny: ulice 1KDG (wschodnia obwodnica Bełchatowa), 2KDG (fragment ul. Czyżewskiego), 1KDZ (pozostały fragment ul. Czyżewskiego), 1KDL (ul. Wiosenna), 1KDD (ul. Letnia), 2KDD (ul. Głuchowskiego);
- utrzymano istniejące skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Czyżewskiego i Letniej – 1MNW, 2MNW i 3MNW;
- utrzymano oraz powiększono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ul. Czyżewskiego i Głuchowskiego – 4MNW;
- utrzymano oraz powiększono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy ul. Wiosennej – 5MNW;
- utrzymano teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną u zbiegu ulic Czyżewskiego i Wiosennej, umożliwiając jednocześnie lokalizowanie zabudowy wyłącznie usługowej - 1MNW-U;
- pod zieleń urządzoną przeznaczono teren 1ZP, który stanowią działki Miasta Bełchatowa oraz prywatne;
- tereny prywatne w centralnej części obszaru objętego planem przeznaczono – zgodnie ze stanem istniejącym – pod uprawy polowe i zieleń naturalną (teren 1RN-ZN);
- utrzymano przeznaczenie pod teren elektroenergetyki fragmentu prywatnej działki przy ul. Letniej - 1IE;
- zapewniono utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- utrzymano zasięg strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
- fragment dotychczasowego korytarza technologicznego wyznaczono jako teren infrastruktury technicznej (teren 1I), część przeznaczono pod teren komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej (1KP-I), a część znajdzie się w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej (3KDD).

Głównym celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest wprowadzenie zmian w dotychczasowych ustaleniach, aby umożliwić realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na terenach do tej pory użytkowanych rolniczo lub porośniętych zielenią naturalną (południowa część terenu 4MNW oraz zachodnia część terenu 5MNW) - przeznaczonych w obowiązującym planie pod użytkowanie rolnicze.

Powyższe zmiany wprowadzono w celu uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli działek – co umożliwiają ustalenia obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”.

Nowe zapisy umożliwią również rozwój usług usytuowanych w terenie 1MNW-U, w którym zabudowa usługowa będzie mogła występować równolegle z mieszkaniową, a nie jak dotychczas jako funkcja uzupełniająca.

W celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzono zmiany w układzie komunikacyjnym. Wyznaczono przebieg nowej drogi dojazdowej - 3KDD. Nowa zabudowa częściowo będzie mogła zostać podłączona do istniejących sieci infrastruktury technicznej poprowadzonej w ul. gen. J. Głuchowskiego (2KDD), natomiast pozostała część będzie wymagała poprowadzenia nowych sieci w projektowanej drodze oznaczonej symbolem 3KDD. Ponadto w związku z realizacją wschodniej obwodnicy Miasta wprowadzono korektę w zakresie ronda zlokalizowanego na skrzyżowaniu ul. Czyżewskiego z obwodnicą.

Zgodnie z 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., obszar objęty przedmiotowym planem znajduje się w jednostce urbanistycznej F, w której obowiązują następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- uzupełnianie i rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi;
- dopuszczenie zainwestowania na nowych terenach – do tej pory rolnych (w granicach przewidzianych przez obowiązujące m.p.z.p.);
- utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych terenów usługowych (w granicach przewidzianych przez m.p.z.p.);
- ochrona środowiska przyrodniczego;
- utrzymanie i wprowadzenie nowych terenów przemysłowo-usługowych.

Realizacja powyższych kierunków będzie możliwa poprzez:

- adaptację zainwestowanych już terenów;
- wskazanie nowych terenów do zainwestowania;
- określenie granic terenów podlegających ochronie przed zabudową.

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę sklasyfikowane są obecnie jako rolne, a w Studium wskazano je jako perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele budownictwa mieszkaniowego.

W celu realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego, o których mowa powyżej, na obszarze jednostki urbanistycznej F wyznaczono następujące podstawowe kierunki przeznaczenia:

- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- U – zabudowa usługowa;
- UP – zabudowa usług publicznych;
- PU – zabudowa przemysłowo-usługowa;
- ZP – zieleń urządzona;
- ZL – lasy i zalesienia;
- RM – tereny rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej;
- GPZ – projektowany główny punkt zasilania.

Ustalone w planie parametry dotyczące zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy w niektórych terenach odbiegają nieznacznie od założeń określonych w Studium. Dotyczy to minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 1MNW-U. Rozbieżności te wynikają z analizy stanu istniejącego, między innymi wielkości działek, oraz stanowią kontynuację dotychczasowej intensywności zabudowy.

Mając na uwadze powyższe informacje, można przyjąć, że przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, za wyjątkiem odnotowanej wyżej kwestii, która - z uzasadnionych powodów - stanowi odstępstwo od jego zapisów. Zgodnie z treścią Studium, wskazane w nim wartości powyższych wskaźników nie wykluczają ustalenia ich w miejscowym planie na innym poziomie, o ile wynikają one z uwarunkowań lokalnych i poprzedzone są szczegółową analizą terenu. Zapisy przedmiotowego planu miejscowego nie są również sprzeczne z założeniami projektu „Planu ogólnego Miasta Bełchatowa”.

Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego zapewniają odpowiednią dostępność i przepustowość sieci komunikacyjnej. Jej podstawę stanowią istniejące drogi główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe. Plan miejscowy przewiduje wytyczenie nowej drogi dojazdowej 3KDD, która zapewni obsługę komunikacyjną dla nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Na całym obszarze jedynie działka nr 103/5 obręb 15 nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ale współwłaścicielka przedmiotowej działki jest jednocześnie

właścicielką sąsiedniej działki nr 102/13 obręb 15, która ma dostęp do ul. Czyżewskiego (1KDZ). Ww. nieruchomości zagospodarowane są łącznie.

Dodatkowo przedmiotowy plan w proponowanej formie koncentruje nową zabudowę na obszarach częściowo wyposażonych w infrastrukturę techniczną i z dostępem do sieci komunikacyjnej.

W granicach planu przewidziano układ przestrzenny, który sprzyja ruchowi pieszemu i rowerowemu. Cel ten jest realizowany poprzez odpowiednie parametry dróg, które umożliwiają wytyczenie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w obrębie pasów drogowych.

Ponadto dla terenu oznaczonego symbolem 1KP-I ustala się możliwość realizacji ciągów pieszych, dróg rowerowych i dróg pieszo-jezdnych. Docelowo powstałe tam drogi rowerowe będą łączyć się ze ścieżką rowerową w pasie drogowym wschodniej obwodnicy Bełchatowa.

Przedmiotowy plan utrzymuje obecny sposób zagospodarowania dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz wyznacza nowe obszary przeznaczone pod tego typu zabudowę. Ponadto dla terenu 1MNW-U ustala się szersze możliwości realizacji zabudowy usługowej. Przy wyznaczaniu lokalizacji nowej zabudowy zastosowano zasady zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem ładu przestrzennego. Kierowano się również dostępnością komunikacyjną oraz przebiegiem już istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa – „Wiosenna-Letnia” realizuje wymagania dotyczące ochrony środowiska, bazując m. in. na Opracowaniu ekofizjograficznym i Prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. Wytyczne dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody zawiera Rozdział 4 planu.

Przedmiotowy plan miejscowy uwzględnia także kwestie związane z bezpieczeństwem oraz ochroną zdrowia mieszkańców. Odpowiednia kwalifikacja terenów chronionych przed hałasem, ustalona na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, zawarta została w § 15 ust. 5.

Ponadto z uwagi na bezpieczeństwo ludzi i mienia nakazuje się zachowanie strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV (§25 pkt 7) oraz zachowanie zasięgów stref kontrolowanych od gazociągów średniego ciśnienia (§ 22 pkt 3). Bazując na informacjach, które przekazała Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, a także na podstawie przepisów odrębnych, wzdłuż przewodów gazowych średniego ciśnienia zlokalizowanych na obszarze objętym planem wyznaczono strefy kontrolowane o szerokości 1 m (po 0,5 m od osi przewodu).

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając wymogi formalno-prawne określone w niniejszej ustawie.

Po uzyskaniu wymaganych pozytywnych uzgodnień i opinii od właściwych instytucji i organów, działających na podstawie przepisów wskazanej ustawy oraz przepisów szczególnych, projekt przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 stycznia 2026 r. do 12 lutego 2026 r., z terminem składania uwag do planu 26 lutego 2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 stycznia 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do ustaleń projektu przedmiotowego planu.

W związku z powyższym proponuje się przyjęcie przedmiotowej uchwały w przedstawionym brzmieniu.