

*Komisja Budownictwa i Skarbu Miasta  
13.08.2019  
Piotr Wysocki*

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1  
KANCELARIA PREZYDENTA

**Pan  
Piotr Wysocki  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Bełchatowie**

KP.110.44.2019

Bełchatów, 2019-08-12

Stosownie do § 42 i 43 Statutu Miasta Bełchatowa, przekazuję projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie w sprawie zgodności zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa – części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”.

Powyższy projekt, przyjęty podczas Posiedzenia Rozstrzygającego w dniu 12 sierpnia 2019 r. zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Dorotę Kupską - Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA  
  
mgr Mariola Czechowska

*13.08.2019, [signature]*

-1

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zgodności zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i poz. 1309) oraz art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009), w związku z uchwałą nr XLIV/411/18 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Stwierdza się, że zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

2. Załącznikiem do uchwały jest uzasadnienie zgodności, o którym mowa w ust. 1.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Architektury  
*mgr inż. Elżbieta Rawicka-Radwańska*  
GEODETA MIEJSKI

Biuro Planowania Przestrzennego  
w Bełchatowie  
97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1B  
tel./fax 44 632 93 73

DYREKTOR BIURA  
*Dorota Kupska*  
mgr inż. arch. Dorota Kupska

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń  
nr *XXXVI/329* Bełchatów, dni. *08.08.2019*

RADCA PRAWNY  
*Marta Gregorzewska*

PROJEKT UCHWAŁY  
ANONIMIZACJI  
nie podlega  
*du*

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia.....2019 r.

**UZASADNIENIE do podjęcia uchwały w sprawie zgodności części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”**

Dla obszaru objętego przedmiotową zmianą obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/218/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 sierpnia 2016 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2016 r. poz. 3908).

W dniu 25 stycznia 2018 r. Rada Miejska w Bełchatowie podjęła uchwałę nr XLIV/411/18 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów. Następnie przeprowadzone zostały merytoryczne oraz formalno-prawne czynności, związane ze sporządzeniem przedmiotowej zmiany planu, a szerzej zakres wykonanych prac został omówiony w uzasadnieniu do uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z brzmieniem art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych", a zgodnie z art 20 ust.1 przywołanej wyżej ustawy rada gminy uchwała plan miejscowy "po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium"- dlatego też przed procedowaniem nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też jego zmiany, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie zgodności miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla obszaru miasta Bełchatowa obowiązuje "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa", przyjęte uchwałą nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

Na treść zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składają się ustalenia o przeznaczeniu terenów, kształtowaniu zabudowy i urządzaniu terenów, które opierają się o zapisy zawarte w "Studium", o którym mowa powyżej.

Obszar objęty przedmiotową zmianą planu położony jest w **jednostce urbanistycznej E**.

Określenie przeznaczenia terenów podporządkowane jest celom, określonym w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionym w studium terenom - przeznaczonym do urbanizacji. Są to tereny:

a) oznaczone symbolami: **E4.PU1 i E4.PU2** – jako **tereny zabudowy przemysłowo-usługowej**, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<b>6. PU –zabudowa produkcyjno-usługowa</b>		
<b>6.1. podstawowy kierunek przeznaczenia</b>	- tereny przemysłowe	
	- produkcja materiałów budowlanych	
<b>6.1. podstawowy kierunek przeznaczenia</b>	- bazy sprzętowe i transportowe	
	- składy, magazyny, stacje paliw	
	- logistyka	
	- usługi komercyjne	
	- zakłady rzemieślnicze	
	- handel hurtowy	
	<b>6.2. dopuszczalne kierunki</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury		- zakaz lokalizacji obiektów

<b>przeznaczenia terenów</b>	<p>technicznej, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi związane ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów</li> <li>- zieleń urządzona, izolacyjna</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> </ul>	<p>podlegających ochronie przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych</p>
<b>6.3. zalecenia szczególne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązek stosowania technologii nie powodujących uciążliwości w stosunku do otoczenia (dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej)</li> <li>- obowiązek utrzymania i wprowadzanie zieleni w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, zwłaszcza wzdłuż granic poszczególnych obszarów o różnym przeznaczeniu</li> <li>- należy przestrzegać działań wyprzedzających (na terenach przeznaczonych pod zorganizowaną działalność inwestycyjną) dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym urządzenia do oczyszczania i odprowadzania ścieków - jako warunek uruchomienia danej działalności</li> </ul>	

b) oznaczone symbolem **E4.MW1** – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<b>2. MW –zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b>		
<b>2.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
<b>2.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- usługi komercyjne</li> <li>- obiekty zbiorowego zamieszkania</li> <li>- obiekty sakralne</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zieleń izolacyjna</li> <li>- stacje paliw</li> <li>- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne</li> </ul>

c) oznaczone symbolami: **E4.U1** i **E4.U2** – jako tereny zabudowy usługowej, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<b>4. U –zabudowa usługowa</b>		
<b>4.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	-usługi komercyjne	
<b>4.2. dopuszczalne kierunki -</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia terenów</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- zakłady rzemieślnicze</li> <li>- obiekty sakralne</li> <li>-sieci, obiekty i urzędnia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz urzędnia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>- targowiska, handel hurtowy</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona, izolacyjna</li> <li>- stacje paliw</li> <li>- rzemiosło</li> <li>- obiekty zbiorowego zamieszkiwania</li> <li>- obiekty produkcyjne o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki</li> <li>- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na zasadach określonych w planach miejscowych – po uprzedniej analizie zasadności adaptacji</li> <li>- dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej, na zasadach określonych w planach miejscowych po uprzedniej analizie zasadności lokalizacji</li> <li>- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji nowej, na zasadach określonych w planach miejscowych - po uprzedniej analizie zasadności adaptacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> jedynie na wskazanych na rysunku studium miejscach</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych</li> </ul>

d) oznaczone symbolem **E4.MN2** – jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o następujących ustaleniach szczegółowych:

**3. MN –zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

<b>3.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
<b>3.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi komercyjne</li> <li>- usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw</li> <li>- zieleń izolacyjna, naturalna</li> <li>- stacje paliw</li> <li>- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji nowej, na zasadach określonych w planach miejscowych - po uprzedniej analizie zasadności lokalizacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne</li> </ul>

W terenach o podstawowym kierunku przeznaczenia: zabudowa przemysłowo-usługowa przewiduje się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej, biomasy w procesie spalania i energii biogazu (z wykluczeniem urządzeń o takiej mocy wykorzystujących siłę wiatru) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Strefy ochronne związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zawierać się mają w granicach powyżej wskazanych terenów.

W zakresie kształtowania systemów obsługi komunikacyjnej przyjmuje się w planie, zgodnie z ustaleniami „Studium”, następujące klasy dla ulic:

- 1) „G” – główna – dla ulic: Staszica, Olsztyńskiej (w graniach planu), Wspólnej,
- 2) „Z” – zbiorcza – dla ulicy Czyżewskiego.

Parametry i wskaźniki dotyczącej możliwego zagospodarowania poszczególnych terenów przyjęte w projekcie planu są zgodne z parametrami i wskaźnikami zalecanymi przez ustalenia obowiązującego studium.

Biorąc pod uwagę powyższe i wymogi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Architektury

Biuro Planowania Przestrzennego  
w Bełchatowie  
97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1B

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Dorota Kupśka

Projekta Rawicka-Radwańska  
GEODETA MIEJSKI