

komisja gospodarki komunalnej  
komisja Budynku i Struktury Miasta  
13.08.2019  
P. Wysocki

URZĄD MIASTA BĘŁCHATOWA  
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 zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa – części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów.

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. 

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów**

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 2019 r. poz. 506 i poz. 1309) oraz art. 20 ust.1 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, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę części 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).

2. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od zachodu i południa - fragmentem granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu;
- 2) od wschodu wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Ks. Piotra Skargi wyznaczoną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu;
- 3) od północy - fragmentem granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegającego zmianie i północną linią rozgraniczającą ulicy Wspólnej wyznaczoną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

§ 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 rysunkach 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, 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, ganków, schodów wejściowych, podjazdów, wind i innych urządzeń dla niepełnosprawnych, pomników, śmietników (również w formie altan i pergoli), obiektów małej architektury;

- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej działki budowlanej;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy, dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;
- 12) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, zaspokajające potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, obejmujące usługi: kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, itp;
- 13) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb człowieka, wykonywaną w celach komercyjnych;
- 14) mieszkaniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się nie więcej niż jedno mieszkanie;
- 15) korytarzu technologicznym - należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod realizację sieci, urządzeń, instalacji infrastruktury technicznej;
- 16) 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;
- 17) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej - wg ustaleń szczegółowych
- 19) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 20) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć teren nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;
- 21) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 22) dachach stromych - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych powyżej 12°.

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

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

- 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. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tych terenów;
- 2) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- 4) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz ustalenie parametrów ulic zapewniających możliwość pełnego uzbrojenia dla obszaru objętego planem;
- 7) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa;
- 2) załącznik nr 2: rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1 : 1 000;
- 3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1 : 1 000;
- 4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;

- 4) oznaczenia linii zabudowy;
- 5) granice stanowisk archeologicznych;
- 6) oznaczenia zasięgów stref ochronnych od wodociągów magistralnych;
- 7) orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych;
- 8) oznaczenia klas ulic.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
  - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;
  - 4) oznaczenia klas ulic;
  - 5) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywane do obsługi obszaru objętego planem;
  - 6) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.
4. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

**§ 6. 1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 3) tereny zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolem **P** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 5) tereny korytarzy technologicznych oznaczone symbolem **KT** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 6) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem **KX** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 7) tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych, oznaczone symbolem **E** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 8) tereny parkingów oznaczone symbolem **KS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i **(ks)** - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;
- 9) tereny ulic oznaczone symbolem **KD**.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania**

**§ 7.** Zakazy i ograniczenia zawarte w Rozdziałach 2-4 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. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń Rozdziałów 1, 2 i 3 zawarte są w Rozdziale 4 „Ustalenia szczegółowe”.

§ 9. Na obszarze objętym planem tereny 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.

§ 11. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, dla których nie ustalono takiej możliwości.

2. Wysokość budynków mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu budynku.

3. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy podawana jest w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

5. Odległości nowej zabudowy od sieci infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg publicznych - z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

§ 12. Ustalenia dotyczące obiektów istniejących:

1) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z 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,

c) adaptacja czasowa zabudowy usytuowanej:

- całkowicie poza liniami rozgraniczającymi terenu przeznaczonego pod realizację zabudowy - w pasie drogowym ulicy,

- częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu przeznaczonego pod realizację zabudowy - w pasie drogowym ulicy a częściowo między linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

2) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż 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, dopuszcza się zachowanie tej wysokości w przypadku rozbudowy, bez jej przekraczania;

4) dla istniejącej zabudowy o kątach nachylenia przekraczających wartość wskazaną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, dopuszcza się stosowanie istniejących spadków dachu w przypadku rozbudowy.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy dokonywaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN,U i U:

a) szerokość frontu działki - min. 20 m,

b) wielkość działki min. 500 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic przyległych lub pierwotnych granic działek: 0° lub 50° - 130°,

2) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, P,U(ks):

a) szerokość frontu działki min. 20 m,

b) wielkość działki min. 1000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic przyległych lub pierwotnych granic działek: 0° lub 70° - 100°.

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

#### **§ 14. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:**

1) na rysunku planu wyznacza się granice stanowiska archeologicznego;

2) w zasięgu granic, o których mowa powyżej, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### **§ 15. 1. Ustala się ochronę warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:**

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu);

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu), za wyjątkiem terenów gdzie możliwość lokalizacji takich przedsięwzięć dopuszczono w ustaleniach szczegółowych oraz dróg i inwestycji infrastruktury technicznej;

3) zakaz realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności - ryzyko wystąpienia poważnych awarii;

4) ustala się, że uciążliwość działalności prowadzonej w obszarze objętym planem dla terenów gdzie funkcja usług występuje równolegle z funkcją mieszkalną nie może wykraczać poza granice działki;

5) na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji otwartych placów składowych dla materiałów sypkich, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej;

6) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych;

7) zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;

8) zakaz lokalizacji zabudowy bez równoczesnego rozwiązania problemów infrastruktury technicznej, zwłaszcza w zakresie dotyczącym odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ścieków sanitarnych i zaopatrzenia w wodę.

2. Tam, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest ograniczenie jego uciążliwości do granic terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

#### **§ 16. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:**

- 1) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca równolegle z funkcją usług (tereny oznaczone symbolami: 5MN,U, 11MN,U, 18MN,U) oraz w terenach, gdzie przeznaczeniem podstawowym są usługi z możliwością realizacji mieszkań towarzyszących (tereny oznaczone symbolami: 10U, 13U, 15U) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (tereny oznaczone symbolem MW) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

#### **§ 17. Ustala się ochronę gleb poprzez:**

- 1) ograniczenie urbanizacji przestrzeni zgodnie z zasadami zainwestowania określonymi w przepisach szczegółowych;
- 2) nakaz zagospodarowania 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;
- 3) nakaz rekultywacji gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 18. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:**

- 1) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 2) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 3) pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

#### **§ 19. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:**

- 1) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zainwestowania w miejskie sieci kanalizacji sanitarne i odprowadzające wody opadowe i roztopowe;
- 2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) nakaz instalowania urządzeń podczyszczających na wylotach sieci odprowadzającej wody opadowe i roztopowe;
- 4) nakaz utwardzania i odwadniania parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami.

#### **§ 20. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:**

- 1) ustalenie docelowych źródeł zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z miejskiej sieci gazowej lub ciepłowniczej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru) o mocy do 100 kW,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami: 1P,U(ks), 2P,U(ks), 14P,U(ks), 17P,U(ks) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW;



- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszczenie korzystania z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych.

### **Rozdział 3. Infrastruktura techniczna**

#### **§ 21. 1. Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się 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) zaopatrzenie w ciepło,
  - g) obsługa w zakresie łączności publicznej;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, ciągów pieszych lub wyznaczonych planem korytarzy technologicznych;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia zawartego w punkcie 3;
- 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 tras;
- 7) przy budowie nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowie istniejących obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;
- 8) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem winny być prowadzone z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- 9) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci - z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- 10) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

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.

#### **§ 22. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:**

- 1) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały;

- 2) lokalizacja nowych sieci poza jezdniami;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady zawartej w pkt 2 - w przypadkach uzasadnionych technologicznie;
- 4) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m. in. poprzez budowę odcinków domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 5) dla wodociągów magistralnych ustala się strefy ochronne:
  - a) o szerokości po 3,0 m od wodociągu - dla wodociągu o średnicy  $\varnothing$  300 mm,
  - b) o szerokości po 5,0 m od wodociągu - dla wodociągu o średnicy  $\varnothing$  500 mm,
- 6) w zasięgu stref ochronnych, o których mowa w punkcie 5 ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy (za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 7) nakaz wyposażenia sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 8) dla obsługi terenów oznaczonych symbolami P,U(kS) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 9) dla realizowanych nowych ujęć wód podziemnych obowiązuje wyznaczenie stref ochrony sanitarnej i zapewnienie tej ochrony z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 10) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu;

### **§ 23. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:**

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wg rysunku planu - załącznik nr 3 do uchwały;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, do czasu uzyskania takiej możliwości, na terenach nowej zabudowy dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki, z zapewnieniem ich opróżniania i wywozu ścieków stosownie do odrębnych przepisów;
- 5) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

### **§ 24. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach przyległych, wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym działki;
- 3) dla terenów wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów), wymagane jest stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu;
- 4) ustalenia, dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 25. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;

- 2) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 3) wyznacza się strefy kontrolowane dla istniejącego oraz projektowanego gazociągu średniego ciśnienia DN 80 o szerokości całkowitej 1,0 m (na rysunku planu - złączniku nr 2 do uchwały - pokazano jedynie zasięgi stref w terenach przeznaczonych do zabudowy),
- 4) w zasięgu ustalonych w punkcie 3 stref kontrolowanych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- 5) obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów, o których mowa w punkcie 3 - licząc od osi gazociągu do pni drzew;
- 6) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

#### **§ 26. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustalenie docelowych źródeł zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z miejskiej sieci gazowej lub ciepłowniczej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru) o mocy do 100 kW,
  - c) w terenach oznaczonych symbolami: 1P,U(ks), 2P,U(ks), 14P,U(ks), 17P,U(ks) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej o mocy powyżej 100 kW;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszczenie korzystania z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych.

#### **§ 27. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:**

- 1) ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;
- 2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności usługowej – na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem (magazynowanie, gromadzenie), transportem, odzyskiem, unieszkodliwieniem odpadów, w tym złomu.

#### **§ 28. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zaopatrzenie obszaru w na energię elektryczną z istniejących na terenie miasta dwóch głównych stacji zasilających: GPZ 110/15 kV "Bełchatów" i "Zamoście";
- 2) dostarczanie mocy i energii elektrycznej do użytkowników w terenach objętych niniejszym planem zrealizowane będzie przez miejską sieć dystrybucyjną średniego napięcia 15 kV, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4/0,23 kV;
- 3) projektowane stacje transformatorowo – rozdzielcze 15/0,4kV oraz elektroenergetyczne linie kablowe średniego napięcia 15 kV, dla zasilania przyszłych terenów mieszkaniowych i usługowych, włączone zostaną do istniejącej miejskiej sieci dystrybucyjnej 15 kV;
- 4) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej powinna być prowadzona z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- 5) w przypadku rozbudowy i modernizacji istniejących linii przyłączy 0,4 kV, dopuszcza się ich wykonanie jedynie jako kablowe.

§ 29. 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 30. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem projektowanej wschodniej obwodnicy miasta, poprzez projektowane połączenie obwodnicy wewnątrzmięskiej z obwodnicą wschodnią częściowo przebiegające po ulicach Olsztyńskiej i Wspólnej a także poprzez drogę powiatową nr 1912 E, przebiegającą ul. Czyżewskiego; z pozostałym układem komunikacyjnym miasta, obszar posiada powiązania komunikacyjne za pośrednictwem ulic miejskich: Olsztyńska, Czyżewskiego;
- 2) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi ulice klasy: główna, zbiorcza, lokalna, dojazdowa, wewnętrzna określone rysunkiem planu;
- 3) plan wyznacza tereny ulic - "KD" z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, rozbudowę i budowę ulic oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
  - a) KDG - ulice główne „G”,
  - b) KDZ - ulice zbiorcze „Z”,
  - c) KDL - ulice lokalne „L”,
  - d) KDD - ulice dojazdowe „D”,
  - e) KDW - ulice wewnętrzne ogólnodostępne „W”,  
– dla których ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego;
- 4) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „G”- główna, „Z” - zbiorcza „L” - lokalna, „D” – dojazdowa, 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 oraz w terenach użyteczności publicznej ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych; minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej = 1,5 m, dwukierunkowej = 2,0 m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami;
- 6) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścieżek linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m; w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 7) plan ustala, iż ulice wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli - zarówno w zakresie remontu i przebudowy czy realizacji - stanowią inwestycje celu publicznego - za wyjątkiem dróg wewnętrznych;
- 8) na terenach, o których mowa w pkt 2 w obrębie linii rozgraniczających ulicy:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
  - b) dopuszcza się:
    - lokalizację 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, tymczasowych obiektów handlowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

9) plan ustala dostępność komunikacyjną z dróg publicznych:

- a) bezpośrednio poprzez zjazdy do działek lub terenów - z zastosowaniem przepisów szczególnych,
- b) z wykorzystaniem istniejących służebności gruntowych,
- c) z wykorzystaniem dróg wewnętrznych,

10) plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej:

- dla obiektów handlowych, produkcyjnych, usługowych - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla obiektów handlu hurtowego - minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomii – minimum 1,5 miejsce postojowe na każde 10 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów hotelowych – minimum 0,5 miejsce postojowe na każdy pokój hotelowy,
- dla obiektów usług komercyjnych innych niż wymienione powyżej - minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla obiektów usług publicznych niewymienionych wyżej – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, minimum 2 miejsca postojowe na każdy obiekt,

b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie

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

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

e) wymagana planem ilość miejsc postojowych może być realizowana z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.

2. Plan ustala dla poszczególnych ulic, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

symbol drogi (ulicy) w planie	nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	docelowa liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1KDG	projektowana obwodnica wewnątrzmiejska po	G	zmienna ustala się wschodnią linię	2/2 - 7,0

	śladzie istniejącej ulicy Stanisława Staszica; fragment w granicach opracowania; realizacja docelowych parametrów ulicy		rozgraniczającą zgodnie z rys. planu w odległości 13,0 – 24,5 od granicy planu z poszerzeniami do 41,0 w rejonach skrzyżowań	
2KDG	projektowane połączenie obwodnicy wewnątrzmiejskiej z obwodnicą wschodnią przebiegające częściowo po śladzie ulic: Olsztyńskiej i Wspólnej; fragment w granicach opracowania; warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12 pkt 1 lit. c; realizacja ulicy	G	zmienna ustala się południową linię rozgraniczającą w odległości 28,0 – 40,0 od granicy planu z poszerzeniami do 41,0 w rejonach skrzyżowań	2/2 - 7,0
1KDZ	istniejąca ulica Czyżewskiego – w granicach planu ciąg drogi powiatowej nr 1912E; adaptacja przebiegu; rozbudowa ulicy do projektowanych parametrów	Z	zmienna ustala się północną linię rozgraniczającą w odległości 9,5 - 15,0 m do gr. opracowania = osi ulicy Czyżewskiego z poszerzeniami do 28,0 w rejonach skrzyżowań	1/2 - 7,0
1KDL	istniejąca ulica Świętego Alberta Chmielowskiego; adaptacja przebiegu, przebudowa skrzyżowań do planowanego planem układu	L	zmienna 25,0 - 32,0 z poszerzeniami do 55,0 w rejonach skrzyżowań	1/2 - 6,0
2KDL	projektowana ulica Ks. Ignacego Skorupki; realizacja ulicy	L	zmienna 25,0 - 28,5 z poszerzeniami do 74,0 w rejonach skrzyżowań	1/2 - 6,0
3KDL	projektowana ulica Ks. Piotra Skargi; realizacja ulicy	L	zmienna 20,0 - 24,0 z poszerzeniami do	1/2 - 6,0

			40,0 w rejonach skrzyżowań	
1KDD	częściowo istniejąca ulica dojazdowa odchodząca na zachód od ulicy Świętego Alberta Chmielowskiego (1KDL); przebieg zgodnie z rys. planu, zakończona placami do zawracania pojazdów o wym. 15,0m x 15,0m/ realizacja ulicy; rozbudowa ulicy do projektowanych parametrów	D	10,0 z poszerzeniami do 32,0 w rejonach skrzyżowań	1/2 - 5,0
2KDD	projektowana ulica dojazdowa, sięgacz od 2KDL, zakończona placem do zawracania pojazdów 13,5x20,0 m; realizacja ulicy	D	10,0 z poszerzeniami do 25,0 w rejonie skrzyżowania z 2KDL	1/2 - 5,0
3KDD	projektowana ulica dojazdowa od 1KDL do 3KDL; realizacja ulicy; obowiązują ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami § 14	D	10,0 z poszerzeniami do 34,0 w rejonach skrzyżowań i zakrętów	1/2 - 5,0
1KDW	istniejąca ulica wewnętrzna, dojazd do działek budowlanych; adaptacja	W	zmienna 9,0 - 11,0 z poszerzeniami do 16,5 w rejonie zakrętów	-

#### Rozdział 4.

#### Ustalenia szczegółowe planu

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P,U(ks), 2P,U(ks) ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługi,
- b) dopuszczalne – parkingi;

2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) możliwość realizacji:

- zabudowy produkcyjnej,
- zabudowy usług komercyjnych,
- składów, magazynów,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- zabudowy tymczasowej: składowej, towarzyszącej,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- parkingów, również wielopoziomowych i podziemnych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

b) zakaz lokalizacji:

- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te wymienione w lit. a,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami polegających na unieszkodliwieniu odpadów poprzez ich składowanie,

c) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. a tego punktu winny się zamykać w granicach przedmiotowego terenu,

d) warunki dla obiektów istniejących:

- zgodnie z zapisami § 12,
- zachowanie istniejących otwartych placów składowych dla materiałów sypkich, bez możliwości rozszerzania działalności;

e) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- forma zabudowy - dowolna,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,1, max. 1,5,

f) wysokość zabudowy:

- max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
- nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych;



- g) zasady kształtowania dachów - geometria dachów: kształt dachu dowolny;
- 3) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 1000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) warunek, o którym mowa w lit. a nie musi być spełniony w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w § 15 ust. 2,
  - b) zakaz realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności - ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
  - c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze,
  - d) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m wzdłuż granicy przedmiotowego terenu z terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **1P,U(ks)**:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach 1KDG, 2KDG i w przedmiotowym terenie - z uwzględnieniem ustaleń § 22 pkt 8,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDG, 2KDG, 1KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 23,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDG, 2KDG, 1KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDG, 2KDG, 1KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w ulicach: 1KDG, 2KDG - z uwzględnieniem ustaleń § 26,
  - g) dojazd z ulic: 1KDG, 2KDG;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **2P,U(ks)**:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach: 1KDG, 1KDZ, 1KDL - z uwzględnieniem ustaleń § 22 pkt 8,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDG, 1KDZ, 1KDL - z uwzględnieniem ustaleń § 23,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDG, 1KDZ, 1KDL,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDG, 1KDZ, 1KDL,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w ulicach: 1KDG, 1KDZ, 1KDL - z uwzględnieniem ustaleń § 26,

g) dojazd z ulic: 1KDZ, 1KDL.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **3E, 7E, 12E, 16E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;
- 2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość realizacji obiektów, urządzeń sieci infrastruktury technicznej - stacji transformatorowo-rozdzielczych
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,
- 3) warunki dla obiektów istniejących - adaptacja nieograniczona istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych:
- 4) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
  - a) lokalizacja zabudowy - z zastosowaniem przepisów odrębnych,
  - b) wysokość zabudowy: max. 5m do najwyższego punktu dachu,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 60%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,6;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) warunki i zasady dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **3E** - obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDZ poprzez teren 2P,U(ks);
- 7) warunki i zasady dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **7E** - obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD poprzez teren 8KS;
- 8) warunki i zasady dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **12E** - obsługa komunikacyjna z ulicy 2KDG;
- 9) warunki i zasady dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **16E** - obsługa komunikacyjna z ulicy 3KDD.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **4KT,KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - korytarze technologiczne, ciągi piesze;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość realizacji:
    - sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne,
    - ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
    - nowych nasadzeń zieleni,
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w przedmiotowym terenie,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,

c) obsługa komunikacyjna z ulic: 2KDG, 1KDD.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami 5MN,U, 11MN,U, 18MN,U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- parkingów,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów,
- altan ogrodowych,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,8,

e) wysokość zabudowy:

- zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej w terenie 5MN,U, 11MN,U: max. 11,0 m do najwyższego punktu dachu,
- zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej w terenie 18MN,U: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej: max. 7,0 m do najwyższego punktu dachu,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- altan ogrodowych: max 3,5 m do najwyższego punktu dachu,

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:

- kształt dachu dowolny,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów 12° - 45°;

3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego: zgodnie z zapisami § 14;

4) zasady podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) warunek, o którym mowa w lit. a nie musi być spełniony w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 25%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - 10%;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **5MN,U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDG, 1KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDG, 1KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDG, 1KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDG, 1KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulic 2KDG, 1KDD;
- 7) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **11MN,U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDG, 2KDL, 2KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDG, 2KDL, 2KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDG, 2KDL, 2KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDG, 2KDL, 2KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulic 2KDG, 2KDL, 2KDD;
- 8) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **18MN,U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 1KDL, 3KDL, 1KDZ, 3KDD, 1KDW,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 1KDL, 3KDL, 1KDZ, 3KDD, 1KDW
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 1KDL, 3KDL, 1KDZ, 3KDD, 1KDW,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDL, 3KDL, 1KDZ, 3KDD, 1KDW,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulic 1KDL, 3KDL, 1KDZ, 3KDD, 1KDW.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady realizacji przeznaczenia:
  - a) możliwość realizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury,
    - parkingów, w tym parkingów podziemnych,
    - dojeżdż, dojazdów,
    - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12;
  - d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
    - forma zabudowy - wolnostojąca,
    - dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 max. 3,0,
  - e) wysokość zabudowy - max. 21,0 m do najwyższego punktu dachu,
  - f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:
    - kształt dachu dowolny:
    - w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów  $12^{\circ}$  -  $30^{\circ}$ ;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) maksymalne zachowanie wartościowej istniejącej zieleni wysokiej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 2KDG, 1KDL, 1KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDG, 1KDL, 1KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDG, 1KDL, 1KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDG, 1KDL, 1KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDL, 1KDD.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **8KS** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - parkingi;
  - 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
    - a) możliwość realizacji:

- parkingów,
  - dojeżdż, dojazdów,
  - obiektów małej architektury,
  - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazanej w lit.a,
- c) wielkość powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu - do 90%;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 1%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 1KDL, 1KDD,
  - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - c) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 9MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady realizacji przeznaczenia:
- a) możliwość realizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - zabudowy towarzyszącej: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi,
    - placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury,
    - parkingów, w tym parkingów podziemnych,
    - dojeżdż, dojazdów,
    - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12;
  - d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
    - forma zabudowy - wolnostojąca,
    - dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
      - dla działek nr 452/3 i 452/4 - do 100%,
      - dla pozostałych działek - do 40%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy:
      - dla działek nr 452/3 i 452/4 - min. 0,5 max. 3,0,
      - dla pozostałych działek - min. 0,1 max. 0,6,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu,

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:

- kształt dachu dowolny,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów 12° - 30°;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) maksymalne zachowanie wartościowej istniejącej zieleni wysokiej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek nr 452/3 i 452/4 - 0% (z uwagi na istniejący stan zabudowy i zagospodarowania),
- dla pozostałych działek - 25%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDL, 1KDD,

b) odprowadzenie ścieków do sieci w 1KDL, 1KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 1KDL, 1KDD,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDL, 1KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDL oraz zgodnie z ustaleniami § 26,

g) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDL, 1KDD.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 10U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi,

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat, - mieszkań towarzyszących,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,

- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max. 1,5,

e) wysokość zabudowy:

- max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu;

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:

- kształt dachu dowolny,
- w przypadku stosowania dachów stromych: kąty nachylenia dachów 12°-40°;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDG, 1KDL, 2KDL,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDG, 1KDL, 2KDL,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDG, 1KDL, 2KDL,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
- e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDG, 1KDL, 2KDL,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
- g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 1KDL, 2KDL.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 13U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi,

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- mieszkań towarzyszących,
- parkingów - również podziemnych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,



- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max. 1,5,

e) wysokość zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy z zakresu usług związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego - powiatowej straży pożarnej - max. do 16,0 m do najwyższego punktu dachu, wysokość wieży do ćwiczeń strażackich - max. 25,0m,
- dla pozostałej zabudowy - max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu;

f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:

- kształt dachu dowolny,
- w przypadku stosowania dachów stromych: kąty nachylenia dachów 12°-40°;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDG, 2KDL,3KDL,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDG, 2KDL,3KDL,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDG, 2KDL,3KDL,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
- e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDG, 2KDL,3KDL,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
- g) obsługa komunikacyjna z ulic: 2KDG, 2KDL, 3KDL.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami **14P,U(ks)**, **17P,U(ks)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługi,
- b) dopuszczalne – parkingi;

2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy produkcyjnej,
- zabudowy usług komercyjnych,
- składów, magazynów,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- zabudowy tymczasowej: składowej, towarzyszącej,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,

- stacji obsługi środków transportu,
- parkingów, również wielopoziomowych i podziemnych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- dojeżdż, dojazdów,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

b) zakaz lokalizacji:

- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te wymienione w lit. a,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami polegających na unieszkodliwieniu odpadów poprzez ich składowanie,

c) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. a tego punktu winny się zamykać w granicach przedmiotowego terenu,

d) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12;

e) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- forma zabudowy - dowolna,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,1, max. 1,5,

f) wysokość zabudowy:

- max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
- nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych;

g) zasady kształtowania dachów - geometria dachów: kształt dachu dowolny,

3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego: zgodnie z zapisami § 14;

4) zasady podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000,0 m<sup>2</sup>,

b) warunek, o którym mowa w lit. a nie musi być spełniony w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

5) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w § 14 ust. 2,

b) zakaz realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności - ryzyko wystąpienia poważnych awarii,

- c) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywny wpływ na środowisko przyrodnicze,
  - d) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 4,0 m wzdłuż granicy przedmiotowego terenu z terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **14P,U(ks)**:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 22 pkt 8,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 23,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w ulicach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 26,
  - g) dojazd z ulic: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 3KDD;
- 7) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **17P,U(ks)**:
- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach: 1KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 22 pkt 8,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: 1KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 23,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDL, 3KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDL, 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w ulicach: 1KDL, 3KDD - z uwzględnieniem ustaleń § 26,
  - g) dojazd z ulic: 1KDL, 3KDD.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami **15U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- parkingów, również wielopoziomowych i podziemnych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- b) zakaz lokalizacji:
    - działalności uciążliwej,
    - wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) warunki dla obiektów istniejących:
    - zgodnie z zapisami § 12,
    - możliwość adaptacji nieograniczonej istniejących mieszkań towarzyszących,
  - d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
    - dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,8,
  - e) wysokość zabudowy:
    - zabudowy usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - zabudowy towarzyszącej: max. 7,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - altan ogrodowych: max 3,5 m do najwyższego punktu dachu,
  - f) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:
    - kształt dachu dowolny,
    - w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów 12° - 45°;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego: zgodnie z zapisami § 14;
- 4) zasady podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) warunek, o którym mowa w lit. a nie musi być spełniony w przypadku dokonywania podziałów w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub w celu dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 25%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej - 10%;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem 8)
- 8) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 3KDL, 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDL, 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 3KDL, 3KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 3KDL, 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,

g) obsługa komunikacyjna: z ulic 3KDL, 3KDD.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 19U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi,

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych,
- składów, magazynów,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
- zabudowy tymczasowej: składowej, towarzyszącej,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- parkingów, również wielopoziomowych i podziemnych,
- dojeżdż, dojazdów,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

c) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max. 1,5,

d) wysokość zabudowy: max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,

e) zasady kształtowania dachów - geometria dachów: kształt dachu dowolny,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 1KDG, 1KDD i w przedmiotowym terenie,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej w 1KDG, 1KDD,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej w 1KDG, 1KDD
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
- e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDG, 1KDD,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,

g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 1KDG.

### Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 32. W planie wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu – 0,1%.

§ 33. 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.

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

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

DYREKTOR BIURA  
mgr inż. Dorota Kupka

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń  
nr 0711/328 Bełchatów, dn. 08.08.2019

Rada Prawny  
KOORDYNATOR  
Alina Cybulska-Karl

PROJEKT OPINACJI  
NIE PODLEGA ANONIMIZACJI

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów

Do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - części osiedli: Olsztyńskiego, Politanice i Dobrzelów, przystąpiono na podstawie uchwały nr XLIV/411/18 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 stycznia 2018 r.

Dla obszaru, dla którego została sporządzona przedmiotowa zmiana planu, obowiązuje miejscowy plan 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. (publikacja: Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2016 r. poz. 3908).

W przypadku przedmiotowego planu korekta jego zapisów polega na:

- a) umożliwieniu realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, usługi - dokonanie takiej zmiany w zapisach obowiązujących planów stało się możliwe po uchwaleniu III edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa – uchwałą nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.;
- b) uwzględnieniu wniosku złożonego przez firmę Majami Sp. z o.o., który dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 141/28 obręb 11 - w planie obowiązującym działka ta przeznaczona jest pod stację transformatorowo-rozdzielczą - obecnie wszelkie urządzenia na ww. działce zostały zlikwidowane, a właściciel działki (spółka Majami) chciałby ją wykorzystać pod rozbudowę istniejącego obiektu produkcyjnego;
- c) wniesieniu zasięgu stanowiska archeologicznego w południowo-wschodniej części obszaru planu;
- d) ustaleniu zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia;
- e) umożliwieniu realizacji studni ujęciowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, usługową;
- f) modyfikacji przebiegu projektowanej ulicy oznaczonej w przedmiotowym projekcie zamiany planu symbolem 3KDD – zgodnie z ustaleniami poczynionymi z właścicielami działek, po których ulica ta przebiegała w planie obowiązującym i będzie przebiegać wg. Ustaleń przedmiotowego projektu planu.

Podstawą działań związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, uwzględniając istniejące zainwestowanie, wymagania ochrony środowiska, bezpieczeństwa zdrowia, ludzi, mienia.

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

- opracowania ekofizjograficznego obszaru, objętego planem,
- inwentaryzacji urbanistycznej istniejącego zagospodarowania obszaru,
- inwentaryzacji istniejącego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć gazowa, ciepłownicza i elektroenergetyczna)
- analiz wniosków, złożonych do projektu planu przez organy i instytucje oraz osoby fizyczne i prawne
- analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium

- uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
- analiz stanu własności terenów, objętych planem
  - projektu miejscowego planu w formie uchwały Rady Miejskiej, na który składa się: część tekstowa wraz z załącznikami graficznymi (plansza podstawowa oraz plansza infrastruktury technicznej)
  - prognozy oddziaływania na środowisko
  - prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Wg opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, przedmiotowa zmiana planu nie niesie dla gminy żadnych skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu sporządzony został zgodnie z zapisami art. 17 ww. ustawy. Spełniając formalno-prawne wymogi powyższej ustawy:

- uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bełchatowie;
- został uzgodniony z Wojewodą, Zarządem Województwa, Zarządem Powiatu, w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych, a także z organami właściwymi do uzgadniania i opiniowania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych;

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

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

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

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa” – stwierdzenie tej zgodności wraz z uzasadnieniem jest przedmiotem odrębnej uchwały, podejmowanej przed przystąpieniem do uchwalania przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

mgr inż. arch. Dorota Kupka

Radca Prawny  
Koordynator  
Alina Cybulska-Karl