

Druk No 4

*Komisja Budżetu i Spraw Obywatelskich  
Komisja Archiwalno-Komunalna  
13.08.2019  
WY*

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 fragmentów 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  
*Czechowska*  
mgr Mariola Czechowska

13.08.2019 *JW*

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BĘŁCHATOWIE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego fragmentów miasta Bęłchatowa**

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 XLII/387/17 Rady Miejskiej w Bęłchatowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bęłchatowa, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bęłchatowa, Rada Miejska w Bęłchatowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bęłchatowa zatwierdzonego uchwałą nr V/19/15 Rady Miejskiej w Bęłchatowie z dnia 29 stycznia 2015 r.

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

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały – tekstu planu;
- 4) 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, 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) usługach publicznych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb fizycznych i psychicznych człowieka finansowaną ze środków publicznych, obejmującą: usługi kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty służące zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego;
- 12) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb człowieka, wykonywaną w celach komercyjnych;
- 13) mieszkaniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się nie więcej niż jedno mieszkanie;
- 14) bazie sprzętowej – należy przez to rozumieć tereny, służące jako miejsce postoju i dokonywania napraw sprzętu budowlanego oraz transportowego, na którym mogą być zlokalizowane parkingi, garaże, warsztaty naprawcze, magazyny, wiaty;
- 15) 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;
- 16) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;
- 17) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 18) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć teren nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;
- 19) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 20) 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 urządzenia 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 : 1000;
- 3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1 : 1000;
- 4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;
- 4) oznaczenia linii zabudowy;
- 5) oznaczenia maksymalnych zasięgów pasów technologicznych (stref ochronnych) linii elektroenergetycznych przeznaczonych do likwidacji;
- 6) oznaczenia zasięgów stref ochronnych od cmentarzy;
- 7) oznaczenia zasięgów stref ochronnych od wodociągów magistralnych;
- 8) oznaczenia obiektów pozostających w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych;
- 10) 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 jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i (**u**) – przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;
- 3) tereny składów, oznaczone symbolem **S** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 4) tereny baz sprzętowych, oznaczone symbolem **B** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;;
- 5) tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych, oznaczone symbolem **E** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 6) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem **ZC** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 7) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 8) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego
- 9) tereny parkingów oznaczone symbolem **KS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 10) 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.

8. Odległość zabudowy od granicy terenów sklasyfikowanych jako lasy - z zastosowaniem przepisów szczególnych.

§ 12. Ustala się zasady 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) dla budynków istniejących usytuowanych w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - ich rozbudowa jest możliwa jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych;

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 ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki min. 18 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 90°.

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) ochronie podlegają obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bełchatowa:

a) Cmentarz Żydowski - poprzez:

- przeznaczenie terenu działek nr 448/4 i 448/5 obręb 8 pod zieleni urządzonej - jako część terenu oznaczonego symbolem 10ZP (istniejący Park 1000-lecia),
- na ww. terenie ustala się zakaz realizacji zabudowy - za wyjątkiem realizacji ścieżek, oświetlenia, pomników i obiektów małej architektury,

b) Cmentarz rzymsko-katolicki z kwaterą z II wojny - poprzez:

- przeznaczenie terenu działki nr 315 obręb 8 pod cmentarz - jako część terenu oznaczonego symbolem 6ZC,
- na ww. terenie ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z pochówkiem zmarłych za wyjątkiem realizacji ścieżek, oświetlenia, pomników i obiektów małej architektury,
- zachowanie kwater z czasów II wojny światowej - bez prawa do ich przebudowy, likwidacji, zmiany miejsca, z prawem do przeprowadzania konserwacji.

#### **§ 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) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) 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;
- 6) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;
- 7) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 8) zakaz lokalizacji w zasięgu strefy ochronnej wyznaczonej na rysunku planu w odległości 50 m od cmentarza (terenu oznaczonego symbolem 6ZC) nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 9) w odległości mniejszej niż 150 m od cmentarza (terenu oznaczonego symbolem 6ZC):
  - a) zakaz realizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
  - b) nałożenie obowiązku podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

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 występująca równoległe z funkcją usług (tereny oznaczone symbolami: 1U, MN, 11MN(u), 12MN(u), 16MN(u), 18MN(u)) oraz w terenach, gdzie przeznaczeniem podstawowym są usługi z możliwością realizacji mieszkań towarzyszących (teren oznaczony symbolem 3U) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzonej (tereny oznaczone symbolem ZP) oraz lasy (tereny oznaczone symbolem ZL) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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) zachowanie istniejących terenów sklasyfikowanych jako lasy w terenach oznaczonych symbolami: 4ZL i 15ZL - bez możliwości wprowadzania zabudowy (za wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej);
- 2) zachowanie terenu istniejącego Parku 1000-lecia (teren oznaczony symbolem 10ZP) - bez możliwości wprowadzania zabudowy (za wyjątkiem realizacji toalet publicznych, altan ogrodowych, mini tężni solankowych, ścieżek, oświetlenia, pomników i obiektów małej architektury);
- 3) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 4) zalecenie zachowania i wzbogacania naturalnych siedlisk leśnych dla uzyskania zespołów roślinnych o większej odporności naturalnej;
- 5) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;
- 6) 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 kanalizacyjne sanitarne i odprowadzające wody opadowe i roztopowe;
- 2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) nakaz instalowania urządzeń podczyszczających na wylotach sieci 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 ciepłowniczej lub gazowej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 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;
- 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 oraz 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. Ustalony 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, 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) ustala się strefy ochronne dla wodociągów magistralnych:
  - a) o szerokości po 5,0 m od wodociągu o średnicy  $\varnothing$  500 mm,
  - b) o szerokości po 3,0 m od wodociągu o średnicy  $\varnothing$  315 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) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 8) ustala się zakaz realizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 150 m od cmentarza (terenu oznaczonego symbolem 6ZC);
- 9) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

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

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wg rysunku planu - załącznik nr 3 do uchwały;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 3) 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;
- 4) 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) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się zbieranie wód opadowych i roztopowych do zbiorników usytuowanych na terenie własnym działki;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się gromadzenie i wykorzystanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym działki;

- 4) 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;
- 5) 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) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

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

- 1) ustala się docelowe źródła zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej,
  - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych.

#### **§ 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 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 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;
- 6) dla istniejących linii napowietrznych SN 15kV przeznaczonych do likwidacji, do czasu dokonania tej likwidacji ustala się pas technologiczny (strefę ochronną) o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), w obrębie którego obowiązuje:

- a) prowadzenie działalności inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów szczególnych,
  - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii,
  - c) zakaz lokalizowania nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - d) zakaz lokalizowania parkingów,
  - e) rozbudowa istniejących budynków możliwa jedynie z zachowaniem przepisów szczególnych,
  - f) w indywidualnych przypadkach lokalizacyjnych dopuszcza się możliwość zmniejszenia zasięgu pasa technologicznego (strefy ochronnej) z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru.

§ 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) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzi ulice klasy: główna oraz dojazdowa, określone rysunkiem planu;
- 2) plan wyznacza tereny ulic - "KD" z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, rozbudowę i realizację ulic oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi:
  - a) KDG - ulice główne „G”,
  - b) KDD - ulice dojazdowe „D”,
 – dla których ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego;
- 3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „G”- główne oraz „D” – dojazdowe, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych; parametry techniczne poszczególnych klas ulic powinny spełniać wymogi zawarte w tych przepisach;
- 4) 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;
- 5) plan ustala na skrzyżowaniach ulic stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m; w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 6) plan ustala, iż wszystkie ulice wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli, zarówno w zakresie remontu i przebudowy czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego;
- 7) na terenach, o których mowa w pkt 1 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, urządzeń infrastruktury technicznej - pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

8) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem drogi wojewódzkiej (ciąg ulic: Al. Włókniarzy – ul. Lipowa);

9) plan ustala dostępność komunikacyjną z dróg publicznych:

- a) bezpośrednio poprzez zjazdy do działek lub terenów,
- b) z wykorzystaniem istniejących służebności,
- c) poprzez system dróg wewnętrznych (dojazdów), nie wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rys. planu- z zastosowaniem przepisów szczególnych;

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 miejsca postojowego na każde 10 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów hotelowych – minimum 0,5 miejsce postojowego 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 jednorodzinną dla jednego mieszkania: minimum jedno, maksimum - 4 stanowiska,

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

d) 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]	liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]

1KDG	fragment istniejącej ulicy Alei Włókniarzy (przebieg drogi wojewódzkiej); adaptacja przebiegu	G	zmienna 25,0-30,0 z poszerzeniem do 105,0 w rejonie skrzyżowania z ul. Lipową	1/2 - 7,0
1KDG-R	projektowana ulica główna - rezerwa pod poszerzenie Al. Włókniarzy (stanowiącej fragment wewnętrznej obwodnicy); realizacja docelowych rozwiązań i parametrów obwodnicy wewnętrznej dla części istniejącego budynku stacji paliw płynnych usytuowanego w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu - ustala się zachowanie części budynków z prawem do bieżącej konserwacji i remontów oraz przebudowy - bez prawa do nadbudowy i rozbudowy;	G	zmienna 12,0-39,0	docelowo 2/2 - 7,0
1KDD	istniejąca ulica Mokra (fragment w granicach opracowania); adaptacja i utrzymanie ulicy	D	zmienna 6,0-16,0 z poszerzeniem do 19,5 w rejonie skrzyżowania z 1KDG	1/2 - 5,0
2KDD	istniejąca ulica - łącznik pomiędzy ul. Mokrą a ul. Cmentarną; adaptacja przebiegu i rozbudowa ulicy do założonych parametrów wraz z realizacją miejsc	D	zmienna 5,5- 18,50	1/2 - 5,0

	postojowych w poszerzeniach pasa drogowego uwidocznionych na rys. planu			
3KDD	ciąg istniejących ulic Cmentarna – Transportowa o przebiegu zgodnie z rys. planu; adaptacja przebiegu i rozbudowa ulicy do założonych parametrów wraz z realizacją miejsc postojowych w poszerzeniach pasa drogowego uwidocznionych na rys. planu	D	zmienna 10,0 - 26,5 z poszerzeniami do 46,5 w rejonach skrzyżowań	1/2 - 5,0

#### Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady realizacji przeznaczenia:
  - a) możliwość realizacji:
    - zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej, magazynowej, socjalnej, biurowej,
    - altan ogrodowych, wiat,
    - sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji:
    - działalności uciążliwej,
    - obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
    - obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
  - c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,
  - d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy dopuszczalnej w lit.a 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. 1,2,
  - e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 11,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 7,0 m do najwyższego punktu dachu,
- altan ogrodowych, wiat: max. 3,5m 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:

- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- w przypadku stosowania dachów stromych: kąty nachylenia dachów 20°-45°;

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 1KDD,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci w 1KDD,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 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 1KDD,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
- g) obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – parkingi;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- parkingów,
- dojazdów,
- zieleni urządzonej,
- sieci infrastruktury technicznej,

b) zakaz realizacji zabudowy innej niż wskazana 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 - 5%;

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

- a) odprowadzenie opadowych i roztopowych do sieci w 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.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3U, 8U, 9U, 17U** ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi,
- 2) zasady realizacji przeznaczenia:
  - a) możliwość realizacji:
    - zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
    - zabudowy towarzyszącej: magazynowej, socjalnej, biurowej, garaży,
    - altan ogrodowych, wiat,
    - w terenie 9U: stacji benzynowych, stacji paliw na gaz płynny, myjni samochodowych,
    - sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji:
    - działalności uciążliwej,
    - obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
    - zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe - w zasięgu strefy ochronnej od cmentarza,
  - c) warunki dla obiektów istniejących:
    - zgodnie z zapisami § 12,
    - w terenie 3U 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,
    - w zasięgu pasów technologicznych (strefy ochronnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, do czasu likwidacji tych linii, obowiązują ustalenia § 28 pkt 6,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 80 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,6,
  - e) wysokość zabudowy:
    - zabudowy w terenach oznaczonych symbolami: 3U, 8U, 9U - max. 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 17U - max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - altan ogrodowych, wiat: max. 3,5m 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:
    - dachy dowolne,
    - w przypadku stosowania dachów stromych: kąty nachylenia dachów 20°-45°;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w terenie oznaczonym symbolem 9U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §15 ust.2,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **3U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 1KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 1KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 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 1KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 1KDD;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **8U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 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 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 3KDD;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **9U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 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 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 3KDD;
- 7) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **17U**:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 3KDD i ulicy Lipowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDD i ulicy Lipowej ,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 3KDD i ulicy Lipowej,
  - 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 3KDD i ulicy Lipowej,

- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
- g) obsługa komunikacyjna: z ulicy 3KDD i ulicy Lipowej.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4ZL**, **15ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – lasy;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejących terenów leśnych,
  - b) możliwość:
    - prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzania lasu,
    - lokalizacji obiektów i urządzeń, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
    - realizacji sieci infrastruktury technicznej - jedynie w sposób nie kolidujący z istniejącymi terenami leśnymi,
  - c) zakaz:
    - lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem wskazanej w lit.b,
    - lokalizacji miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie wartościowej zieleni istniejącej - terenów leśnych;
- 4) zasady i warunki dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **4ZL** - obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDD poprzez działki własne poszczególnych właścicieli usytuowane w terenie 3U;
- 5) zasady i warunki dotyczące komunikacji terenu oznaczonego symbolem **15ZL**- obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5ZP**, **7ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość realizacji:
    - nasadzeń zieleni,
    - altan ogrodowych,
    - mini tężni solankowych,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, ścieżek,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazanej w lit.a;
  - c) zasady realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy: w liniach rozgraniczających przedmiotowego terenu,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 1%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,001, max. 0,01,
    - wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4 m,
    - geometria dachu - dowolna,

- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **5ZP**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDD,
  - 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: 1KDD, 2KDD;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **7ZP**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 1KDG, 2KDD, 3KDD,
  - 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: 2KDD, 3KDD.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **6ZC** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – cmentarz;
  - 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
    - a) zachowanie istniejącego cmentarza,
    - b) możliwość realizacji:
      - zabudowy związanej z funkcjonowaniem cmentarza,
      - parkingów,
      - dojeżdż, dojazdów,
      - zieleni urządzonej,
      - sieci infrastruktury technicznej,
      - tymczasowych obiektów handlowych,
      - obiektów małej architektury,
    - c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazanej w lit.b,
    - 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,
      - linia zabudowy nie dotyczy tymczasowych obiektów handlowych,
      - forma zabudowy - dowolna,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 5 %,
      - wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,0001, max. 0,05,
    - f) wysokość zabudowy: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
    - g) zasady kształtowania dachów - geometria dachów: kształt dachu dowolny,
    - h) wielkość powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu - do 90%;

- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego: zgodnie z zapisami § 14 pkt 1 lit.b;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDD, 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w 2KDD, 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDD, 3KDD,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
  - e) obsługa komunikacyjna z ulic: 2KDD, 3KDD.

7. Dla terenów oznaczonego symbolem **10ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie terenu istniejącego Parku 1000-lecia,
  - b) możliwość realizacji:
    - nasadzeń zieleni,
    - toalet publicznych,
    - altan ogrodowych,
    - mini tężni solankowych,
    - obiektów małej architektury,
    - sieci infrastruktury technicznej,
    - dojść, ścieżek,
  - c) zakaz lokalizacji:
    - zabudowy - za wyjątkiem wskazanej w lit.b,
    - miejsc parkingowych;
  - d) zasady realizacji zabudowy:
    - lokalizacja zabudowy:
      - toalet publicznych - zgodnie z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
      - altan ogrodowych, mini tężni solankowych - w liniach rozgraniczających przedmiotowego terenu, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w punkcie 3 niniejszego ustępu,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 1%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0001, max. 0,01,
    - wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 4m,
    - zasady kształtowania dachów - geometria dachów: kształt dachu dowolny,
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego: zgodnie z zapisami § 14 pkt 1 lit.a;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 3KDD,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDD i ulicy Lipowej
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV,
- d) obsługa komunikacyjna z ulicy 3KDD.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami **11MN(u)**, **12MN(u)**, **16MN(u)**, **18MN(u)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) dopuszczalne - usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej,
- altan ogrodowych, wiat,
- sieci infrastruktury technicznej,
- dróg obsługujących działki w przedmiotowym terenie,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

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 towarzyszącej w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych (strefy ochronnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, do czasu likwidacji tych linii, obowiązują ustalenia § 28 pkt 6,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max. 1,0,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 11,5 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- altan ogrodowych, wiat: max. 3,5m 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:
  - dachy dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy, kąty nachylenia dachów 30°- 45°,
  - dla budynków gospodarczych, garaży dopuszcza się dach płaski
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **11MN(u)**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy Lipowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w ulicy Lipowej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicy Lipowej,
  - 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 ulicy Lipowej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej;
- 5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **12MN(u)**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy Lipowej,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w ulicy Lipowej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicy Lipowej,
  - 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 ulicy Lipowej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej;
- 6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **16MN(u)**:
  - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicy Lipowej i 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w ulicy Lipowej i 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicy Lipowej i 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 ulicy Lipowej i 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej i 3KDD;
- 7) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **18MN(u)**:

- a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 3KDD,
- b) odprowadzenie ścieków do sieci w 3KDD,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 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 3KDD,
- f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
- g) obsługa komunikacyjna z 3KDD.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **13U,B,S** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, bazy sprzętowe, składy;
- 2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych – nieuciążliwych,
- baz sprzętowych,
- składów, magazynów,
- zabudowy towarzyszącej: budynków socjalnych, administracyjnych,
- hurtowni,
- stacji paliw,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- parkingów,
- dojeżdż, dojazdów,
- zieleni,

b) zakaz:

- lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe - w zasięgu strefy ochronnej od cmentarza,
- lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,

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,
- w zasięgu pasów technologicznych (strefy ochronnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, do czasu likwidacji tych linii, obowiązują ustalenia § 28 pkt 6,



- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 90 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 1,8,
- e) wysokość zabudowy: max. 11,0 m do najwyższego punktu dachu,
- nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych,
  - 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 20°-45°;
- 3) ustalenia dotyczące zasad 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w ulicy Lipowej oraz 3KDD,
  - b) odprowadzenie ścieków do sieci w ulicy Lipowej oraz 3KDD,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicy Lipowej oraz 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 ulicy Lipowej oraz 3KDD,
  - f) zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z ustaleniami § 26,
  - g) obsługa komunikacyjna: z ulicy Lipowej oraz 3KDD.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **14E** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;
  - 2) zasady realizacji przeznaczenia:
    - a) adaptacja nieograniczona istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej,
  - 3) 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 działki budowlanej – do 40%,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,4;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:
    - a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
  - 5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej.

**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.

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

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

DYREKTOR BIURA  
*D Kupka*  
mgr inż. arch. Dorota Kupka

PROJEKT UCHWAŁY  
JAKI PODLEGA ANULOWANIU  
*D Kupka*

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń  
Bełchatów, dn. 02.08.2019

RADCA PRAWNY  
*Marta Ciesiołowska*  
Marta Ciesiołowska

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa**

Do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa, przystąpiono na podstawie uchwały nr XLII/387/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 listopada 2017 r.

Dla obszaru, dla którego została sporządzona przedmiotowa zmiana planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa zatwierdzony uchwałą nr V/19/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 stycznia 2015 r. (publikacja: Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2015 r. poz. 1073).

W przypadku przedmiotowego planu korekta jego zapisów polega na:

- a) uregulowaniu w ustaleniach planu zasad i możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza;
- b) umożliwieniu budowy hotelu z salami konferencyjnymi na działce nr 594/5 obręb 8 (działka dotychczas była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie restauracji „Jan” oraz obiektu Squash Klub Bełchatów);
- c) wprowadzeniu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Bełchatowa: Cmentarza Żydowskiego w Parku 1000-lecia oraz Cmentarza rzymsko-katolickiego z kwaterą z II wojny światowej.

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

  
DIREKTOR BIURA  
mgr inż. arch. Dorota Kupka