

# DRUK NR 1

*Komisja Budżetu i Skarbu Miasta  
Komisja Gospodarki Komunalnej  
10.09.2019  
Wąsowski*

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
77-100 Bełchatów, ul. Kościuszki 1  
KANCELARIA PREZYDENTA

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

KP.110.47.2019

Bełchatów, 2019-09-10

Stosownie do § 42 i 43 Statutu Miasta Bełchatowa, przekazuję projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”.

Powyższy projekt, przyjęty podczas Posiedzenia Rozstrzygającego w dniu 9 września 2019 r. zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Dorotę Kupską - Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA  
*Czechowska*  
mgr Mariola Czechowska

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA  
Wydział Organizacyjny  
Biuro Rady Miejskiej

Data wpływu.....10.09.2019.  
Znak sprawy.....  
/podpis/

Projekt

z dnia 5 września 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta  
Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i poz. 1309) oraz art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019r. poz.60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009 i poz.1524), w związku z Uchwałą Nr XXVII/238/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W., Rada Miejska w Bełchatowie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W., nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017r.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Biuro Planowania Przestrzennego  
w Bełchatowie

97-400 Bełchatów, ul. Kościuszki 1B  
tel./fax 44 632 93 73

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń

n. 38241/363 Bełchatów, dr 06.09.2019

RADCA PRAWNY

Bartosz Marchel

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Dorota Kupka

**Uzasadnienie**

**do podjęcia uchwały w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W. z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”**

Dla obszaru objętego przedmiotowym planem, obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone uchwałami Rady Miejskiej w Bełchatowie:

- 1) dla części położonej po zachodniej stronie ulicy Kempfinówka - fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, obejmujący obszar „Centrum” w rejonie ulic: Kościuszki, Pabianickiej, Sienkiewicza, Kwiatowej, 1 Maja, Plac Narutowicza, Plac Wolności, zatwierdzony uchwałą Nr LII/400/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 maja 2010 r.;
- 2) dla części położonej po wschodniej stronie ulicy Kempfinówka:
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru ograniczonego ulicami: Piłsudskiego, Sienkiewicza, Kempfinówką, Czyżewskiego, Popieluszki, Olsztyńską i rzeką Rakówką, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/188/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r.,
  - zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru ograniczonego ulicami: Piłsudskiego, Sienkiewicza, Kempfinówką, Czyżewskiego, Popieluszki, Olsztyńską i rzeką Rakówką, zatwierdzonej uchwałą Nr XXXVIII/323/13 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 czerwca 2013 r.

W dniu 27 października 2016r. Rada Miejska w Bełchatowie podjęła uchwałę Nr XXVII/238/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Żołnierzy P.O.W. Następnie przeprowadzone zostały merytoryczne oraz formalno-prawne czynności, związane ze sporządzeniem przedmiotowego planu miejscowego, a szerzej zakres prac został omówiony w uzasadnieniu do uchwały w sprawie jego zatwierdzenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *"ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych"*, a zgodnie z art 20 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy rada gminy uchwała plan miejscowy *"po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium"* - dlatego też przed procedowaniem nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie zgodności miejscowego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla obszaru miasta Bełchatowa obowiązuje "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa", przyjęte uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017r.

Na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa, składają się ustalenia o przeznaczeniu terenów, kształtowaniu zabudowy i urządzeniu terenów, które opierają się o zapisy zawarte w "Studium", o którym mowa powyżej.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w **jednostce urbanistycznej A.**

Określenie przeznaczenia terenów podporządkowane jest celom, określonym w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionym w studium terenom:

<b>1. MS - zabudowa śródmiejska</b>	
<b>1.1. podstawowy kierunek przeznaczenia</b>	- usługi komercyjne - usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, administracji - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

<b>terenów</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabudowa zbiorowego zamieszkania</li> <li>- obiekty sakralne</li> </ul>	
<b>1.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zieleń izolacyjna</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych, baz sprzętowych, transportowych</li> <li>- zakaz lokalizacji nowych stacji paliw</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne</li> </ul>
<b>2. MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b>		
<b>2.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
<b>2.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- usługi komercyjne</li> <li>- obiekty zbiorowego zamieszkania</li> <li>- obiekty sakralne</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zieleń izolacyjna</li> <li>- stacje paliw</li> <li>- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne</li> </ul>
<b>3. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b>		
<b>3.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
<b>3.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi komercyjne</li> <li>- usługi publiczne: kultury, oświaty,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych,</li> </ul>

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

	lokalizacji - adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji nowej, na zasadach określonych w planach miejscowych - po uprzedniej analizie zasadności adaptacji	
<b>5. UP – zabudowa usług publicznych</b>		
<b>5.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji	
<b>5.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	- obiekty sakralne - usługi komercyjne - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi - obiekty zbiorowego zamieszkiwania - drogi obsługujące - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe - zieleń urządzona, izolacyjna - adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej – po uprzedniej analizie zasadności adaptacji	- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych
<b>10. KPO – przestrzenie publiczne otwarte</b>		
<b>10.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- tereny publiczne otwarte, stanowiące przestrzeń publicznie dostępną - place - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - drogi obsługujące	
<b>10.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	- parkingi podziemne - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zieleń urządzona - place zabaw	

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

- 1) „G” – główna – dla fragmentu obwodnicy wewnątrzmiejskiej, w ciągu ulic Henryka Sienkiewicza i Stanisława Staszica, na odcinku od skrzyżowania z ulicą Józefa Piłsudskiego do skrzyżowania z ulicą gen. Ludwika Czyżewskiego;
- 2) „Z” - zbiorcza - dla ulic:
  - fragmentu ulicy Józefa Piłsudskiego,
  - fragmentu ulicy gen. Ludwika Czyżewskiego.

Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania odbiegają nieco od postulowanych w "studium", np. wskaźniki intensywności zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej. Wynikają one jednak z analizy szczegółowych uwarunkowań każdego miejsca oraz zasad kompozycji dobieranych indywidualnie np. zasady kontynuacji, funkcji obiektu, a także ze śródmiejskiego charakteru centrum miasta, co dopuszczają ustalenia „studium”.

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

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

DYREKTOR BIURA  
  
mgr inż. arch. Dorota Kupka