

DRUK m 1

*Opinia budżetu i Skarbu Miasta,  
Komisja Gospodarki Komunalnej  
10.03.2020  
Wysoki*

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

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

KP.110.9.2020

Bełchatów, 2020-03-10

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

Powyższy projekt, przyjęty podczas Posiedzenia Rozstrzygającego w dniu 10 marca 2020 r., zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Dorotę Kupską – Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA

*Mariola Czechowska*

mgr Mariola Czechowska



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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego 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, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696 i poz. 1815) oraz art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XLII/386/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PROJEKT UCHWAŁY NIE PODLEGA AKOMINACJI

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

DYREKTOR BIURA

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Dorota Kupka

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Architektury

*[Signature]*  
mgr inż. Elżbieta Rawicka-Radwańska  
GEODETA MIEJSKI

WICEPREZYDENT MIASTA

*[Signature]*  
mgr Dariusz Matyśkiewicz

PROJEKT POD WZGLĘDEM  
formalno-prawnym  
nie budzi zastrzeżeń

*[Signature]*  
Bełchatów, dn. 06.01.2020

RADCA PRAWNY  
ŁC-M-1924

*[Signature]*  
Marta Jakubowska-Karolak

Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia.....2020 r.

**UZASADNIENIE do podjęcia uchwały w sprawie zgodności zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”**

Dla obszaru objętego przedmiotową zmianą obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa obszaru osiedla Dolnośląskiego, zatwierdzonego uchwałą nr XVII/121/11 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 24 listopada 2011 r. (Dz.Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 10).

W dniu 30 listopada 2017 r. Rada Miejska w Bełchatowie podjęła uchwałę nr XLII/386/17 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - obszaru osiedla Dolnośląskiego. Następnie przeprowadzone zostały merytoryczne oraz formalno-prawne czynności, związane ze sporządzeniem przedmiotowej zmiany planu, a szerzej zakres wykonanych prac został omówiony w uzasadnieniu do uchwały w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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

1) tereny przeznaczone do urbanizacji:

a) oznaczone symbolem **A1.MW1 – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<b>2. MW –zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b>		
<b>2.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	
<b>2.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	- usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji	- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym

	<ul style="list-style-type: none"> <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>	<p>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) oznaczone symbolami: **A1.MN1, A1.MN2, A1.MN3, A1.MN4** – jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<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, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- drogi obsługujące</li> <li>- ciągi piesze, ścieżki rowerowe</li> <li>- parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe</li> <li>- zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw</li> <li>- zieleń izolacyjna, naturalna</li> <li>- stacje paliw</li> <li>- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi</li> <li>- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji nowej, na zasadach określonych w planach miejscowych - po uprzedniej</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>

	analizie zasadności lokalizacji	
--	---------------------------------	--

c) oznaczone symbolami: **A1.U1, A1.U2, A1.U3, A2.U4, A2.U5, A1.U6, A1.U7** – jako tereny zabudowy usługowej, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<b>4. U –zabudowa usługowa</b>		
<b>4.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	-usługi komercyjne	
<b>4.2. dopuszczalne kierunki -</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia terenów</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, opieki społecznej, administracji</li> <li>- zakłady rzemieślnicze</li> <li>- obiekty sakralne</li> <li>-sieci, obiekty i 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 lokalizacji</li> <li>- adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszczenie realizacji nowej, na zasadach określonych w planach miejscowych - po uprzedniej analizie zasadności adaptacji</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalizacja usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> jedynie na wskazanych na rysunku studium miejscach</li> <li>- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych</li> </ul>

d) oznaczone symbolami: **A1.UP1, A1.UP2** – jako tereny zabudowy usług publicznych, o następujących ustaleniach szczegółowych:

<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

2) tereny otwarte podstawowego układu przyrodniczego miasta oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

b) oznaczone symbolami: **A1.ZP1, A1.ZP2, A1.ZP3, A1.ZP4**– jako tereny zieleni urządzonej, o następujących ustaleniach szczegółowych:


<b>13. ZP – zieleń urządzona</b>		
<b>13.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów</b>	- tereny parków, zieleńców	
<b>13.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów</b>	<b>dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia</b>	<b>ograniczenia zmian przeznaczenia</b>
	- obiekty, urządzenia służące sportowi, rekreacji, wypoczynkowi - drogi obsługujące - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - sieci infrastruktury technicznej	- zakaz lokalizacji obiektów niesłużących sportowi, rekreacji

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

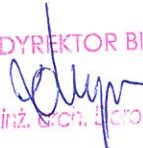
- 1) „G” – główna – dla ulicy Aleje Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego,
- 2) „Z” – zbiorcza – dla ulic: Lipowej i (docelowo) Wojska Polskiego.

Wartości większości parametrów i wskaźników dotyczących możliwego zagospodarowania poszczególnych terenów (ustalone w projekcie planu) jest zgodnych z parametrami i wskaźnikami zalecanymi przez ustalenia obowiązującego studium. Wyjątkiem jest wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - jego wartość wynika z analizy szczegółowych uwarunkowań występujących na terenie osiedla Dolnośląskiego - 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 2017 r.

DYREKTOR  
Wydziału Geodezji i Architektury  
  
mgr inż. Elżbieta Kowalek-Kedwańska  
GEODEZJA MIEJSKI

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

DYREKTOR BIURA  
  
mgr inż. Siocha Dorota Kupka