

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

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

KP.110.16.2020

Bełchatów, 2020-08-11

Stosownie do § 42 i 43 Statutu Miasta Bełchatowa, przekazuję projekt Uchwały Rady Miejskiej w Bełchatowie w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Okrzei w Bełchatowie.

Powyższy projekt, zostanie przedstawiony Radzie Miejskiej i jej Komisjom przez Panią Dorotę Kupską – Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego Bełchatów.

PREZYDENT MIASTA
Czechowski
mgr Mariola Czechowska

URZĄD MIASTA BEŁCHATOWA
Wydział Organizacyjny
Biuro Rady Miejskiej
Data wpływu.....11.08.2020.....
Znak sprawy.....
/podpis/



Projekt

z dnia 6 sierpnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia 2020 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla
Okrzei w Bełchatowie**

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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i poz. 1086), w związku z uchwałą nr LI/471/18 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Okrzei w Bełchatowie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Okrzei w Bełchatowie o powierzchni około 4,5 ha.

2. Plan obejmuje obszar pokazany na załącznikach nr 2 i nr 3 do przedmiotowej uchwały i ograniczony:

- 1) od wschodu - zachodnią linią rozgraniczającą ulicy 1KDG - Stanisława Staszica;
- 2) od południowego wschodu - północno-wschodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem E1WS (dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B);
- 3) od południowego zachodu - wschodnią linią rozgraniczającą ulicy 1KDZ - Stefana Okrzei;
- 4) od północnego zachodu - północno-zachodnią linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 4KDX.

3. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 2 tego paragrafu zostały ustalone przez obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr XXV/223/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 września 2016 r. (publikacja: Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2016 r. poz. 4394).

§ 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) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) obiektach i urządzeniach służących sportowi i rekreacji - należy przez to rozumieć terenowe naziemne budowle nie stanowiące budynków w rozumieniu przepisów szczególnych, służące uprawianiu sportu i rekreacji na wolnym powietrzu, takie jak: siłownie na powietrzu, place zabaw, boiska sportowe, skateparki, itp.

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.

§ 4. Przedmiotem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tych terenów;
- 2) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;
- 4) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;
- 6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych;
- 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 podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia linii zabudowy.

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 podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywane do obsługi obszaru objętego planem.

4. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 2) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 3) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem **KX**;
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem **KDX**.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu

§ 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. Rozszerzenia ustaleń lub odstępstwa od ustaleń Rozdziałów 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. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy podawana jest w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

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

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

6. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy, linii zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury.

§ 12. 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 m²,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic przyległych lub pierwotnych granic działek: 0° lub 90°.

§ 13. Ustala się ochronę warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu) - za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) 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.

§ 14. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem ZP) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla terenów sportu i rekreacji (oznaczonych symbolem US) oraz dla terenów sportu i rekreacji, zieleni urządzonej (oznaczonych symbolem US,ZP) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 15. 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.

§ 16. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:

- 1) wydzielenie korytarza ekologicznego wzdłuż dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B, który tworzą tereny: 1ZP, 2US, 3US,ZP - dla których istotnie ograniczono możliwość sytuowania zabudowy innej niż służącej sportowi i rekreacji;
- 2) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew nowymi nasadzeniami;
- 3) pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

§ 17. 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.

§ 18. 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

§ 19. 1. Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 2) dopuszcza się odtworzenie i modernizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż istniejących tras;
- 3) przy budowie nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowie istniejących obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;
- 4) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, 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;
- 5) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących sieci - z zastosowaniem przepisów szczególnych;

2. Ustalone planem zasady uzbrojenia obszaru, obejmujące ideowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej, mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych; zmiany przebiegu nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury ustalonych planem rozwiązań przestrzennych.

3. Dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

- 1) ustala się zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały;
- 2) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 21. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do istniejącej 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) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 22. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały - z dopuszczeniem możliwości ich retencjonowania oraz wykorzystania na terenie działki;
- 2) dla terenów wymagających stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe lub roztopowe (np. miejsca gromadzenia odpadów, parkingi, place manewrowe pojazdów) wymagane jest stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu;
- 3) ustalenia, dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. 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) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej powinna być prowadzona z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- 4) w przypadku budowy, rozbudowy i modernizacji istniejących linii przyłączy 0,4 kV, dopuszcza się ich wykonanie jedynie jako podziemne;
- 5) dopuszcza się korzystanie z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru.

§ 26. 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.

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

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem ulic: Okrzei oraz Staszica - przebiegających poza obszarem planu;
- 2) plan ustala dostępność komunikacyjną z ww. dróg publicznych:
- a) bezpośrednio poprzez zjazdy do terenów,
- b) poprzez tereny: ciągu pieszo-jezdnego KDX oraz ciągu pieszego KX;
- 3) plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
- a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, minimum 2 miejsca postojowe na każdy obiekt,
- b) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z zastosowaniem przepisów odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) charakterystyka przebiegu, rodzaj działania:
- a) istniejący ciąg pieszo-jezdny odchodzący od ulicy Stanisława Staszica (usytuowanej poza granicami planu);
- b) zachowanie przebiegu, dopuszcza się przebudowę ciągu dla obsługi przyległych terenów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna: od 6,5 m do 22,0 m;
- 4) możliwość realizacji:

- a) ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) parkingów,
 - d) ścieżek rowerowych,
 - e) sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemne,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) zieleni urządzonej;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazana w punkcie 4.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem KX ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciąg pieszy stanowiący inwestycję celu publicznego;
- 2) charakterystyka przebiegu, rodzaj działania:
 - a) istniejący ciąg pieszy odchodzący od ulicy Stefana Okrzei (usytuowanej poza granicami planu);
 - b) zachowanie przebiegu, dopuszcza się przebudowę ciągu dla obsługi przyległych terenów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna: od 8,0 m do 19,0 m;
- 4) możliwość realizacji:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemne,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) zieleni urządzonej;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazana w punkcie 4.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) zasady realizacji przeznaczenia i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość realizacji:
 - nasadzeń zieleni,
 - altan ogrodowych,
 - mini tężni solankowych,
 - obiektów małej architektury,
 - sieci infrastruktury technicznej,
 - dojść, 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) zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

4) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w przedmiotowym terenie,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B, z możliwością zastosowania ustaleń § 22 pkt 1,

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

d) obsługa komunikacyjna z ulicy Okrzei przebiegającej poza obszarem planu bezpośrednio oraz poprzez KX.

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

1) przeznaczenie terenu: podstawowe - sport i rekreacja;

2) zasady realizacji przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji,

- zadaszonych trybun dla widzów,

- obiektów małej architektury,

- ciągów pieszych,

- sieci infrastruktury technicznej, jedynie jako sieci podziemne,

b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazanej w lit.a;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

4) warunki i zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w przedmiotowym terenie oraz terenie KDX,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo do dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B, z możliwością zastosowania ustaleń § 22 pkt 1,

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

d) obsługa komunikacyjna z ulicy Staszica poprzez KDX.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3US,ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – sport i rekreacja, zieleni urządzona;

2) zasady realizacji przeznaczenia i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy oraz obiektów i urządzeń służących sportowi i rekreacji,

- obiektów małej architektury,

- miejsc postojowych,

- dojeżdż, dojazdów,

- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż wskazanej w lit.a;

c) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
 - forma zabudowy: dowolna,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 20%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,001, max. 0,2,
 - wysokość zabudowy: max 5,5 m,
 - zasady kształtowania dachów - geometria dachów: dowolna;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci w przedmiotowym terenie,
 - b) odprowadzenie ścieków do sieci w KDX,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w przedmiotowym terenie oraz powierzchniowo do dopływu rzeki Rakówki - rowu melioracyjnego R-B, z możliwością zastosowania ustaleń § 22 pkt 1,
 - 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 ciepło - zgodnie z ustaleniami § 23,
 - f) obsługa komunikacyjna z ulicy Staszica poprzez KDX.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

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

§ 30. 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.

Projekt uchwały nie podlega anonimizacji

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

DYREKTOR BIURA

mgr inż. arch. Dorota Kupska

DYREKTOR
Wydziału Geodezji i Architektury

mgr inż. Elżbieta Rawicka-Radwańska
GEODETA MIEJSKI

WICEPREZYDENT MIASTA

mgr Dariusz Matyskiewicz


UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Okrzei w Bełchatowie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Okrzei w Bełchatowie został opracowany na podstawie uchwały nr LI/471/18 Rada Miejska w Bełchatowie z dnia 30 sierpnia 2018 r. - jako zmiana części ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa dla obszaru ograniczonego ulicami: 9 Maja (obecnie Rotmistrza Witolda Pileckiego), 1 Maja, Staszica i rzeką Rakówką - zatwierdzonego uchwałą nr XXV/223/16 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 września 2016 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2016 r. poz. 4394).

W przypadku przedmiotowego planu korekta ustaleń obowiązującego planu polega na umożliwieniu realizacji zaplecza (zawierającego m.in. szatnie wraz z węzłami sanitarnymi dla zawodników i sędziów) dla boisk piłkarskich funkcjonujących w tym rejonie miasta – w terenie oznaczonym symbolem 3US,ZP.

Podstawą działań związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego przy zastosowaniu zasad zrównoważonego rozwoju poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy – w sposób uwzględniający charakter i skalę istniejącego zainwestowania, wymagania ochrony środowiska, bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

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,
- analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
- 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 pozytywne opinie: Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Bełchatowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

DYREKTOR BIURA
mgr inż. arch. Doroja Kupka

RADCA PRAWNY
Marta Grzesińska

PROJEKT POD WZGLĘDEM
formalno-prawnym
nie podzi zastrzeżeń
Bełchatów, dn. 07.09.2020

WICEPREZYDENT MIASTA

mgr Dariusz Matyskiewicz

