UCHWAŁA NR LVIII/448/10
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 9 listopada 2010 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Czaplinieckiego 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr127, poz.880, z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z Uchwałą Nr XLVIII/370/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 11 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - południowej części osiedla Czaplinieckiego, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/191/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, zgodnie z uchwałą nr LVIII/447/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie stwierdzenia zgodności zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Czaplinieckiego w Bełchatowie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - południowej części osiedla Czaplinieckiego, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/191/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 sierpnia 2008 r. (Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z 2008 r. Nr 321 poz 2737).

2. Zmiana planu obejmuje tereny jednostek urbanistycznych oznaczonych symbolami:

1) 15LZ/mn/ - o przeznaczeniu podstawowym: tereny zalesień, tymczasowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) 16UC(mn,lz) - o przeznaczeniu podstawowym: usługi komercyjne, dopuszczalnym: tereny zalesione, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. wyznaczone ustaleniami planu miejscowego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu.

3. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi jednostek urbanistycznych, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

§ 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 zmiany planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

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 teren 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, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków;

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 łącznie więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej nieruchomości;

9)przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć wykorzystanie terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;

10)adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, 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;

11)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;

12)adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy, dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;

13)reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe o powierzchni reklamy powyżej 2,0 m², umieszczane na obiektach budowlanych, ogrodzeniach oraz wolnostojące, trwale związane z gruntem;

14)wielofunkcyjnych centrach handlowo-usługowych - należy przez to rozumieć obiekty stanowiące całość techniczno-użytkową, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności, obejmującej usługi komercyjne, (z wyłączeniem drobnej wytwórczości) oraz kulturę i rozrywkę;

15)usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, zaspokajające potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, obejmujące usługi: kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej itp.;

16)usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości;

17)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;

18)działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;

19)wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce lub nieruchomości, do powierzchni działki lub nieruchomości;

20)udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki lub nieruchomości.

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

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

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 rożnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych;

2)ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyodrębnienie terenów o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, które gwarantują współistnienie różnych funkcji;

3)określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

4)określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2, określenie gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

5)ustalenie zasad ochrony środowiska poprzez określenie wymogów dotyczących korzystania z jego zasobów i rygorów w zakresie jego ochrony;

6)zapewnienie dostępu do dróg publicznych;

7)ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

1)załącznik nr 1 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1:2000;

2)załącznik nr 2 - rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000;

3)załącznik nr 3 - rysunek planu - plansza infrastruktury technicznej w skali 1:1000;

4)załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;

5)załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

1)granice obszaru objętego planem;

2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;

3)oznaczenia linii zabudowy;

4)symbole literowe określające przeznaczenie terenów;

5)oznaczenia granic działek przeznaczonych do likwidacji;

6)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;

4)oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.

4. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

1)tereny zabudowy usługowej - rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2 , oznaczone symbolem **UC** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

2)tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

3)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **/mn/** - przy określeniu przeznaczenia tymczasowego;

4)tereny parkingów, oznaczone symbolem **KS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

5)tereny stacji transformatorowo-rozdzielczych, oznaczone symbolem **e** - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

6)tereny ulic, oznaczone symbolem **KD** .

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące na całym obszarze, objętym planem

§ 7. Ustalenia niniejszego rozdziału obowiązują na terenie całego obszaru planu.

§ 8. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń tego rozdziału zawarte są w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe.

§ 9. Na obszarze objętym planem, tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

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

§ 11. 1. Na obszarze, objętym planem, nie ustala się możliwości przeprowadzania scaleń i podziałów, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

3. Dla budynków innych niż mieszkalne, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z przedmiotowego budynku.

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

1)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów, gdzie dopuszczenie lokalizacji wskazano w ustaleniach szczegółowych, a ponadto z wyłączeniem inwestycji infrastruktury technicznej;

2)zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w terenach mieszkaniowych i usług publicznych;

3)zakaz prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich;

4)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;

5)zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.

§ 13. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

1)dla terenów oznaczonych symbolami: 1UC,KS(e)/mn/, 2U,KS/mn/, do czasu funkcjonowania przeznaczenia tymczasowego ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

2)po zakończeniu funkcjonowania przeznaczenia tymczasowego na ww. terenach oraz dla terenu 1KDD nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 14. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:

1)zakaz lokalizacji zabudowy na terenach sklasyfikowanych jako las;

2)nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;

3)zalecenie zachowania i wzbogacania naturalnych siedlisk leśnych dla uzyskania zespołów roślinnych o większej odporności naturalnej;

4)zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5)nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach przeznaczonych pod usługi oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych o zwiększonym natężeniu ruchu – zieleń ta nie może kolidować z przebiegiem infrastruktury technicznej i nie może stwarzać zagrożenia dla ruchu pojazdów;

6)pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

§ 15. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

1)nakaz docelowego wyposażenia terenu w miejskie sieci kanalizacyjne sanitarne i deszczowe;

2)zakaz zrzutów zanieczyszczeń do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 16. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:

1)zakaz lokalizowania inwestycji uciążliwych;

2)nakaz docelowego włączenia terenu do systemu miejskiej sieci ciepłowniczej;

3)dopuszcza się, do czasu realizacji sieci ciepłowniczej, stosowanie w systemie grzewczym dotychczasowych nośników energii;

4)dopuszcza się stosowanie w systemie grzewczym odnawialnych źródeł ciepła;

5)nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie dróg o zwiększonym natężeniu ruchu oraz terenach usługowych.

§ 17. 1. Obsługa obszaru w sieci infrastruktury technicznej - wg ustaleń m.p.z.p. fragmentu miasta Bełchatowa – południowej części osiedla Czaplinieckiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/191/108 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 marca 2008r. oraz niniejszego planu.

2. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1)ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:

a) zaopatrzenia w wodę:

- ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej w ulicach przylegających sieci wodociągowej,
- nakaz zaopatrywania sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych,

b) odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do projektowanej miejskiej sieci,
- zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- dopuszcza się, na terenach nowej zabudowy, korzystanie ze szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki, z zapewnieniem ich opróżniania i wywozu ścieków stosownie do odrębnych przepisów,
- nakazuje się likwidację szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki – w ciągu 2 lat od czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, umożliwiającej odbiór ścieków z danego terenu,

c) odprowadzenia ścieków deszczowych:

- dla terenów zabudowy usługowej ustala się obowiązek odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

d) zaopatrzenia w gaz:

- ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej,
- do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych podziemnych zbiorników gazu płynnego,

e) zaopatrzenia w ciepło:

- ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- dla istniejących instalacji ogrzewczych opartych o węglowe nośniki energii i przewidzianych do dalszego wykorzystania obowiązuje stopniowe zastępowanie ich gazem, olejem opałowym, energią elektryczną i docelowo podłączenie do miejskich sieci ciepłowniczych,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, do czasu uzyskania takiej możliwości, preferuje się korzystanie z niewęglowych nośników energii,

f) zaopatrzenia w energię elektryczną:

- docelowe zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu kształtować się będzie na poziomie 400 kW, a energii elektrycznej na poziomie 1500000kWh rocznie,
- zaopatrzenie obszaru w powyżej określone potrzeby elektroenergetyczne powinno odbywać się z kablowej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15kV projektowanej wg ustaleń m.p.z.p. fragmentu miasta Bełchatowa – południowej części osiedla Czaplinieckiego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/191/108 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 marca 2008r. oraz z projektowanej wg ustaleń miejscowego planu, o którym mowa powyżej stacji transformatorowo rozdzielczej 15/0,4kV na terenie oznaczonym symbolem 18 ZP(e),
- dopuszcza się możliwość budowy dodatkowej stacji transformatorowo – rozdzielczej 15/0,4kV, na terenie oznaczonym symbolem 1UC,KS(e)/mn/, jako obiektu wbudowanego w zabudowę lub obiektu podziemnego, przeznaczonego wyłącznie dla potrzeb przyszłego użytkownika tego terenu; ustala się zapewnienie bezpośredniego dostępu do w/w obiektu z drogi, dla celów obsługowych sprawowanych przez operatora miejscowej publicznej sieci elektroenergetycznej,
- linie kablowe 15kV i niskiego napięcia wyprowadzone z projektowanych stacji 15/0,4kV powinny być układane w obrębie linii rozgraniczających ulic; w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie tych linii maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek ,
- ustalona niniejszym planem rozbudowa miejscowej, elektroenergetycznej sieci rozdzielczej 15kV i niskiego napięcia powinna być prowadzona w uzgodnieniu z zarządcą (operatorem) tej sieci, przy uwzględnieniu potrzeb niezbędnych dla poszczególnych etapów zagospodarowania obszaru;

g) obsługi w zakresie łączności publicznej;

- ustala się zapewnienie pełnej dostępności do publicznie dostępnych usług telekomunikacyjnych, w tym dostępu do szeroko pasmowego internetu, poprzez budowę, rozbudowę, modernizację sieci, realizowaną w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się prowadzenie uzbrojenia telekomunikacyjnego maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek,
- dopuszcza się możliwość lokalizowania urządzenia radiowego nadawczo – odbiorczego o niewielkich, nie wpływających na środowisko mocach wyjściowych dla potrzeb dostępu internetowego oraz cyfrowych systemów telewizyjno – radiowych; usytuowanie takiego urządzenia dopuszcza się na dachu zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1UC,KS(e)/mn/;

2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego terenu maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych prowadzenia sieci w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów;

4) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji urządzeń technicznych, uzbrojenia - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

5) przy budowie nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowie istniejących obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;

6) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

7)podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci, należy uzgodnić z ich administratorami;

8)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.

3. Ustalone planem zasady uzbrojenia obszaru 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 rozwiązań przestrzennych ustalonych planem.

§ 18. 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.

§ 19. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1)pełną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania ustala się z ulicy gen.Kuklińskiego i nowoprojektowanej ulicy dojazdowej od ulicy gen.Kuklińskiego oznaczonej na rys planu symbolem 1KDD oraz ulicy oznaczonej symbolem 2KDD wg ustaleń m.p.z.p., o którym mowa w §1 ust.1 uchwały, położonej poza wschodnią i południową granicą przedmiotowego planu;

2)teren objęty planem posiada powiązania z pozostałym układem ulicznym miasta poprzez ulicę gen.Kuklińskiego oraz Aleję Włókniarzy, przebiegającą w sąsiedztwie obszaru opracowania;

3)plan przeznacza teren pod realizację drogi dojazdowej 1KDD - o przebiegu zgodnie z rys. planu:

a) o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy zmienna,

b) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą ulicy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) zalecana szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, jezdnia - min. 5m.

4)ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

- dla obiektów handlowych, innych niz wskazane w lit.c - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla zakładów usługowych – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - 35 stanowisk na 100 zatrudnionych,
- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m2 powierzchni użytkowej,

b) terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku maksimum - 4 stanowiska w garażach,

c) w terenach wielofunkcyjnych centrów usługowo-handlowych: od 10 do 23 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni sprzedaży, przy czym dolna granica ilości wskazywanych miejsc postojowych traktowana jest jako wymagana, a górna – jako zalecana.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UC,KS(e)/mn/** ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa, parkingi,

b) dopuszczalne – stacje transformatorowo-rozdzielcze,

c) tymczasowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, wielofunkcyjnych centrów usługowo-handlowych,
- zabudowy usług komercyjnych,
- zabudowy usług publicznych,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- placów wystawienniczych,
- parkingów, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych lub podziemnych wraz z drogami dojazdowymi,
- placów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, letnich ogródków gastronomicznych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowo-rozdzielczych - jako obiektu wbudowanego w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub obiektu podziemnego;
- pylonów reklamowych związanych z prowadzoną na terenie jednostki urbanistycznej działalnością,

b) zakaz lokalizacji:

- obiektów tymczasowych, za wyjątkiem wskazanych w poprzednim punkcie, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- działalności uciążliwej, za wyjatkiem realizacji inwestycji wskazanych w pkt 2 lit.a tego ustepu,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
- ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,

c) warunki dla obiektów istniejących: adaptacja czasowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, minimalna odległość od krawędzi jezdni drogi krajowej (Alei Włókniarzy)wynosi: 50m dla budynków jednokondygnacyjnych oraz 70,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych; odległość ta może być zmniejszona do odległości, określonej jako nieprzekraczalna linia zabudowy, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń, ograniczających oddziaływanie ruchu – określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach,
- dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej jako wbudowanej w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako obiekty wolnostojące,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub nieruchomości– do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,8;

e) wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość do okapu – do 10,0m (nie dotyczy dachów lukarn oraz dachów płaskich)
- na fragmentach elewacji dopuszcza się akcenty wysokościowe - do 20 m, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy,

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 14,0m ,
- wysokość pylonów reklamowych - do 25 m,

f) wysokość zabudowy towarzyszącej:

- wysokości zabudowy towarzyszącej nie mogą przekraczać wysokości zabudowy usługowej na danej działce,
- maksymalna wysokość do okapu – do 7,0m (nie dotyczy dachów lukarn oraz dachów płaskich) ,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 9,0 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- kształt dachu – dowolny,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych - kąt nachylenia od 15° do 40°, główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek lub dróg przyległych,

3)zasady podziału nieruchomości:

a) podział wtórny możliwy pod warunkiem likwidacji granic działek, wskazanych na rysunku planu oraz zachowania:

- bezpośredniego dostępu do ulic: 2KDL (wg oznaczeń ustalonych w m.p.z.p., o którym mowa w § 1 ust.1 lub 1KDD,
- kąta położenia granic działek 90° w stosunku do pasa drogowego ww. ulic,
- minimalnej szerokości frontu działki po podziale – 20 m,
- minimalnej powierzchni działki 800 m^2,

b) warunki, o których mowa w ppkcie. a nie muszą być spełnione w przypadku dokonywania podziałów w celu regulacji granic sąsiednich nieruchomości lub powiększenia działek sąsiednich;

4)zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

b) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej - w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

5)warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:

a) zaopatrzenie w wodę z projektowanych sieci w ulicach przyległych,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych sieci w ulicach przyległych,

c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanych sieci w ulicach przyległych,

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

e) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci w ulicach przyległych,

f) zaopatrzenie w ciepło z projektowanych sieci w ulicach przyległych;

6)warunki i zasady, dotyczące obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów - odpowiednio, zgodnie z ustaleniami § 19,

b) dojazd do terenu poprzez projektowane zjazdy z przyległych ulic bezpośrednio oraz z wykorzystaniem istniejących służebności gruntowych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U,KS/mn/** ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa, parkingi,

b) tymczasowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2)zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych,
- zabudowy usług publicznych,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- placów wystawienniczych,
- parkingów, z dopuszczeniem parkingów wielopoziomowych lub podziemnych wraz z drogami dojazdowymi,
- placów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, letnich ogródków gastronomicznych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowo-rozdzielczych - jako obiektu wolnostojącego, wbudowanego w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub obiektu podziemnego;
- pylonów reklamowych związanych z prowadzoną na terenie jednostki urbanistycznej działalnością,

b) zakaz lokalizacji:

- obiektów tymczasowych, za wyjątkiem wskazanych w poprzednim punkcie, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
- ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych;
- nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,

c) warunki dla obiektów istniejących: adaptacja czasowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, minimalna odległość od krawędzi jezdni drogi krajowej (Alei Włokniarzy) wynosi: 50m dla budynków jednokondygnacyjnych oraz 70,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych; odległość ta może być zmniejszona do odległości, określonej jako nieprzekraczalna linia zabudowy, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń, ograniczających oddziaływanie ruchu – określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach,
- dopuszcza się realizację zabudowy towarzyszącej jako wbudowanej w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako obiekty wolnostojące,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub nieruchomości– do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – max. 1,8;

e) wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 14,0m ,
- maksymalna wysokość do okapu – do 10,0m (nie dotyczy dachów lukarn oraz dachów płaskich) ,
- na fragmentach elewacji dopuszcza się akcenty wysokościowe - do 20 m, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy,
- wysokość pylonów reklamowych - do 25 m,

f) wysokość zabudowy towarzyszącej:

- wysokości zabudowy towarzyszącej nie mogą przekraczać wysokości zabudowy usługowej na danej działce,
- maksymalna wysokość do okapu – do 7,0m (nie dotyczy dachów lukarn oraz dachów płaskich) ,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 9,0 m,

g) zasady kształtowania dachów:

- kształt dachu – dowolny,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych - kąt nachylenia od 15° do 40°, główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek lub dróg przyległych,

3)zasady podziału nieruchomości:

a) podział wtórny możliwy pod warunkiem likwidacji granic działek, wskazanych na rysunku planu oraz zachowania:

- bezpośredniego dostępu do ulicy 2KDD (wg oznaczeń ustalonych w m.p.z.p., o którym mowa w § 1 ust.1 lub 1KDD,
- kąta położenia granic działek 90° w stosunku do pasa drogowego ww. ulicy,
- minimalnej szerokości frontu działki po podziale – 20 m,
- minimalnej powierzchni działki 800 m^2,

b) warunki, o których mowa w lit. a nie muszą być spełnione w przypadku dokonywania podziałów w celu regulacji granic sąsiednich nieruchomości lub powiększenia działek sąsiednich;

4)zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

b) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej - w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

c) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

5)warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:

a) zaopatrzenie w wodę z projektowanych sieci w ulicach przyległych,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych sieci w ulicach przyległych,

c) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanych sieci w ulicach przyległych,

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

e) zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci w ulicach przyległych,

f) zaopatrzenie w ciepło z projektowanych sieci w ulicach przyległych;

6)warunki i zasady, dotyczące obsługi komunikacyjnej:

a) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów - odpowiednio, zgodnie z ustaleniami § 19,

b) dojazd do terenu poprzez projektowane zjazdy z przyległych ulic bezpośrednio oraz z wykorzystaniem istniejących służebności gruntowych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 21. Wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu:

1)dla terenu, oznaczonego symbolem 1UC,KS(e)/mn/ - 30%;

2)dla pozostałych terenów - 0%.

§ 22. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Bełchatowa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Bełchatowie

Włodzimierz Kuliński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LVIII/448/10
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 9 listopada 2010 r.
Zalacznik1.JPG

załacznik nr 1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/448/10
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 9 listopada 2010 r.
Zalacznik2.JPG

załacznik graficzny nr 2

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/448/10
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 9 listopada 2010 r.
Zalacznik3.JPG

załacznik graficzny nr 3

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/448/10

Rady Miejskiej w Bełchatowie

z dnia 9 listopada 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Czaplinieckiego w Bełchatowie

Do ustaleń projektu zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Czaplinieckiego w Bełchatowie, wyłożonych do publicznego wglądu w dniach od 24 września do 14 października 2010 r., do dnia 28 października 2010 r (zakończenia terminu składania uwag) nie złożono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LVIII/448/10

Rady Miejskiej w Bełchatowie

z dnia 9 listopada 2010 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części osiedla Czaplinieckiego w Bełchatowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują między innymi problematykę gospodarki przestrzennej, w tym sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, gminnych ulic, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych. Do ważniejszych zadań związanych z porządkowaniem i zagospodarowaniem terenu planu należą: wykup gruntów pod nowe ulice i poszerzenie pasów drogowych dróg istniejących; budowa dróg, budowa brakujących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta Bełchatowa, z wykorzystaniem środków zewnętrznych: funduszy strukturalnych Unii Europejskiej; Funduszu Spójności; Funduszu Ochrony Środowiska; środków Spółek Miejskich; środków udostępnianych w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.