UCHWAŁA NR XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek"

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 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 oraz poz. 1890) w związku z uchwałą nr X/58/15 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek", 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 zmianę części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek", zatwierdzonego uchwałą Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 31 stycznia 2008r (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 83 poz. 811 z dnia 15 marca 2008r.) oraz uchwałą Nr XXII/158/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 marca 2008r. w sprawie sprostowania błędów pisarskich w uchwale Nr XX/152/08 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 31 stycznia 2008r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek" (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 128 poz. 1258 z dnia 23 kwietnia 2008r.).

2. Zmiana planu obejmuje następujące tereny, wyznaczone ustaleniami planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu:

1) tereny o symbolach B5MN, B6MN - o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) tereny o symbolach B7E, B23E - o przeznaczeniu podstawowym: stacje transformatorowo-rozdzielcze;
3) tereny o symbolach; B8MN,U, B21MN,U - o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz dopuszczalnym - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
4) teren o symbolu B22MN(u) - o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi - zabudowa nieuciążliwa
5) teren o symbolu B24U - o przeznaczeniu podstawowym: usługi;
6) teren o symbolu KX - o przeznaczeniu podstawowym: ciągi pieszo - jezdne;
7) tereny o symbolach 12KDD, 13KDD, 14KDD - dróg dojazdowych;
8) fragmenty terenów o symbolach:
   a) 2KDGP/G/ - drogi głównej ruchu przyspieszonego /drogi głównej/,
   b) 3KDGP/Z/ - drogi głównej ruchu przyspieszonego /drogi zbiorczej/,
   c) 9KDD, 11KDD - dróg dojazdowych.

§ 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, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych, podjazdów dla niepełnosprawnych;

7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej działki lub nieruchomości;

9) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, dobudowy, remontu, konserwacji, pod warunkiem zachowania standardów zabudowy, ustalonych na danym terenie oraz z prawem do zmiany sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy;

10) adaptacji ograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, konserwacji, zmiany sposobu użytkowania budynków pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy; przy czym rozbudowa i dobudowa muszą być prowadzone z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy, a nadbudowa w części wychodzącej poza ustalone linie zabudowy może odbywać się jedynie w istniejącym obrysie budynku;

11) 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;

12) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości nieprzekraczającej granic danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;

13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

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

15) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć teren nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;

16) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12^{o};

17) dachach stromych - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych powyżej 12^{o}.

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

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

1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;

2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;

3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§ 4. Przedmiotem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o rożnych 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, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;

6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz ustalenie parametrów ulic zapewniających możliwość pełnego uzbrojenia dla obszaru objętego planem;

7) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

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

2) załącznik nr 2: rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1 : 1 000;

3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1 : 1 000;

4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;

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

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

1) granice obszaru objętego zmianą planu;

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

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;

4) oznaczenia linii zabudowy;

5) oznaczenia zasięgów pasów technologicznych linii elektroenergetycznych przeznaczonych do likwidacji;

6) oznaczenia granic działek przeznaczonych do likwidacji;

7) 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 zmianą planu;

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

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;

4) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywane do obsługi obszaru objętego planem;

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

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i **(u)** – przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

4) tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych, oznaczone symbolem **E** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i **(e)** - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

5) tereny głównych ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone symbolem **KDX** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

6) tereny głównych ciągów pieszych - oznaczone symbolem **KX** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

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

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 7. Zakazy i ograniczenia zawarte w Rozdziałach 2-4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli zgodne są z przepisami szczególnymi.

§ 8. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału obowiązują na terenie całego obszaru planu.

2. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń tego rozdziału 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. Dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków.

3. Wysokość budynków mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu.

4. Wartość wskaźnika intensywności zabudowy podawana jest w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

6. Dopuszcza się realizację garaży, tylko jako towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej.

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

§ 12. Warunki dla obiektów istniejących:

1) o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu:
   a) adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz terenu wyznaczonego liniami zabudowy,
   b) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między linią zabudowy a linią rozgraniczającą,
   c) adaptacja czasowa zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu - w pasie drogowym ulicy;
2) o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu; do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz utrwalania np. przebudowy oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy dokonywaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki min. 18 m,

b) wielkość działki min. 400 m^2,

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

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

§ 14. 1. 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 terenów, gdzie możliwość lokalizacji takich przedsięwzięć dopuszczono w ustaleniach szczegółowych oraz dróg i inwestycji infrastruktury technicznej;

2) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w terenach zabudowy mieszkaniowej;

3) 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;

4) zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów;

5) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich.

2. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

1) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - wielorodzinną;

2) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - jednorodzinną;

3) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa występująca równolegle z funkcją usług, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

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

2) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;

3) 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;

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

§ 17. 1. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

1) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zainwestowania w miejskie sieci kanalizacyjne sanitarne i deszczowe;

2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) nakaz utwardzania i odwadniania parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami.

§ 18. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:

1) zakaz lokalizacji inwestycji emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia pyłowe i gazowe;

2) ustalenie docelowego źródło zaopatrzenia w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej;

3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszczenie korzystania z paliw gazowych, płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych;

4) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie również węglowych nośników energii - z jednoczesnym obowiązkiem przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej w ciągu dwóch lat od czasu wybudowania sieci umożliwiającej obsługę tej zabudowy;

5) dopuszczenie stosowania nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła.

Rozdział 3.
Infrastruktura techniczna

§ 19. 1. Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:

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

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w wodę,

c) odprowadzenie ścieków sanitarnych,

d) odprowadzenie ścieków deszczowych,

e) zaopatrzenie w gaz,

f) zaopatrzenie w ciepło,

g) obsługa w zakresie łączności publicznej;

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

3) projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, placów, ciągów pieszych lub wyznaczonych planem korytarzy technologicznych;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia zawartego w punkcie 3;

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

6) dopuszcza się odtworzenie i modernizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż istniejących tras;

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

8) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem winny być prowadzone z zastosowaniem przepisów szczególnych;

9) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci - z zastosowaniem przepisów szczególnych;

10) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

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

§ 20. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

1) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały;

2) lokalizacja nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;

3) dopuszcza się odstępstwa od zasady zawartej w punkcie 2, w przypadkach uzasadnionych technologicznie;

4) nakaz zaopatrywania sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;

5) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 21. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci 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) dopuszcza się, na terenach nowej zabudowy, korzystanie ze szczelnych zbiorników indywidualnych na ścieki, z zapewnieniem ich opróżniania i wywozu ścieków stosownie do odrębnych przepisów;

4) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 22. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenie wód deszczowych do sieci w ulicach przyległych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków deszczowych na teren własny działki;

3) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;

2) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych podziemnych zbiorników gazu płynnego;

3) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się docelowe źródło zaopatrzenia w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej; w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw gazowych, płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych; w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie również węglowych nośników energii;

2) dopuszcza się stosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła;

3) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w ciepło dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 25. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:

1) ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;

2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności usługowej – na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

4) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem (magazynowanie, gromadzenie), transportem, odzyskiem, unieszkodliwieniem odpadów, w tym złomu.

§ 26. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) obszar objęty niniejszym planem wymagać będzie w okresie docelowym dostawy ok. 220 kW mocy elektrycznej w szczytowych godzinach obciążenia dobowego oraz dostawy ok. 600 000 MWh energii elektrycznej rocznie;

2) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru będzie istniejąca główna stacja zasilająca 110/15 kV GPZ „Bełchatów”, usytuowana przy ulicy Pabianickiej, poprzez związany z nią układ istniejących i nowych linii dystrybucyjnej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15kV i poprzez włączone w ten układ istniejące oraz nowe stacji transformatorowo – rozdzielcze 15/0,4kV (zgodnie z rysunkiem planu), które zasilać będą sieć rozdzielczą niskiego napięcia i oświetlenia;

3) kolidujące z zagospodarowaniem obszaru, napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV powinny być sukcesywnie likwidowane i zastępowane kablami ziemnymi średniego napięcia 15 kV;

4) rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej powinna być prowadzona z zastosowaniem przepisów szczególnych;

5) linie elektroenergetyczne 15kV łączące poszczególne istniejące i projektowane stacje 15/0,4kV oraz linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/ 0,231kV z tych stacji do budynków, dla oświetlenia terenu i innych potrzeb, powinny być wykonywane wyłączenie kablami ziemnymi; kable powinny być układane w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg i innych ciągów komunikacyjnych; w

przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie kabli maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic, itp.) lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek**;**

6) dla istniejących linii napowietrznych 15kV przeznaczonych do likwidacji, do czasu dokonania tej likwidacji obowiązuje pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), w obrębie którego obowiązuje:

   a) prowadzenie działalności inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów szczególnych,

   b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii,

   c) lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

   d) zakaz lokalizowania parkingów;

7) ustalone niniejszym planem lokalizacje i ilości projektowanych stacji 15/0,4kV oraz przebiegi kabli ziemnych 15kV mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych lub w planach zagospodarowania poszczególnych terenów; zmiany te nie będą stanowiły odstępstwa od ustaleń niniejszego planu, jeżeli nie będą naruszać zasad i struktury rozwiązań przestrzennych ustalonych tym planem;

8) projektowane stacje 15/0,4kV powinny mieć zapewniony bezpośredni dojazd i dostęp do potrzeb obsługi eksploatacyjnej lub dyspozytorskiej, sprawowanej przez operatora miejscowej sieci elektroenergetycznej; miejsca pod lokalizacje stacji 15/0,4kV nie powinny przekraczać 90m^2; minimalny wymiar działki przeznaczonej pod lokalizację projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4kV wynosi 60m^2.

§ 27. 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.

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

1) plan ustala system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzą ulice następujących klas: główna ruchu przyspieszonego, główna, lokalna, dojazdowa określone rysunkiem planu;

2) plan wyznacza „tereny ulic (dróg) - **KD**” i „tereny komunikacji pieszej **KX**” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, rozbudowę i realizację dróg (ulic) i ciągów pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

   a) KDGP - ulice główne ruchu przyspieszonego „GP”,

   b) KDG - ulice główne „G”,

   c) KDZ - ulice zbiorcze „Z”,

   d) KDD - ulice dojazdowe „D”,

   e) KDX - ciągi pieszo - jezdne,

   f) KX - ciągi piesze,

   – dla których ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego;

3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: **„GP”** - główne ruchu przyspieszonego, **„G”** - główne, **„Z”** - zbiorcze, **„D”** – dojazdowe, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych;

4) parametry techniczne poszczególnych klas ulic powinny spełniać wymogi zawarte w tych przepisach;

5) plan ustala prawo realizacji ścieżek rowerowych, w ramach pasów drogowych ulic - nieoznaczonych na rysunku planu; szczegółowe ustalenie lokalizacji; parametry ścieżek rowerowych - z zastosowaniem przepisów odrębnych;

6) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m; w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;

7) na terenach, o których mowa w pkt 1 w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi):

   a) zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,

   b) dopuszcza się:

      - lokalizację zieleni,

      - urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej,

      - zatok postojowych (o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy),

      - urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras,

      - urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

8) plan ustala, iż wszystkie ulice (drogi) pokazane na rysunku planu, zarówno w zakresie realizacji jak i remontu oraz przebudowy stanowią inwestycje celu publicznego;

9) plan ustala dostępność komunikacyjną z dróg publicznych:

   a) bezpośrednio poprzez zjazdy do działek lub terenów - z zastosowaniem przepisów szczególnych,

   b) z wykorzystaniem istniejących ciągów pieszo-jezdnych oraz służebności gruntowych,

10) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym i wewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem drogi krajowej nr 74 (ulica Piłsudskiego - KDGP/Z i Sienkiewicza - KDGP/G);

11) ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic;

12) plan ustala, oprócz wyznaczonych parkingów, zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek budowlanych, poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej;

13) plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

   a) dla obiektów handlowych do 400 m^2 powierzchni sprzedaży - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla obiektów handlowych powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedaży - 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,

c) dla obiektów handlu hurtowego - minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla zakładów usługowych – minimum 40 miejsc na 100 zatrudnionych,

e) dla obiektów gastronomii – minimum 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

f) dla obiektów hotelowych – minimum 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,

g) dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla użyteczności publicznej niewymienionych wyżej – minimum 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

i) dla obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum 2 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,

j) dla obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku: minimum 1, maksimum - 4 stanowiska (z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach),

k) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, minimum:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

2. Plan ustala dla poszczególnych ulic, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

symbol drogi (ulicy) w planie	nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1KDGP/G/	fragment istn. ulicy Sienkiewicza (przebieg w ciągu drogi krajowej nr 74); ustala się północną linię rozgraniczającą, zgodnie z rys planu; do czasu realizacji obwodnicy północnej miasta w ciągu tej drogi ochrona istniejących parametrów kategorii GP; zmiana klasy na G (główna) po wybudowaniu ww. obwodnicy; dla budynków usytuowanych częściowo w pasie drogowym ulicy - zachowanie budynków zgodnie z ustaleniami § 29 ust.1/ust.3/ust.6 pkt 2 lit. c tiret drugie; rozbudowa ulicy do założonych parametrów;	GP - do czasu realizacji obwodnicy północnej miasta; G - po realizacji obwodnicy północnej miasta	12,0 - 15,0 do granicy opracowania = osi ulicy, z rozszerzeniami w rejonach skrzyżowań zgodnie z rys. planu	1/4 - /dopuszcza się przekrój 1/2/ 7,0 - 14,0
2KDGP/Z	fragment istn. ulicy Piłsudskiego	GP - do czasu	10,3 - 12,0 do	1/2 - 7,0

	(przebieg w ciągu drogi krajowej nr 74); ustala się zachodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rys. planu; do czasu realizacji obwodnicy północnej miasta w ciągu tej drogi ochrona istniejących parametrów kategorii GP; zmiana klasy na Z (zbiorcza) po wybudowaniu ww. obwodnicy; zachowanie i utrzymanie;	realizacji obwodnicy północnej miasta; Z - po realizacji obwodnicy północnej miasta	granicy opracowania = osi opracowania z rozszerzeniami w rejonach skrzyżowań zgodnie z rys. planu	
1KDD	istn. ulica Podmiejska, rozbudowa ulicy do założonych parametrów;	D	10,0 - 14,0	1/2 - 5,0
2KDD	proj. ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu, odchodząca od ulicy Podmiejskiej (1KDD), zakończona placem manewrowym do zawracania pojazdów o wym. 22,0 x 20,0 m; dla budynków usytuowanych całkowicie w pasie drogowym ulicy - zachowanie budynków jedynie z prawem do remontu, bez prawa do rozbudowy, nadbudowy - do czasu realizacji ulicy; realizacja ulicy;	D	10,0 - 12,0	1/2 - 5,0
3KDD	proj. ulica dojazdowa łącząca ulicę 2KDD i 1KDD (ulicę Podmiejską), o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu; realizacja ulicy;	D	10,0	1/2 - 5,0
4KDD	proj. ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, dochodząca od ulicy 1KDD (ulicy Podmiejskiej); realizacja ulicy;	D	12,0	1/2 - 5,0
5KDD	proj. ulica dojazdowa dochodząca do od ulicy 1KDD (ulicy Podmiejskiej) o przebiegu zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym o wym. 19,0 x 31,0 m; realizacja ulicy.	D	10,0	1/2 - 5,0

3. Plan ustala dla poszczególnych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

symbol	charakterystyka przebiegu	szerokość w liniach rozgraniczających (m)	możliwość realizacji:	zakaz:
1KDX	istniejący ciąg pieszo-jezdny;	5,0	-dojazdów do działek budowlanych, -sieci infrastruktury technicznej, jedynie jako sieci podziemne (z wyłączeniem oświetlenia);	- lokalizacji wszelkiej zabudowy, - umieszczania nośników reklamowych, - stosowania ogrodzeń wewnątrz przedmiotowego terenu oraz od strony terenów publicznych;
2KDX	istniejący ciąg pieszo-jezdny;	3,5		

4. Plan ustala dla poszczególnych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

symbol	charakterystyka przebiegu	szerokość w liniach rozgraniczających (m)	możliwość realizacji:	zakaz:
KX	projektowany ciąg pieszy łączący ulice: 1KDGP/G i 2KDD;	4,0	-ciągów pieszych, -sieci infrastruktury technicznej, jedynie jako sieci podziemne (z wyłączeniem oświetlenia), - zieleni urządzonej;	- lokalizacji wszelkiej zabudowy, - umieszczania nośników reklamowych, - stosowania ogrodzeń wewnątrz przedmiotowego terenu oraz od strony terenów publicznych;

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U,MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej - gospodarczej i garażowej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- placów zabaw, boisk,
- obiektów małej architektury,
- parkingów, także parkingów podziemnych,
- dojść, dojazdów,
- zieleni urządzonej,
- sieci infrastruktury technicznej,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,
- ogrodzeń pełnych,

c) warunki dla zabudowy istniejącej:

- dla budynków usytuowanych całkowicie w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu - zgodnie z zapisami § 12,

- dla budynków usytuowanych częściowo w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu, a częściowo w pasie drogowym ulicy przyległej - zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy (w zakresie, w jakim umożliwia to przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy) oraz do przebudowy, bez prawa do nadbudowy i rozbudowy poza teren wyznaczony liniami zabudowy - pod warunkiem zachowania przeznaczenia ustalonego dla przedmiotowego terenu,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- forma zabudowy - wolnostojąca,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 26 pkt 6 - do czasu likwidacji tych linii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,1, max. 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- kąty nachylenia dachów 12°-45°;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na strukturę własności - nie ustala się;

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

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDGP/G, 1KDD, 2KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci 1KDGP/G, 1KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDGP/G, 1KDD, 2KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDGP/G, 1KDD, 2KDD,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDD, 2KDD.

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

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) adaptacja nieograniczona istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej,

b) zakaz umieszczania nośników reklamowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

b) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,4;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDGP/G, 2KDD poprzez teren oznaczony symbolem KX.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3U,MN, 6U,MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej - gospodarczej i garażowej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowy teren,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,

c) warunki dla obiektów istniejących:

- dla budynków usytuowanych całkowicie w zasięgu linii rozgraniczających danego terenu - zgodnie z zapisami § 12,
- dla budynków usytuowanych częściowo w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu, a częściowo w pasie drogowym ulicy przyległej - zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy (w zakresie, w jakim umożliwia to przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy) oraz do przebudowy, bez prawa do nadbudowy i rozbudowy poza teren wyznaczony liniami zabudowy - pod warunkiem zachowania przeznaczenia ustalonego dla przedmiotowego terenu,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- forma zabudowy - wolnostojąca,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 26 pkt 6 - do czasu likwidacji tych linii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 1,2,
- nakazuje się łączne zagospodarowanie terenów działek, dla których wskazano granice przeznaczone do likwidacji,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,5 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu;
- dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) zasady kształtowania dachów:

- dachy dwu- lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- kąty nachylenia dachów 12°-45°,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg zasad zawartych w § 13 ust. 2;

5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem **3U,MN:**

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDGP/G, 2KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDGP/G, 2KDD,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDGP/G, 2KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDGP/G, 2KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDGP/G, 2KDD,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDGP/G, 2KDD;

6) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem **6U,MN:**

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 2DGP/Z, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 2DGP/Z, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 2DGP/Z, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2DGP/Z, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX, ,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 2DGP/Z, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDX, 2KDX,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: 2DGP/Z bezpośrednio oraz poprzez teren 1KDX, 1KDGP/G, 1KDD, 4KDD, 5KDD bezpośrednio oraz poprzez teren 2KDX.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4MN, 5MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej,

b) zakaz lokalizacji:

- ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

- nośników reklamowych,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,

- forma zabudowy - wolnostojąca,

- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,

- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 26 pkt 6 - do czasu likwidacji tych linii,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej: max. 10,0 m do najwyższego punktu dachu,

- dla zabudowy gospodarczej, garażowej – max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,

- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu,

- dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) zasady kształtowania dachów:

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

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg zasad zawartych w § 13 ust. 2;

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

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDD, 2KDD, 3KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDD, 2KDD, 3KDD,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDD, 2KDD, 3KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDD, 2KDD, 3KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDD, 2KDD, 3KDD,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **7MN(u)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) dopuszczalne - usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zabudowy usług komercyjnych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej - gospodarczej i garażowej,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów produkcyjnych, przetwórczych, składowych, hurtowego handlu zarówno w budynkach, jak i poza nimi,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- ogrodzeń pełnych,
- nośników reklamowych – wielkoformatowych oraz niezwiązanych z prowadzona działalnością,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- forma zabudowy - wolnostojąca,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,1, max. 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 10,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, usługowej – max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu;
- dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną powyżej wartość - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) zasady kształtowania dachów:

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

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg zasad zawartych w § 13 ust. 2;

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

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w 1KDD, 5KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w1KDD, 5KDD,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDD, 5KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 1KDD, 5KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDD, 5KDD,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: w 1KDD, 5KDD.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **8U(e)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne - stacje transformatorowo-rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- placów wystawienniczych,
- stacji transformatorowo-rozdzielczej,
- parkingów, w tym parkingów podziemnych,
- placów, ciągów pieszych,

- obiektów małej architektury,
- zieleni urządzonej,
- letnich ogródków gastronomicznych,
- sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, obsługujących przedmiotowy teren

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:

- dla budynków usytuowanych całkowicie w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu - zgodnie z zapisami § 12,
- dla budynków usytuowanych częściowo w zasięgu linii rozgraniczających przedmiotowego terenu, a częściowo w pasie drogowym ulicy przyległej - zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy (w zakresie, w jakim umożliwia to przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy) oraz do przebudowy, bez prawa do nadbudowy i rozbudowy poza teren wyznaczony liniami zabudowy - pod warunkiem zachowania przeznaczenia ustalonego dla przedmiotowego terenu,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.1,8,
- nakazuje się łączne zagospodarowanie terenów działek, dla których wskazano granice przeznaczone do likwidacji,

e) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 12,0m,

f) zasady kształtowania dachów: geometria dachu - dowolna,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

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

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg zasad zawartych w § 13 ust. 2;

5) warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

c) odprowadzenie wód deszczowych do sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

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 sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

f) zaopatrzenie w ciepło z sieci w 1KDGP/G, 1KDD,

g) obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDGP/G, 1KDD, obsługa komunikacyjna działki nr 145/3 obręb 4 - poprzez tereny działek bezpośrednio sąsiadujących.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 30. W planie wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN(u), U,MN, U(e) – 30%;

2) dla pozostałych terenów – 0,1%.

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

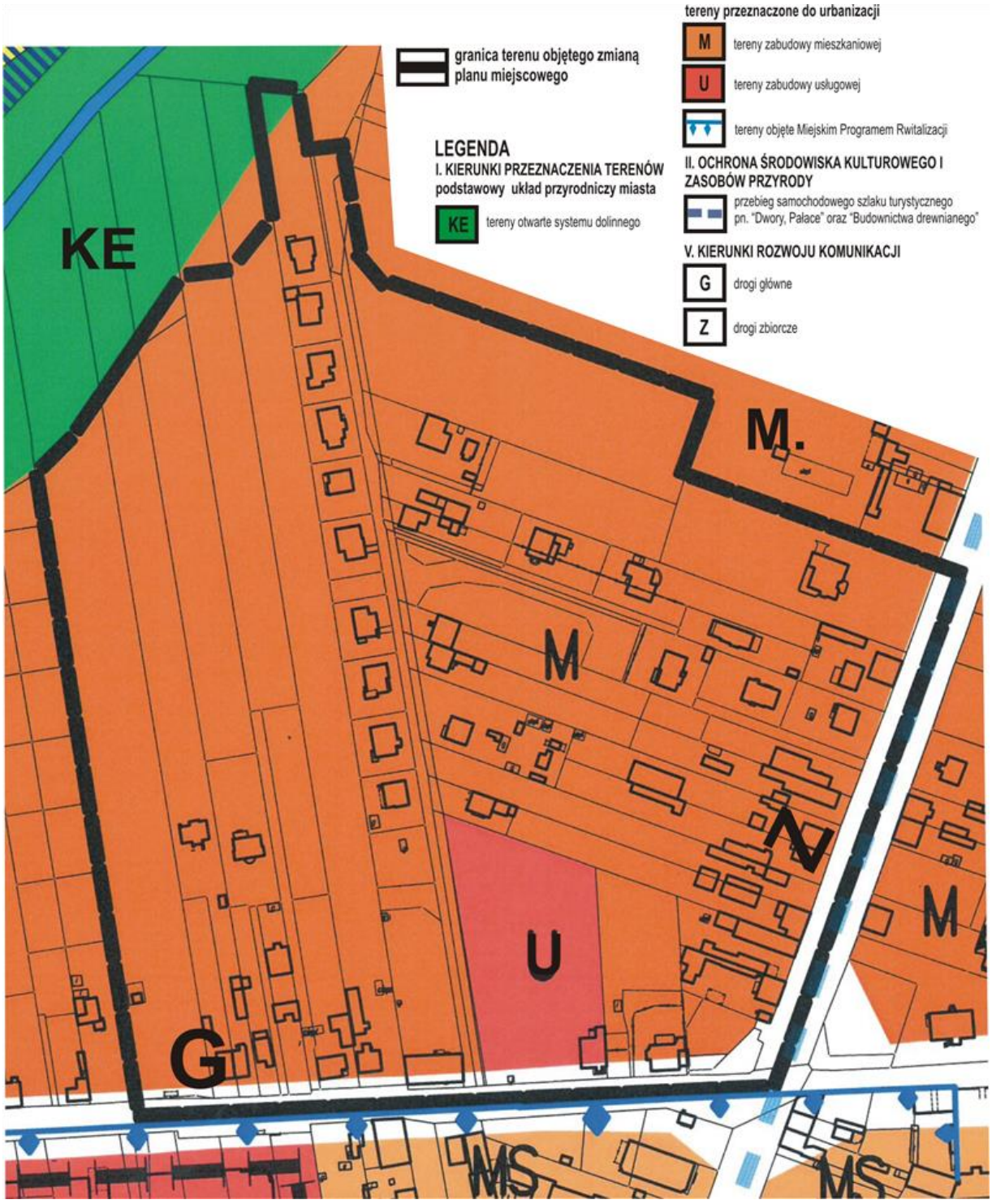
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełchatowie

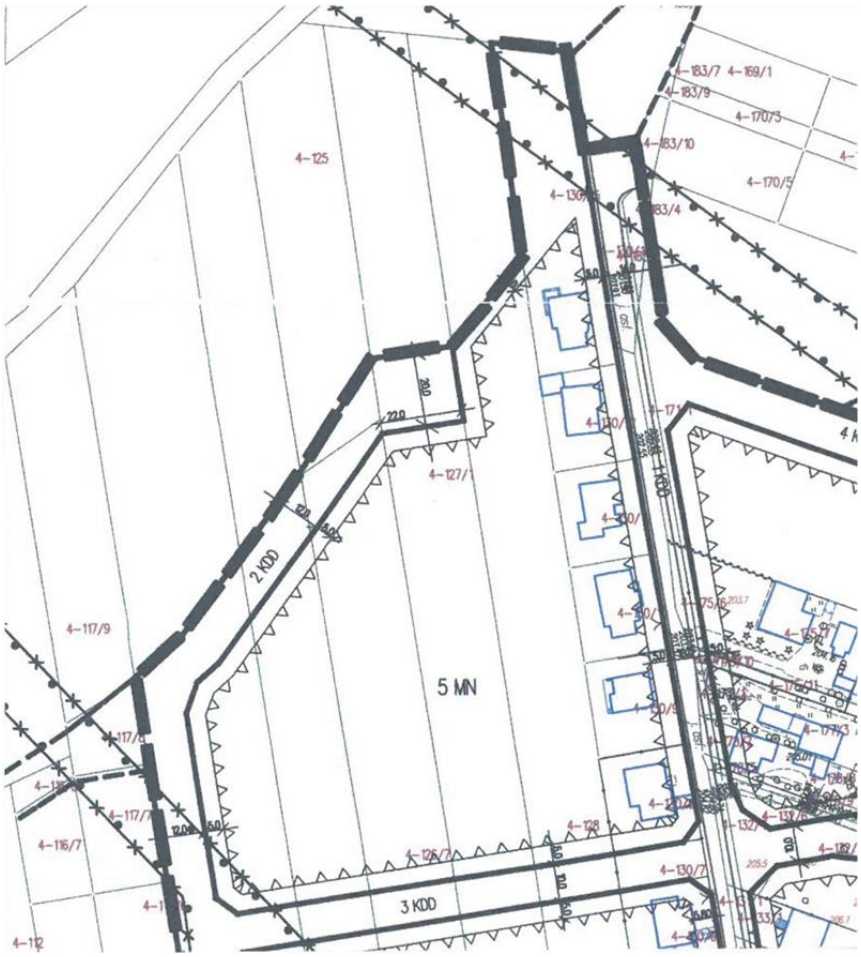
Elżbieta Naturalna

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

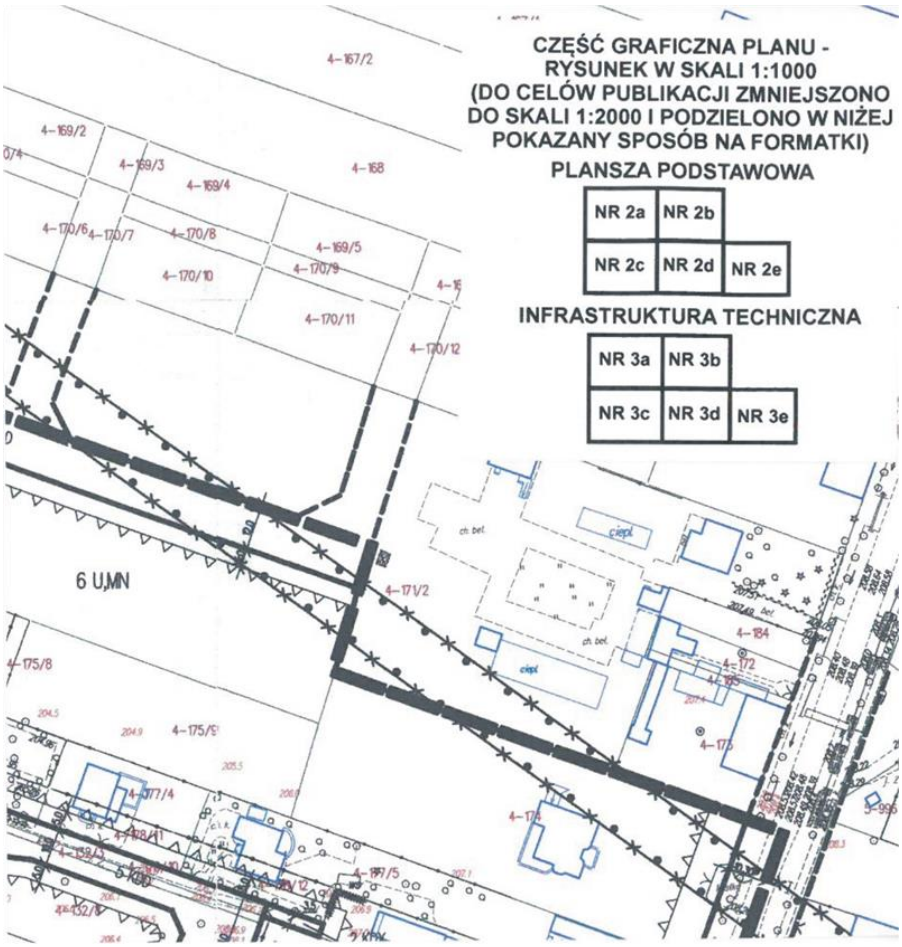
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BEŁCHATOWA skala 1:2500



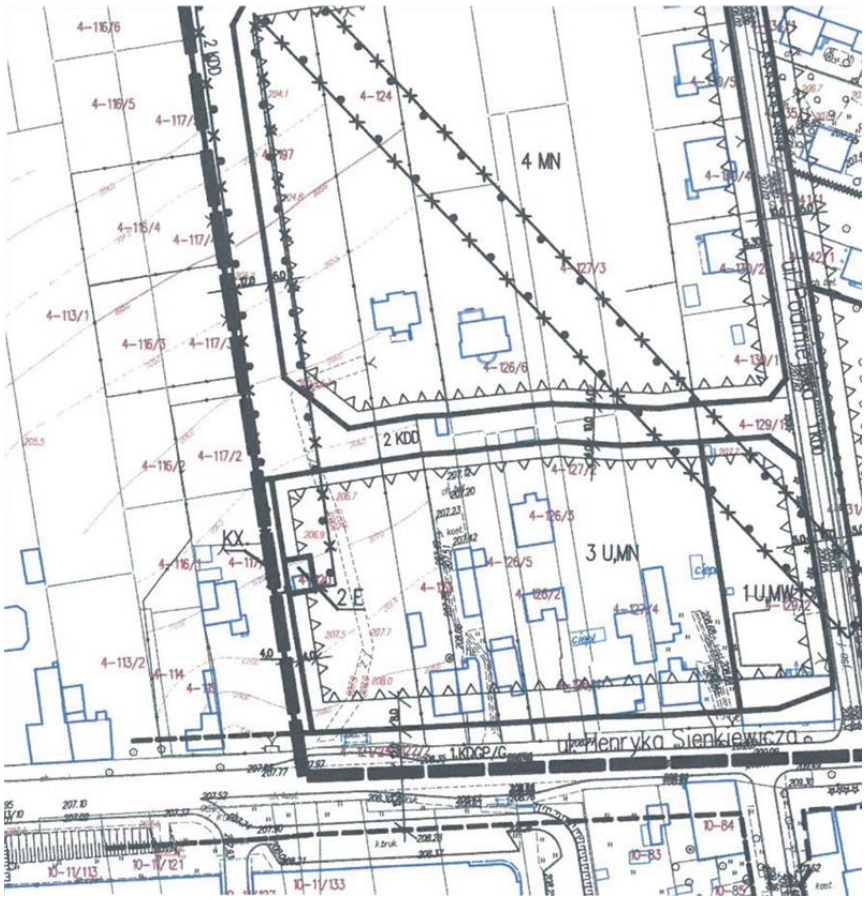
Załącznik Nr 2a do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



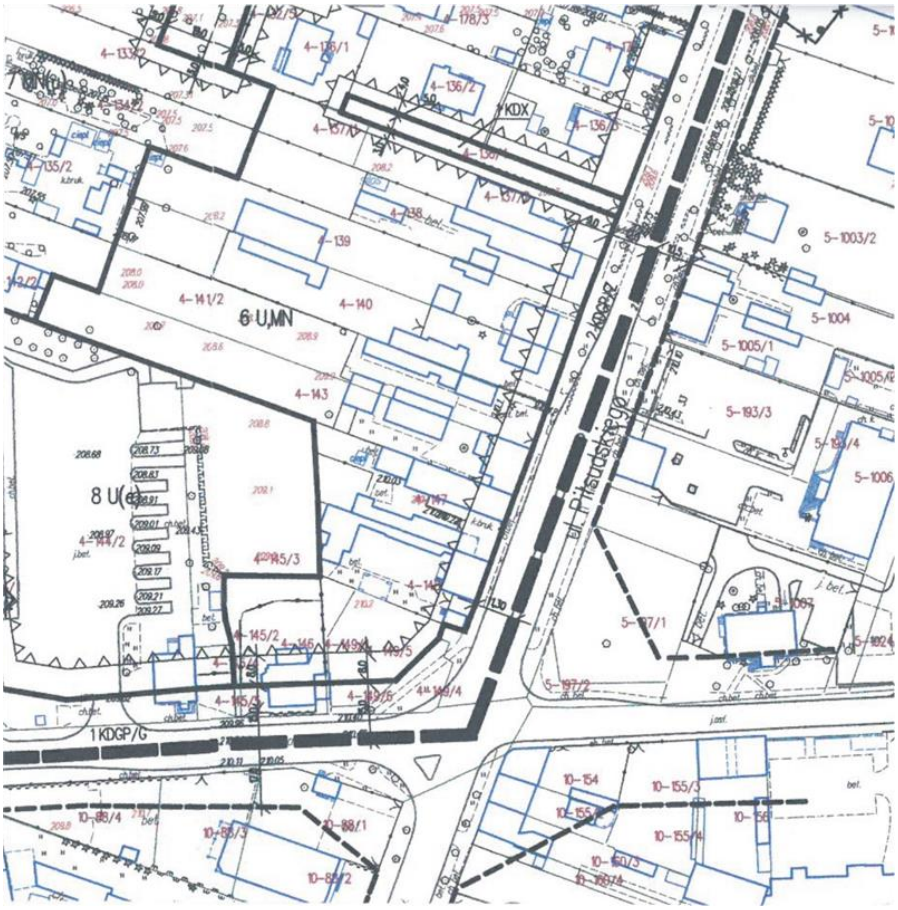
Załącznik Nr 2b do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



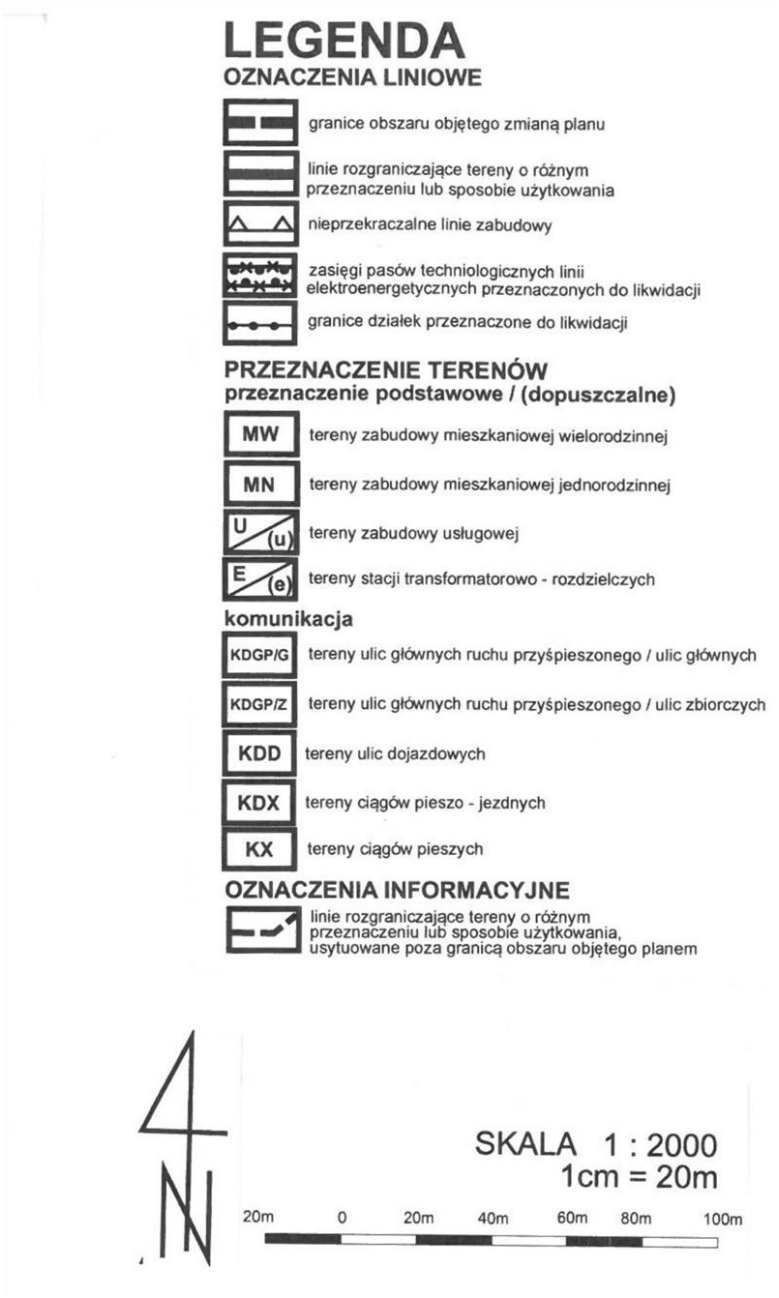
Załącznik Nr 2c do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



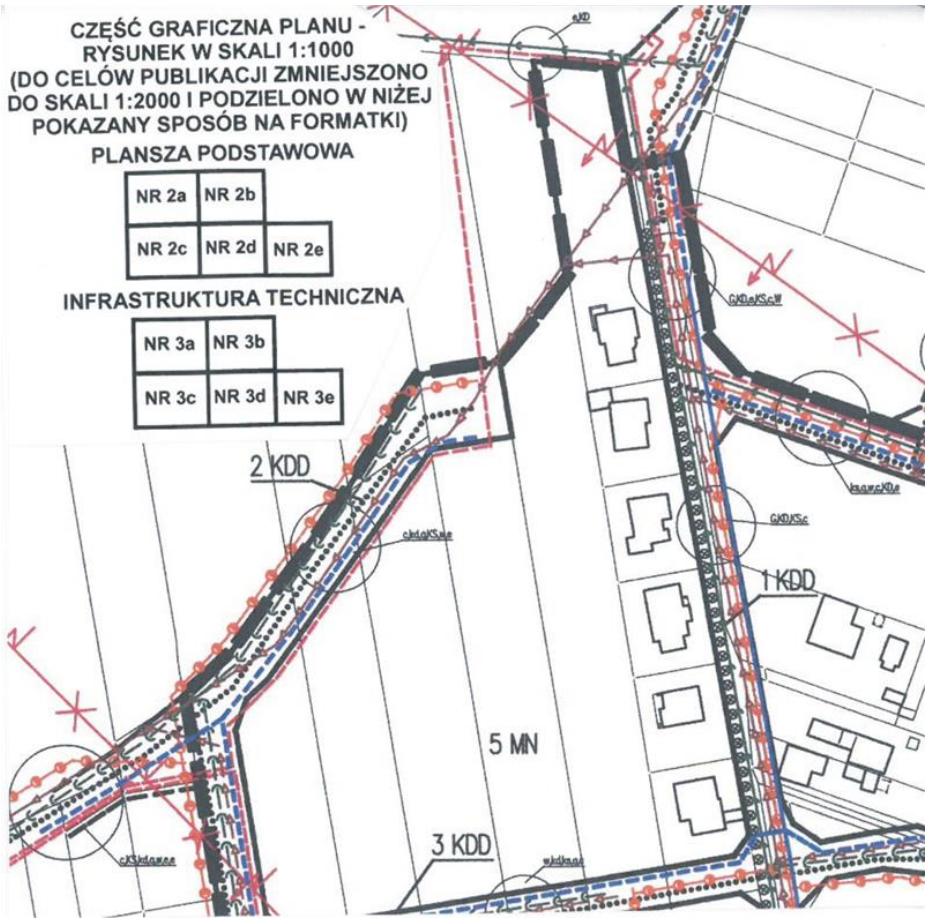
Załącznik Nr 2d do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



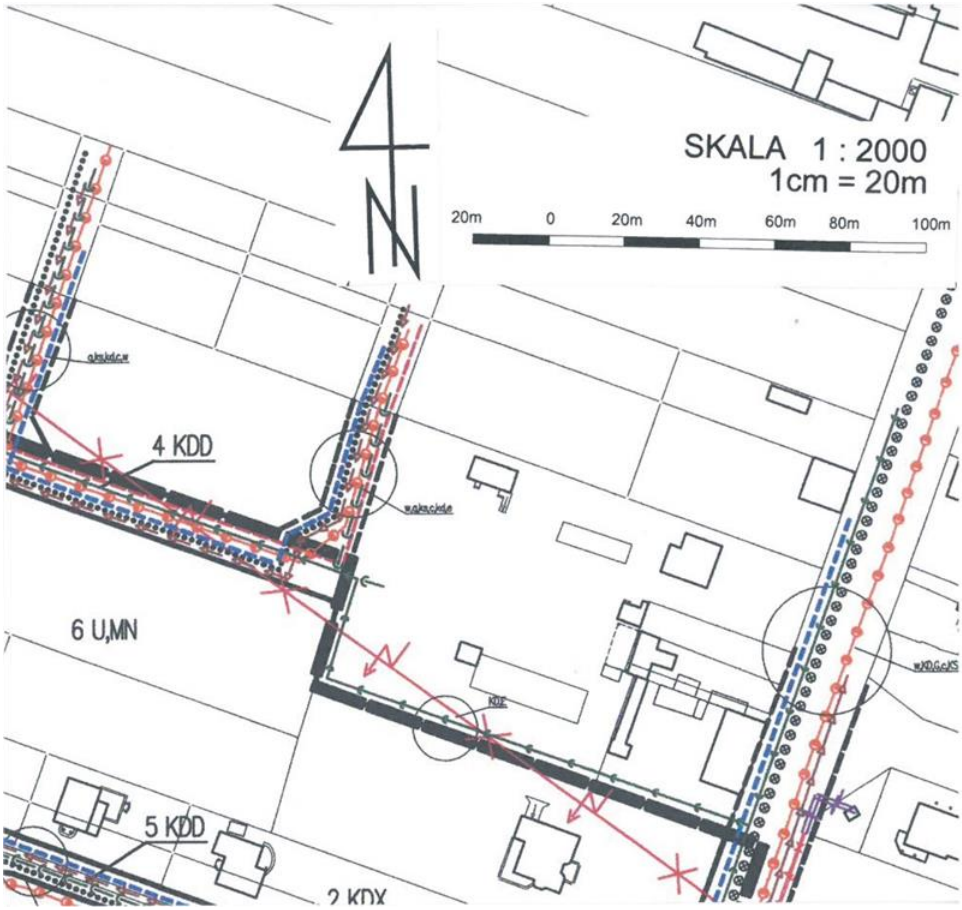
Załącznik Nr 2e do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 3a do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 3b do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 3c do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 3d do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.



Załącznik Nr 3e do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

LEGENDA

OZNACZENIA LINIOWE

granice obszaru objętego zmianą planu

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania

ZAOPATRZENIE W WODĘ

W — istniejące sieci wodociągowe

w — projektowane sieci wodociągowe

ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

KS — istniejące sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej

ks — projektowane sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej

KD — istniejące sieci kanalizacji deszczowej

kd — projektowane sieci kanalizacji deszczowej

ZAOPATRZENIE W GAZ

G — istniejący przebieg gazociągu

g — projektowany przebieg gazociągu

ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

C — projektowane sieci ciepłownicze

ELEKTROENERGETYKA

E — istniejące kablowe linie rozdzielcze SN15kV

E — istniejące kablowe linie rozdzielcze SN15kV do likwidacji

E — istniejące elektroenergetyczne, napowietrzne linie sieci SN 15 kV do likwidacji

e — projektowane kablowe linie rozdzielcze SN15kV

istniejące stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4 kV

projektowane stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4kV

Dla czytelności rysunku przebiegi niektórych sieci infrastruktury technicznej pokazano poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

PRZEZNACZENIE TERENÓW

przeznaczenie podstawowe / (dopuszczalne)

MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U/(u) — tereny zabudowy usługowej

E/(e) — tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych

komunikacja

KDGP/G — tereny ulic głównych ruchu przyśpieszonego / ulic głównych

KDGP/Z — tereny ulic głównych ruchu przyśpieszonego / ulic zbiorczycl

KDD — tereny ulic dojazdowych

KDX — tereny ciągów pieszo - jezdnych

KX — tereny ciągów pieszych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania, usytuowane poza granicą obszaru objętego planem

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek"

Do ustaleń projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Bełchatówek" nie złożono uwag.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXI/179/16
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 kwietnia 2016 r.

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

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym 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, budowa tych 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.