



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 listopada 2023 r.

Poz. 9057

### UCHWAŁA NR LXI/490/23 RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 28 września 2023 r.

#### **w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie - "Przy Parku"**

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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688), w związku z uchwałą nr L/401/22 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie -"Przy Parku", stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa", przyjętego uchwałą Nr XXXVI/329/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 29 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Binków w Bełchatowie -"Przy Parku".

2. Plan obejmuje obszar w granicach pokazanych na załącznikach nr 2 i nr 3 do przedmiotowej uchwały.

§ 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) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w stronę najbliższych linii rozgraniczających; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, tarasów, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych, podjazdów, wind i innych urządzeń dla niepełnosprawnych, pomników, śmietników (również w formie altan i pergoli), obiektów małej architektury;

- 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni stanowiącej sumę powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w powierzchni tej działki;
- 8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu dachu budynku, a dla obiektów budowlanych nie będących budynkami od średniego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 9) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 10) 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 odrębnych;
- 11) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości przekraczającej granice danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych norm.

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

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

- 1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru, w zgodności z wymogami kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju oraz kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Bełchatowa, z uwzględnieniem: stanu zagospodarowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze;
- 2) wyznaczenie nowych terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze osiedla Binków, z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych pomiędzy nowymi terenami inwestycyjnymi, a zastanym sąsiedztwem;
- 3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej, poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

### § 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczenie terenów do realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających tych terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) wysokość stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie - ze względu na stan faktyczny obszaru objętego planem - nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1: wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1 : 10 000;
- 2) załącznik nr 2: rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000;
- 3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;
- 5) załącznik nr 5: rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 6) załącznik nr 6: dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie klasy przeznaczenia terenu;
- 4) przebieg linii zabudowy;
- 5) oznaczenie klasy ulicy.

3. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu;
- 4) oznaczenie klasy ulicy;
- 5) oznaczenie liniowe istniejącej sieci infrastruktury technicznej, przewidywanej do obsługi obszaru objętego planem;
- 6) oznaczenie liniowe projektowanej sieci infrastruktury technicznej, określające jej orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczony symbolem **MNS**;
- 4) teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru opracowania**

§ 7. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) realizacja zabudowy o ustalonej planem funkcji mieszkaniowej, w oparciu o projektowany planem układ komunikacyjny, z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenie powyższe będzie realizowane poprzez:
  - a) nakaz stosowania ustaleń szczegółowych planu dla poszczególnych terenów, zawartych w Rozdziale 3, w tym nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nakaz stosowania parametrów i wskaźników zabudowy dopuszczonych do realizacji w terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - przy czym linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych na danej działce budowlanej,
  - c) dopuszczenie realizacji garaży tylko jako towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej,
  - d) zakaz lokalizacji:
    - zabudowy bez dostępu do drogi publicznej, w rozumieniu obowiązujących przepisów,
    - obiektów tymczasowych, w tym tymczasowych obiektów usługowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 3, poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) przy dokonywaniu scalania i podziału nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 2MNW- MNB- MNS, nakazuje się zachowanie:
  - a) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej:
    - w zabudowie wolnostojącej - 18 m,
    - w zabudowie bliźniaczej - 12 m,
    - w zabudowie szeregowej - 6 m,
  - b) minimalnej powierzchni działki budowlanej:
    - w zabudowie wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie szeregowej - 170 m<sup>2</sup>,
  - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 0° lub od 70° do 110°;
- 3) nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB-MNS - z uwagi na to, iż ww. teren stanowi jedną działkę budowlaną;
- 4) dopuszcza się odstępstwa od wartości wskazanych w §8 pkt 2 w przypadku dokonywania podziałów w celu:
  - a) powiększania nieruchomości sąsiednich,
  - b) regulacji granic,
  - c) wydzielania działek dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w zakresie zasad ochrony istniejących walorów przyrodniczych - nakaz maksymalnego zagospodarowania zielenią wolnych od utwardzenia terenów w ramach powierzchni biologicznie czynnej, dla wyznaczonych planem terenów;
- 2) w zakresie zasad ochrony wód:
  - a) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci kanalizacyjne sanitarne i odprowadzające wody opadowe i roztopowe,
  - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych powodujących zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 3) w zakresie zasad ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) nakaz ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem poprzez realizację sposobu zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 12,
  - b) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 4) w zakresie zasad ochrony gleb - nakaz gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów, poprzez realizację prowadzenia gospodarki odpadami, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 13;
- 5) w zakresie zasad ochrony przed hałasem:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-MNB-MNS i 2MNW-MNB-MNS, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla pozostałych terenów;
- 6) w zakresie zasad ochrony warunków życia i zdrowia ludzi:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu) - za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
  - b) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej,
  - c) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów,
  - d) zakaz hodowli zwierząt gospodarskich.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeniami publicznymi w obszarze opracowania są tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 2) w granicach terenów przestrzeni publicznych obowiązuje nakaz zagospodarowania z zastosowaniem zasad uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz z zachowaniem ustaleń §13 pkt 5.

**§ 11.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa, polegające na obowiązku dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, z zastosowaniem odrębnych przepisów dotyczących obronności państwa: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem w podstawowy program infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę,
  - b) odprowadzenie ścieków,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,

- d) zaopatrzenie w gaz,
  - e) zaopatrzenie w ciepło,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną,
  - g) obsługa w zakresie łączności publicznej;
- 2) nakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz prowadzenia projektowanych sieci uzbrojenia technicznego terenu w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub, w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia zawartego w punkcie 3, maksymalnie zbliżone do granic innych działek;
- 5) nakaz budowy nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowy istniejących jako sieci podziemne;
- 6) dopuszczenie wyposażenia terenów w inne sieci infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 7) dopuszczenie zasady, iż:
- ustalone planem wytyczne dotyczące 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;
- 8) w zakresie zasilania w wodę:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zaopatrzenia sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 9) w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki budowlanej, z możliwością ich retencjonowania lub odprowadzenia do miejskiej kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz - nakaz zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) nakaz docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie:
    - wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru,
    - korzystania z paliw gazowych ze źródeł lokalnych, paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych, w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń zawartych w punkcie a, do czasu uzyskania takiej możliwości,
    - zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz zorganizowanego sposobu gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów,
  - b) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami,

- c) zakaz składowania (i magazynowania) odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną działalnością;
- 14) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o minimalnych wielkościach 5,0 m x 6,0 m, pod warunkiem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW - z wyłączeniem źródeł, gdzie energia jest wytwarzana z energii wiatru;
- 15) 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.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady dotyczące remontu, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny obsługujący obszar planu stanowią drogi publiczne klasy dojazdowej, określone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) powiązania komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym realizowane będą za pośrednictwem skrzyżowań dróg (ulic) określonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD z ulicą Budryka (drogą gminną klasy lokalnej, która wchodzi w skład układu podstawowego miasta i zlokalizowana jest poza granicami planu);
- 3) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, z przeznaczeniem dla obsługi komunikacyjnej tych terenów;
- 4) drogi publiczne (ulice) w zakresie realizacji, remontu, przebudowy i utrzymania, stanowią inwestycje celu publicznego;
- 5) w terenach dróg publicznych obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego,
  - b) dopuszczenie realizacji: zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, miejsc 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, ciągów pieszych i rowerowych, obiektów małej architektury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się:
  - a) nakaz lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek budowlanych,
  - b) nakaz stosowania następujących wskaźników i zasad wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
    - dla budynków przeznaczonych na cele mieszkalne dla jednego mieszkania: minimum 1, maksimum 4 stanowiska,
    - dla części budynków mieszkalnych przeznaczonych na cele usługowe - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastosowaniem przepisów odrębnych,

- wymagana planem ilość miejsc postojowych może być realizowana z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MNW-MNB-MNS, 2MNW-MNB-MNS**, ustala się:

- 1) w zakresie klasy przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) w zakresie zasad realizacji przeznaczenia, ustala się:
  - a) dopuszczenie możliwości realizacji:
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej,
    - zabudowy towarzyszącej: budynków z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażowymi, wiat,
    - sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych,
    - altan ogrodowych,
  - b) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy, ustala się:
  - a) nakaz lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu,
  - b) dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
  - c) nakaz stosowania wskaźnika powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
  - d) nakaz stosowania wskaźnika intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 1,0,
  - e) nakaz zachowania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy, ustala się:
  - a) nakaz stosowania wysokości zabudowy:
    - zabudowy mieszkaniowej - max. 9,0 m,
    - zabudowy towarzyszącej - max. 5,0 m,
    - altan ogrodowych - max 3,5 m,
  - b) zasady kształtowania dachów - geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu lub wielospadowe, z nakazem stosowania przeciwległych połaci o jednakowych nachyleniach, o kątach nachylenia połaci od 20° do 45° oraz dopuszczeniem dachów płaskich, dla maksymalnie 30% powierzchni zabudowy,
    - dla zabudowy towarzyszącej: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe, z dopuszczeniem dachów jednospadowych w przypadku realizacji budynku w granicy działki, o kątach nachylenia połaci do 30°;
- 5) przy dokonywaniu podziałów nieruchomości nakazuje się zachowanie:
  - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - w zabudowie wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,



- w zabudowie bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
- w zabudowie szeregowej - 170 m<sup>2</sup>,
- b) minimalnej szerokości dróg wewnętrznych - 10,0 m;
- 6) w zakresie stosowania warunków i zasad dotyczących komunikacji terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB-MNS, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu z ulic o symbolach: 1KDD i 2KDD,
  - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 6;
- 7) w zakresie stosowania warunków i zasad dotyczących komunikacji terenu oznaczonego symbolem 2MNW-MNB-MNS, ustala się:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu z ulic o symbolach: 1KDD, 2KDD i ul. Złotej (zlokalizowanej poza granicami planu),
  - b) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 6.

§ 15. Dla poszczególnych ulic/dróg, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu, ustala się nakaz stosowania następujących docelowych parametrów funkcjonalno – technicznych:

symbol drogi w planie	nazwa ulicy/drogi /charakterystyka przebiegu, odcinka/ rodzaj działania	Klasa drogi	szerokość drogi w liniach rozgraniczających [m]	liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1	2	3	4	5
1KDD	projektowana ulica częściowo po śladzie ulicy Karbońskiej, odchodząca ul. Budryka do ul. Złotej (znajdujących się poza obszarem opracowania); realizacja ulicy	D	zmienna: od 15,0 do 20,0	1/2 - 6,0
2KDD	projektowana ulica po śladzie ulicy Morenowej, odchodząca od ul. 1KDD do ul. Budryka (znajdującej się poza obszarem opracowania); realizacja ulicy	D	zmienna: od 15,0 do 25,0	1/2 - 6,0

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu - 30%.

§ 17. 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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Bełchatowie


**Grzegorz Muskala**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/490/23  
Rady Miejskiej w Belchatowie  
z dnia 28 września 2023 r.


**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA BELCHATOWA  
Skala 1:10 000**



**LEGENDA**


 granica terenu objętego planem miejscowym


**I. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW**  
podstawowy układ przyrodniczy miasta

 ZP tereny zieleni urządzonej

tereny przeznaczone do urbanizacji

 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

 MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

 UP tereny zabudowy usług publicznych

**V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

 G drogi główne

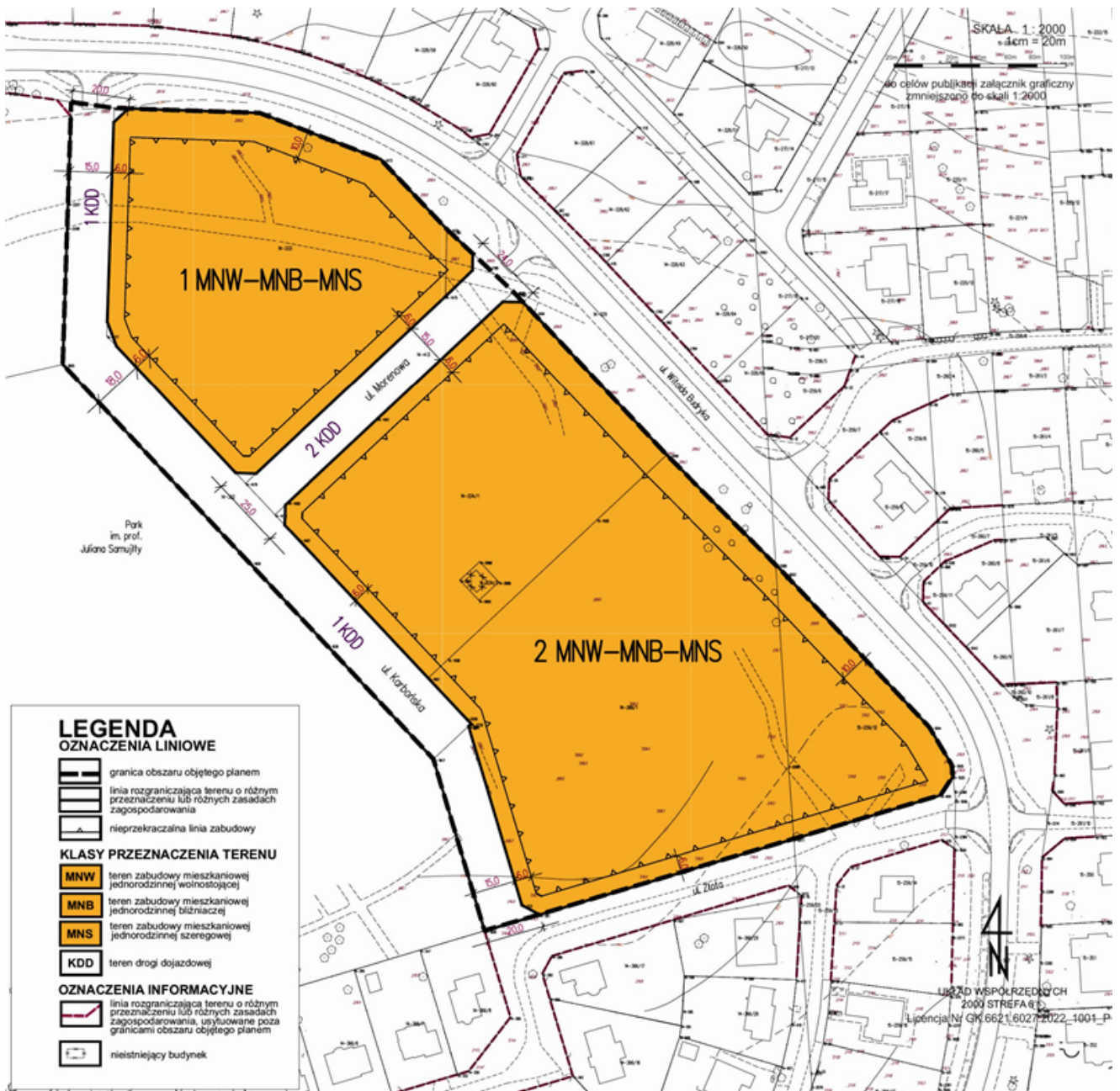
 L drogi lokalne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/490/23

Rady Miejskiej w Belchatowie

z dnia 28 września 2023 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OSIEDLA  
BINKÓW W BELCHATOWIE - "PRZY PARKU",  
Plansza podstawowa**

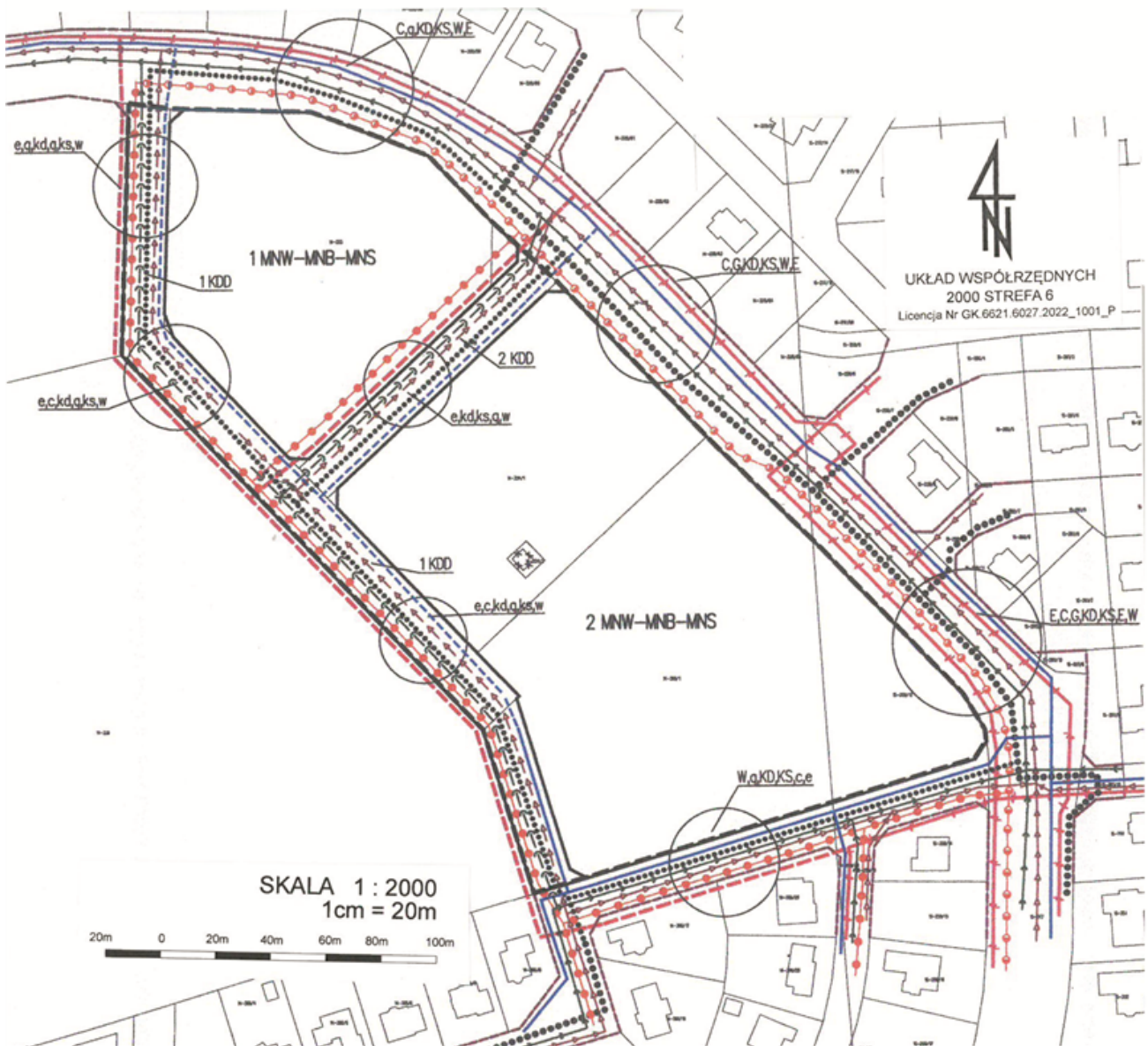


Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/490/23

Rady Miejskiej w Belchatowie

z dnia 28 września 2023 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OSIEDLA  
BINKÓW W BELCHATOWIE - "PRZY PARKU",  
Infrastruktura techniczna**




# LEGENDA

## OZNACZENIA LINIOWE

 granica obszaru objętego planem

 linia rozgraniczająca terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania


## ZAOPATRZENIE W WODĘ

 istniejące sieci wodociągowe

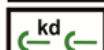
 projektowane sieci wodociągowe

## ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW


 istniejące sieci kanalizacji sanitarnej


 projektowane sieci kanalizacji sanitarnej

 istniejące sieci kanalizacji deszczowej

 projektowane sieci kanalizacji deszczowej

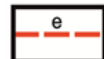
## ZAOPATRZENIE W GAZ

 istniejący przebieg gazociągu

 projektowany przebieg gazociągu

## ELEKTROENERGETYKA

 istniejące elektroenergetyczne, kablowe linie sieci rozdzielczej SN 15kV

 projektowane elektroenergetyczne, kablowe linie sieci rozdzielczej SN 15kV

## ZAOPATRZENIE W CIEPŁO


 istniejące sieci ciepłownicze


 projektowane sieci ciepłownicze

## KLASY PRZEZNACZENIA TERENU


 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej

 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej

 teren drogi dojazdowej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

 linia rozgraniczająca terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, usytuowane poza granicami obszaru objętego planem

 nieistniejący budynek

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/490/23  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia 28 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego**

Do ustaleń projektu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXI/490/23  
Rady Miejskiej w Bełchatowie  
z dnia 28 września 2023 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: budowa dróg, budowa brakujących odcinków sieci infrastruktury technicznej.

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.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXI/490/23

Rady Miejskiej w Bełchatowie

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik6.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**