

z dnia 26 lutego 2015 r.

**w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Grocholice
w Bełchatowie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta
Bełchatowa”**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 549, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 9 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą NR XX/148/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 stycznia 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Grocholice w Bełchatowie, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Grocholice w Bełchatowie, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/357/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 14 stycznia 2010r.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Bełchatowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Wiceprzewodnicząca Rady
Miejskiej w Bełchatowie**

Jolanta Pawlikowska

Jolanta Pawlikowska

Załącznik do Uchwały Nr VI/31/15
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 26 lutego 2015 r.

UZASADNIENIE do podjęcia uchwały w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Grocholice w Bełchatowie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa”

Na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Bełchatowa, składają się ustalenia o przeznaczeniu terenów, kształtowaniu zabudowy i urządzania terenów, które opierają się o zapisy zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą Nr XLVII/357/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 14 stycznia 2010 r.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w **jednostce urbanistycznej H.**

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

1. MS – zabudowa śródmiejska		
1.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- usługi ogólnomiejskie - usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, administracji - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - obiekty zbiorowego zamieszkiwania - obiekty sakralne - drogi lokalne, dojazdowe - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe - zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zieleń izolacyjna	
2.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - usługi komercyjne o powierzchni sprzedaży do 1000 m² - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi	- zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu - zakaz lokalizacji obiektów magazynowo-składowych, baz sprzętowych, transportowych - zakaz lokalizacji nowych stacji paliw - zakaz lokalizacji obiektów jednokondygnacyjnych i o typowej, powtarzalnej formie architektonicznej - zakaz budowy nowych masztów dla sieci bazowych telefonii komórkowej i innych urządzeń teletransmisyjnych - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym - sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne
2. M – zabudowa mieszkaniowa		
2.1. podstawowy kierunek przeznaczenia	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, administracji	

terenów	- zakłady rzemieślnicze - obiekty zbiorowego zamieszkiwania - obiekty sakralne - drogi lokalne, dojazdowe - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe - zieleń urządzona z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw, zieleń izolacyjna	
2.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	usługi komercyjne o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² , - stacje paliw - sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi	-zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, przemysłowych, handlu hurtowego, sprzedaży pojazdów i maszyn na otwartym powietrzu, - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o znaczeniu ponadlokalnym - sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne
3. U – zabudowa usługowa		
3.1. podstawowy kierunek przeznaczenia	- usługi komercyjne - usługi publiczne: kultury, oświaty, sportu, zdrowia, administracji - obiekty sakralne - zakłady rzemieślnicze - drogi lokalne, dojazdowe - ciągi piesze, ścieżki rowerowe - parkingi i garaże, w tym podziemne i wielopoziomowe - zieleń urządzona, izolacyjna	
3.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	-sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi - targowiska, handel hurtowy - stacje paliw - rzemiosło - obiekty zbiorowego zamieszkania -obiekty produkcyjne o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki -adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej – po uprzedniej analizie zasadności adaptacji	- lokalizacja usług komercyjnych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , na wskazanych na rysunku studium miejscach - zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych
5. R1 – tereny rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele zabudowy mieszkaniowej		
5.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny rolnicze, w tym sadownicze, ogrodnicze - zadrzewienia	
5.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	-możliwość realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną -możliwe zalesienia -drogi -obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi -sieci infrastruktury technicznej	- zakaz lokalizacji ferm drobiu, trzody chlewnej, bydła - zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy niezwiązanej z rolnictwem

	-możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami dla obszarów M	-zmiana przeznaczenia na cele perspektywiczne możliwa jest po dokonaniu analizy potrzeb „uruchamiania” nowych terenów inwestycyjnych oraz możliwości finansowych realizacji sieci infrastruktury technicznej dla tych obszarów
6. R2 – tereny rolne – perspektywiczne rezerwy rozwojowe na cele inwestycji produkcyjno-usługowych		
6.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny rolnicze, w tym sadownicze, ogrodnicze - zadrzewienia	
6.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	- możliwość realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną - możliwe zalesienia - drogi - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi - sieci infrastruktury technicznej - możliwa realizacja zabudowy produkcyjno-usługowej, zgodnie z ustaleniami dla obszarów PU	- zakaz lokalizacji ferm drobiu, trzody chlewnej, bydła - zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy niezwiązanej z rolnictwem
		- zmiana przeznaczenia na cele perspektywiczne możliwa jest po realizacji wschodniej obwodnicy miasta
7. ZL – lasy i proponowane dolesienia		
7.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny leśne, dolesienia - urządzenia i obiekty gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach - inne rodzaje użytkowania przewidziane ustawą o lasach - wody stojące	
7.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	- tereny służące sportowi, rekreacji, wypoczynkowi - drogi dojazdowe, ciągi piesze, ścieżki rowerowe - infrastruktura techniczna – sieci	- zakaz lokalizacji zabudowy innej niż dopuszczona ustawą o lasach
8. R – tereny rolne		
8.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny rolnicze, w tym tereny upraw, łąk, pastwisk	
8.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	-tereny zabudowy zagrodowej - tereny produkcji rolniczej i tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych - tereny leśne - drogi - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym za wyjątkiem obiektów gospodarki odpadami oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi - sieci infrastruktury technicznej	- dopuszczenie zabudowy zagrodowej dla rolników i ogrodników dysponujących arealem co najmniej 1 ha, położonym na obszarach chronionych przed zabudową - zakaz lokalizacji ferm drobiu, trzody chlewnej, bydła - zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy niezwiązanej z rolnictwem

9. ZP – zieleń urządzona		
9.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny parków, zieleńców - tereny, urządzenia i obiekty sportowo rekreacyjne	
	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
9.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	- tereny służące sportowi, rekreacji, wypoczynkowi - drogi dojazdowe, ciągi piesze, ścieżki rowerowe - infrastruktura techniczna – sieci	- zakaz lokalizacji obiektów niesłużących sportowi, rekreacji
10. ZC1 – cmentarze funkcjonujące		
10.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	- tereny cmentarzy wraz z obiektami towarzyszącymi związanymi z pochówkiem zmarłych - parkingi	
10.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
	- obiekty sakralne - zabudowa usługowo-administracyjna - zakłady kamieniarskie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o znaczeniu lokalnym oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi - sieci infrastruktury technicznej	
10.3 zalecenia szczególne	- w m.p.z.p należy określić, w zależności od potrzeb, ograniczenia występujące w związku z zachowaniem 50m strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi	
12. KE – tereny otwarte systemu dolinnego		
12.1. podstawowy kierunek przeznaczenia terenów	-wody płynące i stojące -zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne -tereny rolnicze -urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska	
	dopuszczalny zakres zmian przeznaczenia	ograniczenia zmian przeznaczenia
12.2. dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów	- zieleń naturalna -zielen urządzona – parki, skwery, zieleńce - zieleń ogrodów przydomowych -tereny służące sportowi, rekreacji, wypoczynkowi -drogi dojazdowe, ciągi piesze, ścieżki rowerowe -infrastruktura techniczna – sieci, obiekty -możliwa adaptacja istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w planach miejscowych -melioracje	- należy zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia -zakaz lokalizacji nowej zabudowy -zakazy składowania odpadów ziemnych i gruzu -ochrona systemu melioracyjnego
NO3 - istniejące przepompownie ścieków sanitarnych		

Zgodnie z ustaleniami Studium nakazuje ponadto się ochronę historycznej struktury miejskiej, z określeniem szczegółowych wymogów zachowania wartości kulturowych, wyznaczając:

- granicę strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- granicę strefy „B” – częściowej ochrony układu urbanistycznego,
- granicę strefy „E” – ochrony ekspozycji,
- granicę strefy „W” - ochrony stanowisk archeologicznych,
- obiekty pozostające w rejestrze zabytków,
- obiekty pozostające gminnej ewidencji zabytków,

- pomniki przyrody.

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

1) „G” – główna – dla ulic:

- wschodniej obwodnicy miasta,
- południowej obwodnicy miasta,
- ul. Świętojańskiej;

2) „Z” – zbiorcza – dla ulicy Południowej, od skrzyżowania ze wschodnią obwodnicą miasta w kierunku wschodnim;

3) „L” - lokalna - dla ulic:

- Mostowej,
- Częstochowskiej,
- Piotrkowskiej,
- Południowej , do skrzyżowania ze wschodnią obwodnicą miasta.

Parametry i wskaźniki przyjęte w projekcie planu są zgodne z parametrami i wskaźnikami zalecanymi przez ustalenia obowiązującego studium.

Biorąc pod uwagę powyższe i wymogi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, przyjętego uchwałą Nr XLVII/357/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 14 stycznia 2010 r.