

**UCHWAŁA NR XXXVI/309/13
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
ograniczonego ulicami: Pabianicką, Kościuszki, 9 Maja, Czaplinięcką i Al. Włókniarzy**

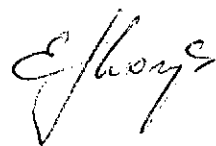
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887 i Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz.567 oraz z 2013 r. poz.153) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21 i poz.405), w związku z uchwałą nr XIII/99/11 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 22 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Pabianicką, Kościuszki, 9 Maja, Czaplinięcką i Al. Włókniarzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/429/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 kwietnia 2006 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, zgodnie z uchwałą nr XXXVI/308/13 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie zgodności zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Pabianicką, Kościuszki, 9 Maja, Czaplinięcką i Al. Włókniarzy, z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Pabianicką, Kościuszki, 9 Maja, Czaplinięcką i Al. Włókniarzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/429/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 207 poz 1628).

2. Zmiana planu obejmuje tereny:

- 1) jednostki urbanistycznej, oznaczonej symbolem: 24 MW(mn,u,zp,ks,e) - o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o przeznaczeniu uzupełniającym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług (uh,ur,ui), usługi użyteczności publicznej (uh,ui,ur);
- 2) jednostki urbanistycznej, oznaczonej symbolem: 30 U(zp,ks) - o przeznaczeniu podstawowym - tereny użyteczności publicznej (uh,ug,ua,uz,us,ui), o przeznaczeniu uzupełniającym - zielen, parkingi;
- 3) jednostki urbanistycznej, oznaczonej symbolem: 31 U,MW(zp,ks,e) - o przeznaczeniu podstawowym - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług użyteczności publicznej (ua,uz,us,uh,ui,ur), o przeznaczeniu towarzyszącym - tereny zieleni urządzonej, parkingi, urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) jednostki urbanistycznej, oznaczonej symbolem: 33 U(zp,ks,e) - o przeznaczeniu podstawowym - tereny usług użyteczności publicznej (ua,us,uz,uh,ug,ui,ur), o przeznaczeniu towarzyszącym - tereny zieleni, parkingów, urządzeń elektroenergetycznych;

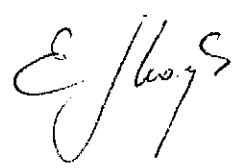


5) dróg, oznaczonych symbolami: 9 KDD, 10 KDD, wg ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

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

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek zmiany planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały - tekst planu;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszą zmianą planu miejscowego, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w stronę najbliższych linii rozgraniczających; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, 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 uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia, obsługuje przeznaczenie podstawowe, bądź może z nim współistnieć na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 9) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, 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) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe o powierzchni reklamy powyżej 2,0 m², umieszczane na obiektach budowlanych, ogrodzeniach oraz wolnostojące, trwale związane z gruntem;
- 12) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, zaspokajające potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, obejmujące usługi: kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, itp.;
- 13) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb, wykonywaną w celu uzyskania korzyści majątkowych;
- 14) usługach związanych z obsługą transportu – należy przez to rozumieć m. in. stacje paliw, stacje obsługi samochodów, stacje diagnostyki pojazdów, serwis samochodów osobowych, warsztaty wulkanizacyjne, warsztaty usług samochodowych blacharskich i lakierniczych;
- 15) 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;
- 16) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości nieprzekraczającej granic danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;



17) 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;

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

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

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

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

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

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

§ 4. Przedmiotem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych;

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

3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej 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) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, poprzez określenie wymogów dotyczących korzystania z jego zasobów i rygorów w zakresie jego ochrony;

6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych;

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

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1:2 000;

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

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

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

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

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

1) granice obszaru objętego zmianą planu;

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

3) oznaczenia linii zabudowy;



- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia klas ulic.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;
 - 3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 4) oznaczenia liniowe 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. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem **U-M** – przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** – przy określeniu przeznaczenia podstawowego;
- 3) tereny placu publicznego, oznaczone symbolem **KPO** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego.

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 uzupełniającego, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze, objętym planem

§ 7. Ustalenia ogólne:

- 1) przepisy ogólne obowiązują na terenie całego obszaru planu;
- 2) rozszerzenie lub odstępstwa od przepisów ogólnych, zawarte są w Rozdziale 4 - ustalenia szczegółowe;
- 3) zakazy i ograniczenia zawarte w rozdziałach 2, 3 i 4, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 5) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków dla wszystkich terenów;
- 6) wysokość budynków, o której mowa w ustaleniach szczegółowych mierzy się od średniego poziomu terenu, przed głównym wejściem do budynku.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej, ustala się:
 - a) utrzymanie funkcji usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, jako dominującego przeznaczenia na obszarze objętym planem;
 - b) utrzymanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jako kontynuację istniejącej zabudowy, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk;
 - c) zapewnienie wysokiego standardu i jakości urbanistyczno-architektonicznej nowej, modernizowanej i przekształcanej zabudowy;
 - d) utrzymanie skali istniejącej zabudowy lokalnej, w obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - e) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych;

- f) obowiązek dostosowania zagospodarowania terenu, budynków ogólnodostępnych i dostępu do nich dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - g) zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, dla których nie ustalono takiej możliwości;
 - h) realizację istniejącej i projektowanej zabudowy, w oparciu o układ komunikacyjny, według § 23, rozdział 2 i § 24, rozdział 3.
- 2)w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) jako przestrzeń publiczną w obszarze opracowania wskazuje się teren placów publicznych, oznaczonych symbolami 2 KPO i 4 KPO;
 - b) w granicach terenów przestrzeni publicznej obowiązują:
 - zagospodarowanie umożliwiające swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym,
 - zharmonizowanie poszczególnych elementów zagospodarowania (małej architektury, oświetlenia, nawierzchni chodników i placu), w zakresie kolorystyki i użytych materiałów, realizowane według całościowego projektu dla wyodrębnionych przestrzeni publicznych,
 - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - zakaz lokalizacji ogrodzeń.
- 3)w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych.
- 4)w zakresie lokalizacji reklam:
- a) zakaz wykonywania napisów na elewacjach budynków i ogrodzeniach;
 - b) zakaz lokalizacji wszelkich nośników reklamowych, w terenach przestrzeni publicznej;
 - c) ustala się zakaz umieszczania wielkoformatowych nośników reklamowych (typ billboardów) i reklam nie związanych z prowadzoną działalnością, przy uwzględnieniu pkt 5;
 - d) w przypadku umieszczania reklam na budynkach, nakazuje się ich lokalizację wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwa od tej zasady dla szyldów typu "logo" (znaku lub nazwy firmy);
 - e) ustalenia nie dotyczą miejskiego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

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

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

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

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

- 1)zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej;
- 2)oddziaływanie obiektów usługowych na środowisko przyrodnicze winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3)zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w terenach mieszkaniowych;
- 4)obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic i placów do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 5)nakaz selektywnego gromadzenia odpadów stałych w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście.



§ 11. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

- 1) dla terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa występująca równoległe z funkcją usług, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 2) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 12. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:

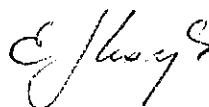
- 1) utrzymanie i ochronę wartościowych zespołów zieleni miejskiej;
- 2) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
- 3) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią terenów przeznaczonych do zabudowy oraz obszarów już zainwestowanych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów mieszkaniowych i przeznaczonych pod działalność usługową;
- 4) pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

§ 13. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:

- 1) zakaz lokalizowania inwestycji uciążliwych;
- 2) dla zabudowy:
 - a) nowej:
 - zakaz stosowania węglowych nośników energii do celów ogrzewczych,
 - preferowany sposób ogrzewania: z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) istniejącej: nakaz sukcesywnego przechodzenia na niewęglowe nośniki energii do celów ogrzewczych;
- 3) dopuszczenie zastosowania nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła np. pompy ciepła, kolektory słoneczne.

§ 14. 1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
 - c) odprowadzenia ścieków deszczowych,
 - d) zaopatrzenia w gaz,
 - e) zaopatrzenia w ciepło,
 - f) zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - g) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji urządzeń technicznych, uzbrojenia - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 4) przy przebudowie istniejących sieci uzbrojenia technicznego obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;
- 5) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
- 6) podłączenia infrastruktury technicznej do istniejących sieci, należy uzgodnić z ich administratorami;
- 7) 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:



- a) zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu,
- b) zachowania 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, w tym także wykraczające poza linie rozgraniczające ulic, nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury ustalonych planem rozwiązań przestrzennych.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

- 1)ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały;
- 2)nakaz zaopatrzenia sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3)lokalizacja przebudowywanych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;
- 4)dopuszcza się odstępstwa od zasady w pkt 3 w przypadkach uzasadnionych technicznie;
- 5)ustala się obowiązek bezwzględnego udostępnienia terenów w pasie przebiegu istniejącej magistrali wodociągowej Ø500 - po 5,0m, po obu stronach od jej zewnętrznej krawędzi, dla celów związanych z obsługą techniczną;
- 6)ustala się zakaz wprowadzania małej architektury oraz nasadzeń drzew i krzewów w pasie przebiegu, po 5,0m po obu stronach od zewnętrznej krawędzi istniejącej magistrali wodociągowej Ø500;
- 7)ustalenia zasad dotyczących zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 16. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1)ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej 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)ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§ 17. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków deszczowych:

- 1)ustala się obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały;
- 2)zakazuje się kierowania wód deszczowych na przyległe tereny, w tym ulice;
- 3)ustalenia, dotyczące odprowadzania wód opadowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1)ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2)dla istniejących instalacji ogrzewczych opartych o węglowe nośniki energii i przewidzianych do dalszego wykorzystania, obowiązuje stopniowe zastępowanie ich gazem, olejem opałowym, energią elektryczną i docelowo podłączenie do miejskich sieci ciepłowniczych;
- 3)dla nowych instalacji ogrzewczych, szczególnie w budynkach usługowych, obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;
- 4)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;
- 5)dopuszcza się zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła;
- 6)ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w ciepło dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych.



§ 19. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1)ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;
- 2)ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 20. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:

- 1)ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;
- 2)gromadzenie i usuwanie odpadów w wyniku prowadzonej działalności usługowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3)zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym złomu;
- 4)obowiązek zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych.

§ 21. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1)zaopatrzenie obszaru w potrzeby elektroenergetyczne powinno odbywać się z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV oraz istniejącej w przedmiotowych terenach oraz w ulicach przyległych rozdzielczej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4/0,231kV;
- 2)projektowane linie niskiego napięcia powinny być wykonywane jako kablowe, układane w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie tych linii maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek;
- 3)budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej powinna być wykonywana w uzgodnieniu z jej zarządcą oraz dostosowanym do aktualnego, na dany okres, stanu realizacji docelowego zagospodarowania obszaru.

§ 22. Ustalenia w zakresie łączności publicznej: na całym obszarze 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.

§ 23. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1)pełną obsługę komunikacyjną obszaru opracowania ustala się z projektowanych placów 2KPO i 4KPO z funkcją dojazdową, odchodzących od ulicy Czaplinskiej, o przebiegu zgodnie z rys. planu;
- 2)plan ustala dostępność komunikacyjną ograniczoną do skrzyżowań i istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 484 (ul. Czaplinskiej) oraz z ul. Mielczarskiego. Dodatkowo w obszarach i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (bloki) ustala się dostępność poprzez system dróg wewnętrznych (dojazdów) często nie wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 3)plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości w nie mniejsze jednak niż 5m x 5m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 4)plan ustala, iż plac 2KPO i plac 4KPO, wyszczególnione na rysunku planu, zarówno w zakresie modernizacji, czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego;
- 5)powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem ulicy Czaplinskiej (ciąg drogi wojewódzkiej o znaczeniu regionalnym nr 484), przebiegającej po zachodniej granicy obszaru opracowania.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry docelowe:

- 1)dla projektowanego placu 2KPO z funkcją dojazdową: o szerokości 20,0m -24,0 m, zgodnie z rys. planu;
- 2)dla projektowanego placu 4KPO z funkcją dojazdową: o szerokości 20,0m -23,0m, zgodnie z rys. planu.

2. Dopuszcza się wszelkie zmiany lokalizacji zjazdów, na warunkach zarządcy drogi, w odrębnym postępowaniu.

3. Ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej:

- a) dla obiektów handlowych - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla obiektów usługowych - minimum 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
- c) dla obiektów gastronomii - minimum 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- d) dla obiektów hotelowych - minimum 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- e) dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - minimum 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) sale widowiskowe – minimum 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
- g) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej - minimum 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie, maksimum 2 stanowiska na jedno mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;

3) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku minimum 1 stanowisko, maksimum - 4 stanowiska w garażach.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 25. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem 1 U-M - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych,
- b) zabudowa usług komercyjnych,
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą, stanowiącą zaplecze do jej funkcjonowania, jako kontynuacja funkcji istniejącej, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk,
- b) zieleń urządzone,
- c) parkingi, w tym parkingi podziemne, wraz z drogami obsługującymi teren,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1) obowiązują ustalenia z §7, §8 pkt.:1,3,4 Rozdział 2;

2) lokalizacja zabudowy zgodna z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu;

3) dopuszcza się lokalizację :

- a) usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jako wbudowanych lub wolnostojących, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnnej wyłącznie w parterach budynków,
- c) zabudowy w granicy działek wewnątrz przedmiotowego terenu z zachowaniem linii zabudowy;

4) forma zabudowy o funkcji podstawowej - dowolna;

5) warunki dla obiektów istniejących:

- a) obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym;
- b) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu - adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, wg ustaleń szczegółowych dla tej jednostki,
- c) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu,
- d) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty,
- e) dla istniejącego budynku, na działce nr geod. 731, niespełniającego warunków nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się: nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, w linii mniejszej, niż przewidują to przepisy odrębne, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi,
- f) zachowanie istniejącego zespołu garaży na działce nr geod. 731, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, wyłącznie z prawem do bieżącej konserwacji i remontu;

6) zakaz :

- a) działalności uciążliwej,
- b) obiektów produkcyjnych, przetwórczych, zarówno w budynkach, jak i poza nimi, usług związanych z obsługą transportu;

7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2, max. 1,2;

9) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej.

3. Gabaryty zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do najwyższego punktu dachu: do 5 kondygnacji nadziemnych - 17,0m;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;
- 4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących do najwyższego punktu dachu: do 1 kondygnacji nadziemnej - 4,5m;
- 5) maksymalna wysokość budynku stacji transformatorowo-rozdzielczej do najwyższego punktu obiektu - 4,0m;

6) geometria dachu:

- a) dachy dowolne,
- b) w przypadku stosowania dachów spadzistych, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów do 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na specyfikę własności i stan zagospodarowania nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem: realizacji inwestycji drogowych, inwestycji infrastruktury technicznej;

- 2) maksymalne zachowanie wartościowej zieleni wysokiej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%, z wyłączeniem działek martwych przyrodniczo.

6. Zasady i warunki, dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 7) obsługa komunikacyjna z ulic Czaplinskiej i Mielczarskiego, bezpośrednio oraz poprzez sieć niewyznaczonych planem dróg obsługujących teren;
- 8) parkingi zlokalizowane na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24, ust.3;
- 9) dopuszcza się zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych poza terenem własnej nieruchomości, za zgodą właściciela nieruchomości, na której miejsca parkingowe mogą być usytuowane.

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem 2 KPO - tereny placu publicznego o funkcji ruchu pieszo-jezdnego:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac miejski z elementami niezbędnymi dla jego urządzania i funkcjonowania, takimi jak:
 - a) ciągi piesze, drogi obsługujące teren i miejsca parkingowe ogólnodostępne,
 - b) nasadzenia komponowanej zieleni,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia §8 pkt.2, 4 lit. b i e, Rozdział 2;
- 2) ustala się wytworzenie otwartego wnętrza urbanistycznego, powiązanego funkcjonalnie (wejścia, ciągi piesze, zamknięcia i otwarcia widokowe) z przyległymi terenami, z zapewnieniem wysokich walorów architektoniczno-urbanistycznych.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na specyfikę własności nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

5. Zasady i warunki, dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zaopatrzenia w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Czaplinskiej, poprzez istniejące zjazdy publiczne, pełniące funkcję dojazdów do poszczególnych terenów.

§ 27. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem 3 U-M - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usług publicznych,
 - b) zabudowa usług komercyjnych,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;



2)przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą, stanowiącą zaplecze do jej funkcjonowania, jako kontynuacja funkcji istniejącej, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) parkingi, w tym parkingi podziemne, wraz z drogami obsługującymi teren,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3)zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1)obowiązują ustalenia §7, §8 pkt.1,3,4 Rozdział 2;
- 2)lokalizacja zabudowy zgodna z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu;
- 3)dopuszcza się lokalizację :
 - a) usług w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jako wbudowanych lub wolnostojących z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w parterach budynków,
 - c) zabudowy w granicy działek wewnątrz przedmiotowego terenu z zachowaniem linii zabudowy;
- 4)forma zabudowy o funkcji podstawowej - dowolna;
- 5)warunki dla obiektów istniejących:
 - a) obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym;
 - b) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu - adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, wg ustaleń szczegółowych dla tej jednostki,
 - c) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu,
 - d) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty,
 - e) dla istniejącego budynku na działkach nr geod. 823/4, 824, niespełniającego warunków nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się: nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, w linii mniejszej, niż przewidują to przepisy odrębne, pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;

6)zakaz :

- a) działalności uciążliwej,
 - b) obiektów produkcyjnych, przetwórczych, zarówno w budynkach, jak i poza nimi, usług związanych z obsługą transportu;
- 7)wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;
- 8)wskaznik intensywności zabudowy: min. 0,2, max.1,2;
- 9)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej.

3. Gabaryty zabudowy:

- 1)maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do najwyższego punktu dachu: do 5 kondygnacji nadziemnych - 17,0m;
- 2)maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;



- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;
- 4) maksymalna wysokość budynków towarzyszących do najwyższego punktu dachu: do 1 kondygnacji nadziemnej - 4,5m;
- 5) maksymalna wysokość budynku stacji transformatorowo-rozdzielczej do najwyższego punktu obiektu - 4,0m;
- 6) geometria dachu:
 - a) dachy dowolne,
 - b) w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów do 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na specyfikę własności i stan zagospodarowania nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem: realizacji inwestycji drogowych, inwestycji infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalne zachowanie wartościowej zieleni wysokiej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%, z wyłączeniem działek martwych przyrodniczo.

6. Zasady i warunki, dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej;
- 7) obsługa komunikacyjna z ulicy Czaplinskiej bezpośrednio oraz poprzez sieć niewyznaczonych planem dróg obsługujących teren;
- 8) parkingi zlokalizowane na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24, ust.3;
- 9) dopuszcza się zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych poza terenem własnej nieruchomości, za zgodą właściciela nieruchomości, na której miejsca parkingowe mogą być usytuowane.

§ 28. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem 4 KPO - tereny placu publicznego o funkcji ruchu pieszo-jezdnego:

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac miejski z elementami niezbędnymi dla jego urządzania i funkcjonowania, takimi jak:
 - a) ciągi piesze, drogi obsługujące teren i miejsca parkingowe ogólnodostępne,
 - b) nasadzenia komponowanej zieleni,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują ustalenia §8 pkt.2, 4 lit. b i e, Rozdział 2;
- 2) ustala się wytworzenie otwartego wnętrza urbanistycznego, powiązanego funkcjonalnie (wejścia, ciągi piesze, zamknięcia i otwarcia widokowe) z przyległymi terenami, z zapewnieniem wysokich walorów architektoniczno-urbanistycznych.



3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na specyfikę własności: nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%.

5. Zasady i warunki, dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy Czaplinieckiej, poprzez istniejące zjazdy publiczne, pełniące funkcję dojazdów do poszczególnych terenów.

§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolem 5 U - tereny zabudowy usługowej:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług publicznych,
- b) zabudowa usług komercyjnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą, stanowiącą zaplecze do jej funkcjonowania, jako kontynuacja funkcji istniejącej, bez możliwości tworzenia nowych siedlisk,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) parkingi, w tym parkingi podziemne, wraz z drogami obsługującymi teren,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w pkt. 1 i 2, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1) obowiązują ustalenia z §7, §8 pkt.1, 3, 4 Rozdział 2;

2) lokalizacja zabudowy zgodna z ustalonymi liniami zabudowy, wg rysunku planu;

3) dopuszcza się lokalizację :

- a) usług w zabudowie mieszkaniowej, jako dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
- b) zabudowy w granicy działek wewnątrz przedmiotowego terenu, z zachowaniem linii zabudowy;

4) forma zabudowy o funkcji podstawowej - dowolna;

5) warunki dla obiektów istniejących:

- a) obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym;
- b) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu - adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, wg ustaleń szczegółowych dla tej jednostki,
- c) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu,
- d) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty,
- e) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej całkowicie lub częściowo między liniami rozgraniczającymi ulic, a liniami zabudowy;

6) zakaz lokalizacji:

- a) działalności uciążliwej,



b) obiektów produkcyjnych, przetwórczych, zarówno w budynkach, jak i poza nimi, usług związanych z obsługą transportu;

7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,2, max. 1,2;

9) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej.

3. Gabaryty zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;

2) maksymalna wysokość budynków usługowych do najwyższego punktu dachu: do 3 kondygnacji nadziemnych - 11,0m;

3) maksymalna wysokość budynków towarzyszących do najwyższego punktu dachu: do 1 kondygnacji nadziemnej - 4,5m;

4) maksymalna wysokość budynku stacji transformatorowo-rozdzielczej do najwyższego punktu obiektu - 4,0m.

5) geometria dachu:

a) dachy dowolne,

b) w przypadku stosowania dachów spadzistych przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach, a kąty nachylenia dachów do 40°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na specyfikę własności i stan zagospodarowania nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyłączeniem: realizacji inwestycji drogowych, inwestycji infrastruktury technicznej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%, z wyłączeniem działek martwych przyrodniczo.

6. Zasady i warunki, dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;

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

5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;

6) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej;

7) obsługa komunikacyjna z ulic: Czaplinieckiej i 9 Maja, bezpośrednio oraz poprzez sieć niewyznaczonych planem dróg obsługujących teren;

8) parkingi zlokalizowane na terenie własnej działki, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24, ust.3;

9) dopuszcza się zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych poza terenem własnej nieruchomości, za zgodą właściciela nieruchomości, na której miejsca parkingowe mogą być usytuowane.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

§ 30. Na terenie objętym granicami niniejszego planu tracą moc ustalenia: fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczonego ulicami: Pabianicką, Kościuszki, 9 Maja, Czapliniecką i Al. Włókniarzy, zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/429/06 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 207 poz 1628).



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

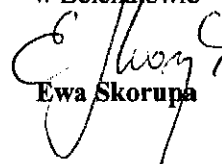
- 1) dla terenów, oznaczonych symbolem U, U-M - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 1%.

§ 32. 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


Ewa Skorupa