

Projekt

z dnia 12 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w
obrębie 1 Poddębice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXVI/525/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 Poddębice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Poddębice, przyjętego uchwałą Nr L/308/14 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, zmienionego uchwałami: Nr XVIII/114/15 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, Nr XXX/272/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice oraz Nr LXXXI/560/2024 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 1 Poddębice, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LXXVI/525/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 Poddębice, przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 i przedstawiający obszary objęte planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię regulacyjną usytuowanie budynków mającą na celu wytworzenie czytelnej ściany urbanistycznej;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków w odniesieniu do terenów dróg;
- 4) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy, która nie dotyczy podziemnej części budynku, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami,
- 3) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, jeśli jest to zgodne z przepisami odrębnymi, jednak nie dalej niż o 1,5 m;
- 4) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 5) zasady zagospodarowania terenów obejmują również możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszary objęte planem znajdują się w zasięgu udokumentowanego złoza wód termalnych „Poddebice”;
- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko dla inwestycji celu publicznego;

- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 7) plan nie zakazuje lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 8) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 10) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN-MW-U i MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) US-ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 11) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu: nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu niż wynikających z ustaleń szczegółowych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 2) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszary objęte planem znajdują się w terenie górniczym „Poddębice I”;
- 2) w obszarach objętych planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- a) minimalna powierzchnia działki: 100 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
- c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 45°,
- d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, niż dotychczasowy.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów oznaczonych symbolami literowym US-ZP, KDG, KDL, KOP;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MN-MW-U, MN-U.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, wg przepisów odrębnych, przy czym, dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni, stacji transformatorowych, rozdzielni elektrycznych, stacji gazowych, służących poszczególnym rodzajom sieci, dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, w szczególności oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,

e) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowej,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,

f) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
- z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,

g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów:

a) z drogi krajowej Nr 72 ul. Łódzkiej zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych planem: teren 1MN-MW-U poprzez istniejące zjazdy, z wyłączeniem działek nr ewid. 155, 157/7, 157/11, 157/12, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, obręb 1 Poddębice miasto,

b) poprzez teren 1KDL: teren 1MN-MW-U w zakresie działki nr ewid. 155, obręb 1 Poddębice miasto,

c) z dróg publicznych gminnych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych planem:

- ul. Południowej: teren 1MN-MW-U w zakresie działek nr ewid. 157/7, 157/11, 157/12, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, obręb 1 Poddębice miasto,
- ul. Narutowicza: teren 1MN-U,
- ul. Przejazd: teren 1US-ZP, 1KOP;

2) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogami publicznymi wg przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 18. Dla terenu 1MN-MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług handlu hurtowego oraz handlu wielkopowierzchniowego;

2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania jako suma następujących:

- 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania:

- utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - pod wiatą,
 - z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
- garaż,

- budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 1,5,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- j) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-35°,
 - wielospadowe o kącie nachylenia 15°-35°,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, wiatach o wysokości do okapu lub attyki mniejszej niż 5 m, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°,
 - dopuszcza się zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków dachami o innym kącie nachylenia.

§ 19. Dla terenu 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dopuszcza się możliwość rezygnacji z realizacji miejsc do parkowania i wykorzystania ogólnodostępnych miejsc w ulicy Narutowicza,
 - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie ustala się,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - utwardzenie gruntu, w szczególności:
 - pod wiatą,
 - z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
 - d) obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 1,0,
 - minimalna: 0,001,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
- i) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- j) dachy:
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 20°-45°,
 - wielospadowe o kącie nachylenia 20°-45°,
 - w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, wiatach o wysokości do okapu lub attyki mniejszej niż 5 m, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°,
 - dopuszcza się zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków dachami o innym kącie nachylenia.

§ 20. Dla terenów **1US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, obiektów małej gastronomii;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie ustala się,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna: 0,1
 - minimalna: 0,001,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - g) dachy:
 - płaski,
 - dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-35°,
 - wielospadowe o kącie nachylenia 15°-35°,
 - dopuszcza się zadaszenia tarasów dachami o innym kącie nachylenia.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej – fragment stanowiący poszerzenie ulicy Łódzkiej;
- 2) szerokość terenu: od 3,8 m do 4,5 m;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej – fragment stanowiący poszerzenie ulicy Narutowicza;
- 2) szerokość terenu: od 1,6 m do 1,8 m;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;

- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania jako utwardzenie gruntu, w szczególności z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

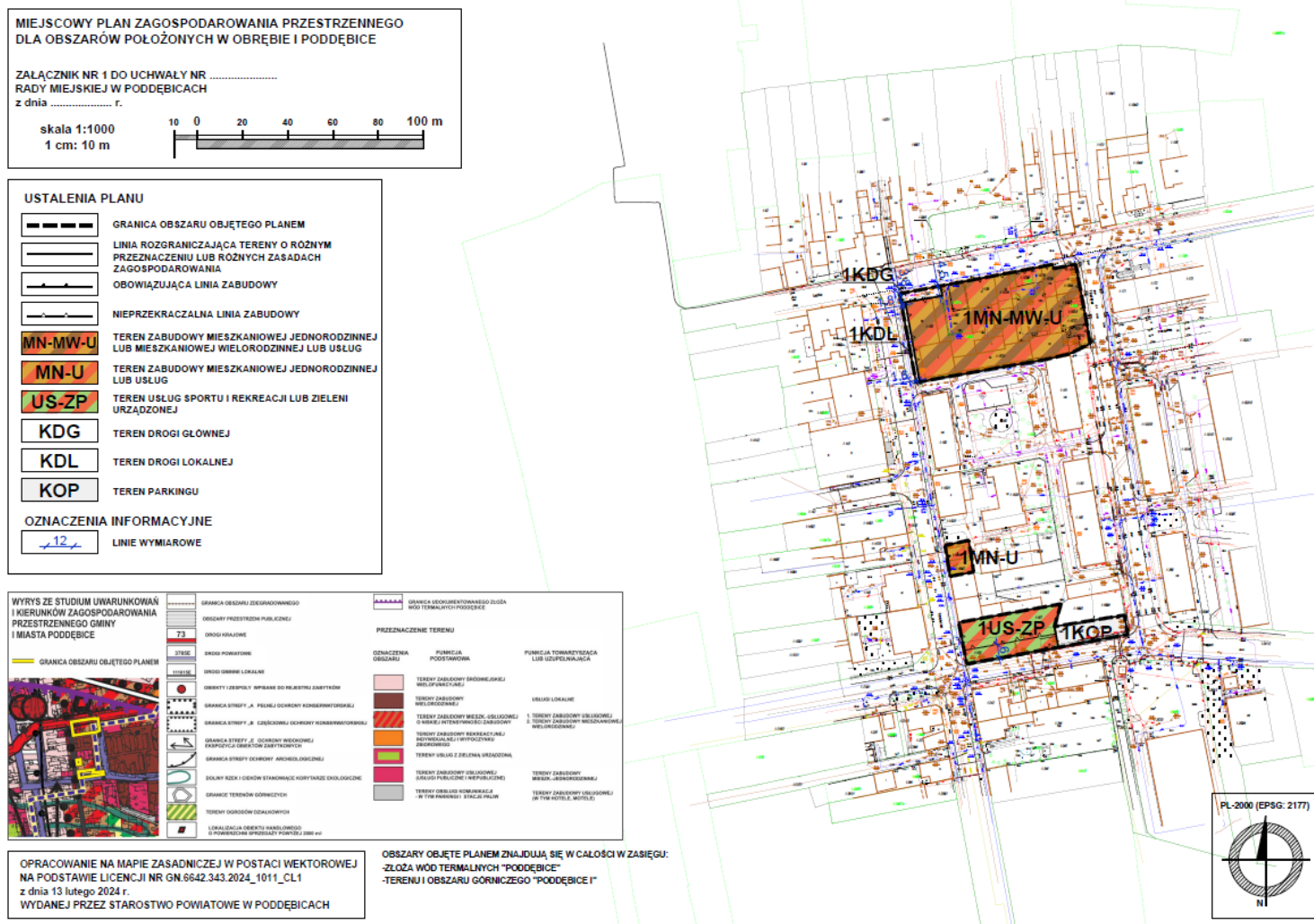
Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

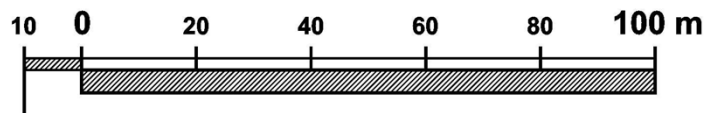
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Poddębicach
z dnia.....2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE I PODDĘBICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH
z dnia r.

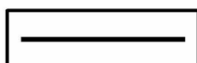
skala 1:1000
1 cm: 10 m



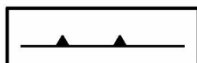
USTALENIA PLANU



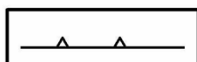
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB USŁUG



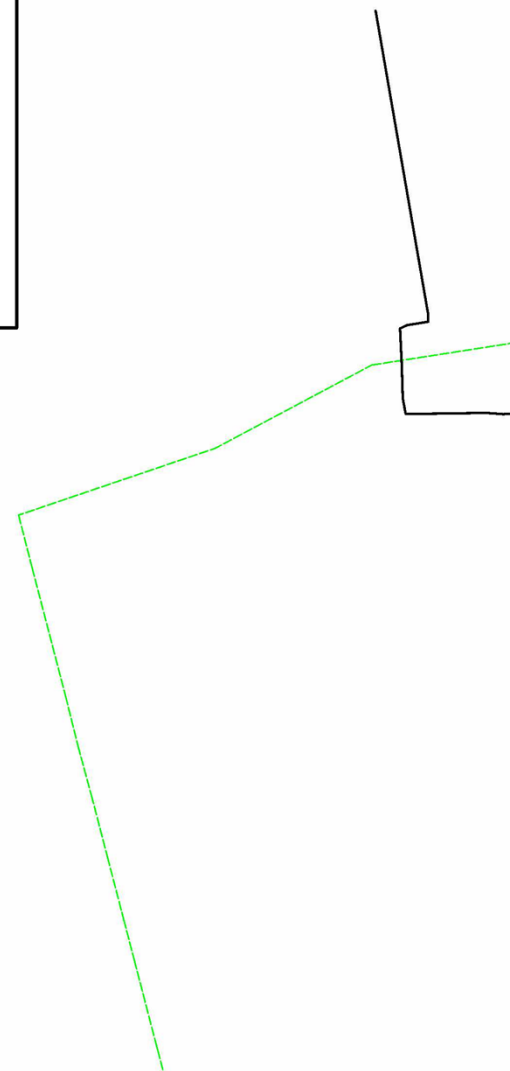
TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI
URZĄDZONEJ



TEREN DROGI GŁÓWNEJ



TEREN DROGI I OKAŁ NIEJ



KOP

TEREN PARKINGU

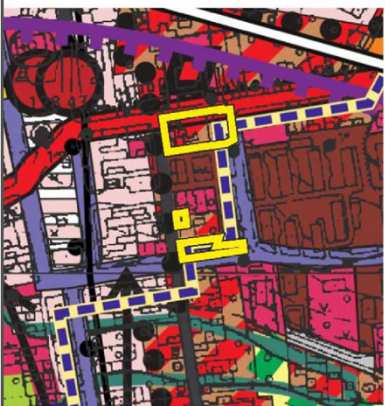
OZNACZENIA INFORMACYJNE

12

LINIE WYMIAROWE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PODDĘBICE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



	GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	DROGI KRAJOWE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE LOKALNE
	OBIEKTY I ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
	GRANICA STREFY „A” PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY „B” CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY „E” OCHRONY WIDOKOWEJ EKSPOZYCJI OBIEKTÓW ZABYTEKOWYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	DOLINY RZEK I CIEKÓW STANOWIĄCE KORYTARZE EKOLOGICZNE
	GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	LOKALIZACJA OBIEKTU HANDLOWEGO O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA
WÓD TERMALNYCH PODDĘBICE

PRZEZNACZENIE TERENU

OZNACZENIA
OBSZARU

FUNKCJA
PODSTAWOWA

FUNKCJA TOWARZYSZĄCA
LUB UZUPEŁNIAJĄCA

TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
WIELOFUNKCYJNEJ

TERENY ZABUDOWY
WIELORODZINNEJ

USŁUGI LOKALNE

TERENY ZABUDOWY MIESZK.-USŁUGOWEJ
O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
INDYWIDUALNEJ I WYPOCZYNKU
ZBIOROWEGO

TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
(USŁUGI PUBLICZNE I NIEPUBLICZNE)

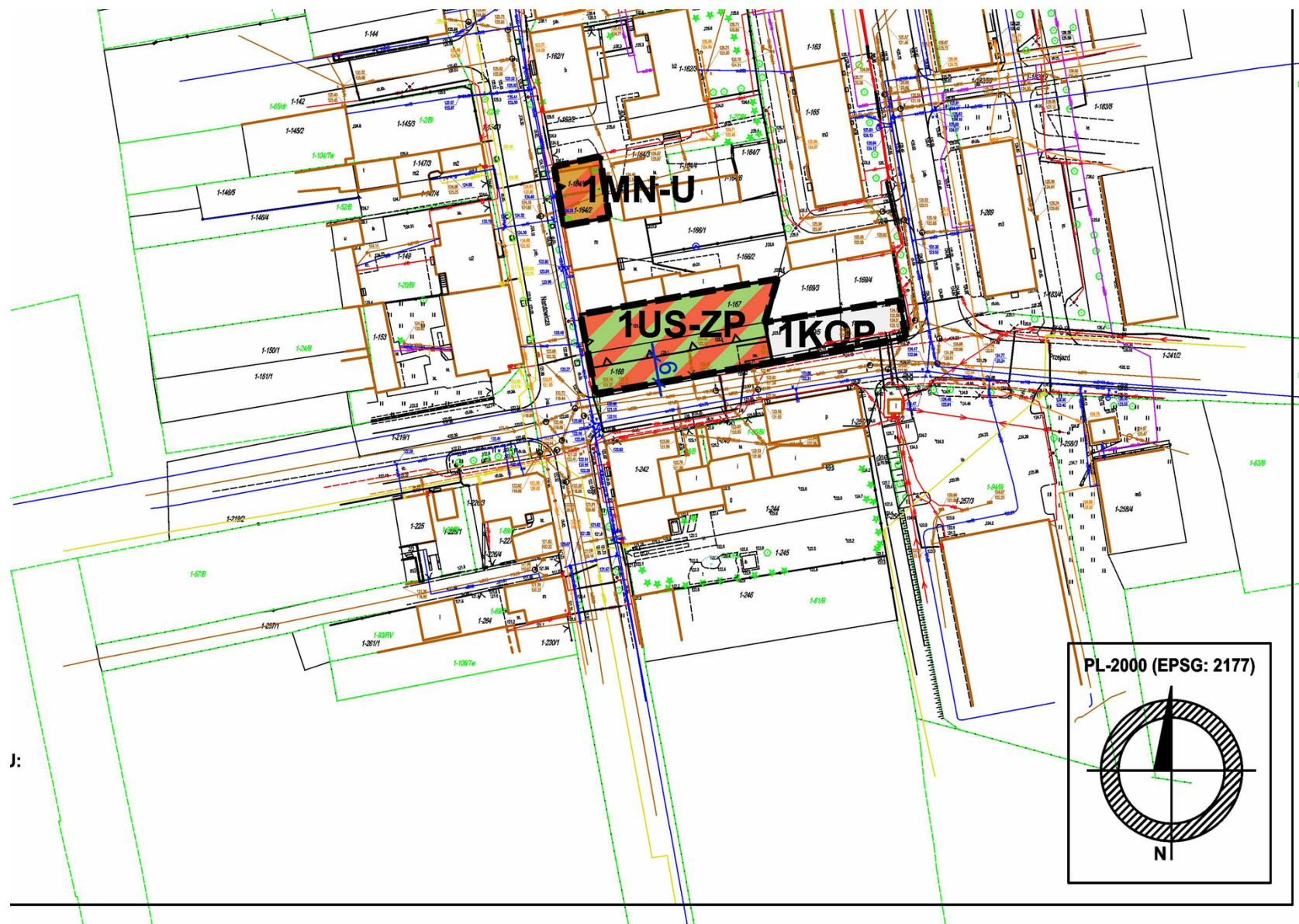
TERENY ZABUDOWY
MIESZK.-JEDNORODZINNEJ

TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- W TYM PARKINGI I STACJE PALIW

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
(W TYM HOTELE, MOTELE)

OPRACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ
NA PODSTAWIE LICENCJI NR GN.6642.343.2024_1011_CL1
z dnia 13 lutego 2024 r.
WYDANEJ PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W PODDĘBICACH

OBSZARY OBJĘTE PLANEM ZNAJDUJĄ SIĘ W CAŁOŚCI W ZASIĘGU
-ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "PODDĘBICE"
-TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "PODDĘBICE I"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 1 Poddębice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), określa się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania. Z ustaleń zawartych w uchwale wynika, że nie przewiduje się budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należących do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 1 Poddębice.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)/

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie 1 Poddębice jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr LXXVI/525/23 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 Poddębice.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Poddębice przyjętym uchwałą Nr L/308/14 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 9 lipca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, zmienionym uchwałami: Nr XVIII/114/15 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, Nr XXX/272/20 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, Nr LXXXI/560/2024 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, a także zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Ustalenia projektu planu regulują sposób obsługi komunikacyjnej terenów poprzez istniejący układ dróg publicznych przylegających bezpośrednio do obszarów objętych planem. W przypadku terenu 1MN-U projekt planu ustala możliwość rezygnacji z realizacji miejsc do parkowania i wykorzystanie ogólnodostępnych miejsc w ulicy Narutowicza ze względu na powierzchnię przedmiotowego terenu (około 140 m²). Dla terenu 1US-ZP plan nie ustala minimalnej liczby miejsc do parkowania ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z projektowanym terenem parkingu (teren stanowi własność gminy). Ponadto charakter projektowanego przeznaczenia i cel jego wyznaczenia jako skweru dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej każe w możliwie najszerszym zakresie wykorzystać jego powierzchnię na funkcje rekreacyjne.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	potrzeby zrównoważonego rozwoju	zagospodarowanie terenów ustalone zostało „z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”
3.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
4.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji

		zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej oraz sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w jej ramach, w szczególności do zbiorników retencyjnych, co pozwoli choć w części zatrzymać wodę w terenie
5.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	na obszarach objętych planem brak jest obiektów i obszarów zabytkowych, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków
6.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami	ustalenie zasad ochrony środowiska, wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ustalenie dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów
7.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
8.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną, brak ograniczeń uniemożliwiających dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania nieruchomości
9.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
10.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
11.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
12.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
13.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
14.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. in. w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp.	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary planu znajdują się w centralnej części Poddębic w ramach zabudowy śródmiejskiej; nie przewiduje się wzrostu wpływu ustaleń planu na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	na obszarze brak jest zorganizowanego transportu publicznego, tereny projektowanej zabudowy stanowią rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych

		przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a.na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b.na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	obszary objęte planem położone są w centralnej części Poddębic i stanowią rozwinięcie funkcji terenów sąsiednich oraz kontynuację ustaleń obowiązującego na obszarze miasta planu miejscowego

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 10 listopada 2026 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

1)w zakresie dostępności architektonicznej:

a)zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,

b)instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,

c)zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,

d)zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44),

e)zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

2)w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;

3)w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:

a)obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2023 r. poz. 20), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,

b)instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,

c)zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,

d)zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wiąże się to z wyznaczeniem oraz potrzebą urządzenia wyznaczonego w planie terenu usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

Po stronie dochodów przewiduje się zwiększenie wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości w związku z ustaleniem przeznaczenia terenów na funkcję mieszkaniową lub usług (odpowiednio tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) w miejsce dotychczasowych terenów usług administracji. Dodatkowo realizacja ustaleń projektu Planu może skutkować wpływami do budżetu trudnymi obecnie do oszacowania. Wejście w życie planu może skutkować stworzeniem sprzyjających warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz zwiększonym napływem mieszkańców.

Projekt planu w omówionej wersji, poddany był procedurze wymaganej przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu podlegał konsultacjom społecznym w okresie od 6 listopada 2024 r. do 4 grudnia 2024 r. Konsultacje społeczne prowadzone były w trzech formach: zbieranie uwag, spotkanie otwarte i dyżury projektanta. Uwagi do projektu planu można było składać w całym okresie prowadzenia konsultacji społecznych czyli w nieprzekraczalnym terminie do 4 grudnia 2024 r, na formularzu udostępnionym w BIP Ministerstwa Rozwoju i Technologii, zgodnie z rozporządzeniem MRiT z dnia 13 listopada 2023 r. poz./ 2509. W dniu 17 listopada 2024 r. w godzinach 16⁰⁰ - 17⁰⁰ w Urzędzie Miejskim przewidziano spotkanie otwarte, polegające na prezentacji projektu planu, a następnie bezpośredniej dyskusji na Sali, polegającej na zabieraniu głosu, zadawaniu pytań, zgłaszaniu uwag, ewentualnie propozycji zmian do projektu planu. Na spotkanie otwarte, poza projektantem i pracownikiem urzędu nikt nie przybył. Ponadto zostały przeprowadzone dyżury projektanta w dniach 17 listopada 2024 r. w godzinach 17⁰⁰ – 17³⁰ i 18 listopada 2024 r. w godzinach 16⁰⁰ – 17⁰⁰, na które oprócz projektanta i pracownika Urzędu Miejskiego nikt nie przybył.

Zgodnie z opracowanym raportem podsumowującym przebieg konsultacji, nie zgłoszono żadnych uwag, ani wniosków, sugestii do rozwiązań przyjętych w prognozie planu. W związku z tym, projekt planu podlega przyjęciu przez Radę Miejskiej w przedstawionej wersji.