Projekt

z dnia 21 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz w związku z uchwałą Nr V/48/24 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 2 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki; stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy 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 obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki, zwany dalej planem.

§ 2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, w skali 1:1000, przedstawiający obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 2;
3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię ściśle regulującą usytuowanie budynków;

5) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;

6) 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;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) zakończenie nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy;

6) obszar działania obowiązującej linii zabudowy;

7) miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei;

8) przeznaczenie terenów.

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 nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w ramach terenów wyznaczonych planem, zajęcie terenu na działce budowlanej na realizację wszystkich przeznaczeń uzupełniających nie może przekroczyć 40% powierzchni tej działki budowlanej, zawartej w danym terenie wyznaczonym planem;

2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy oraz obowiązującą linię zabudowy, które nie dotyczą:

   a) podziemnej części budynku, z wyjątkiem nowych, zwróconych ku drodze krajowej nr 72 (dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Kaliskiej),

   b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, z wyjątkiem nowych, zwróconych ku drodze krajowej nr 72 (dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Kaliskiej);

3) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, lecz nie dalej, niż o 2 m, z wyjątkiem nowych, zwróconych ku drodze krajowej nr 72 (dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż ul. Kaliskiej);

4) w obszarze działania obowiązującej linii zabudowy, nakaz sytuowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych bezpośrednio w obowiązującej linii zabudowy, z możliwością urządzenia przejazdu bramowego oraz z zastrzeżeniem pkt 3;

5) sankcjonując historyczną parcelację oraz historyczne kształtowanie pierzei przy Placu Kościuszki, nakazuje się uwzględnienie historycznej fasady zabudowy kamienicowej oraz ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, w szczególności realizowane poprzez:

   a) lokalizację budynków:

      - o różnej artykulacji ścian,

- o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce,

b) lokalizację budynków imitujących dwa budynki:

- o różnej artykulacji ścian,

- o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce,

6) 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;

7) 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) obszar objęty planem nie znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

3) rozwiązanie kolizji z ciekami powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;

4) w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty zmeliorowane;

5) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;

6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;

9) 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;

10) zakaz lokalizacji biogazowni;

11) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

12) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym M-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

13) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszaru objętego planem występuje zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:

a) zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki),

b) nakaz zachowania artykulacji architektonicznej w elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki), w szczególności nakaz zachowania lizen, gzymsów oraz otworów okiennych,

c) nakaz zachowania bryły budynku, w szczególności:

- zakaz nadbudowy,

- możliwość rozbudowy jedynie oficyn, w kierunku zachodnim;

2) ustala się, że obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stąd:

a) wprowadza się obowiązującą linię zabudowy wpisującą się w układ,

b) ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, zgodnie z §6,

c) ogranicza się wysokość zabudowy oraz określa liczbę kondygnacji nadziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

d) zakazuje się tworzenia nowych dominant przestrzennych,

e) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej nowych urządzeń technicznych negatywnie wpływających na estetykę, w szczególności: klimatyzatorów, anten satelitarnych, instalacji fotowoltaicznych, skrzynek przyłączeniowych, elektrycznych lub gazowych,

f) nakazuje się zachowanie zachodniej pierzei Placu Kościuszki w postaci zwartej ściany urbanistycznej,

g) przy uzupełnianiu zabudowy, nakaz nawiązania do zasad historycznej kompozycji kwartału zabudowy poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów, usytuowania budynków, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej.

§ 9. 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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) obszar objęty planem w całości znajdują się w:

a) zasięgu złoża wód termalnych „Poddębice”,

b) obszarze górniczym „Poddębice I”,

c) terenie górniczym „Poddębice I”;

2) w obszarze objętym planem brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) w obszarze objętym planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) w granicach obszarów objętych 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: 500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60 – 90,

d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§ 13. 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 tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy.

§ 14. 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 symbolem literowym KOR, KDD;

2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem literowym M-U.

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

1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:

   a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,

   b) naziemnych sieci elektroenergetycznych, przy czym budowa oraz rozbudowa dotyczy jedynie sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,

   c) sieci gazowych,

   d) sieci wodociągowych,

   e) sieci kanalizacyjnych,

   f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;

2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

      - w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów i norm,

   c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

      - do sieci kanalizacji deszczowej,

      - w ramach terenu biologicznie czynnego,

      - 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.

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

1) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. Dla terenu **1M-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2,

b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego:

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) nazwa klasy przeznaczenia wykluczanego:

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze działania obowiązującej linii zabudowy;

3) ustala się, iż teren 1M-U położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

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

5) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko na lokal mieszkalny,

- 1 stanowisko na lokal użytkowy,

b) nie ustala się obowiązku wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) możliwość wyznaczenia miejsc postojowych w Placu Kościuszki,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania:

- utwardzenie gruntu, w szczególności:

--- pod wiatą,

--- z wykorzystaniem elementów ażurowych, w tym geokraty parkingowej,

- garaż,

- budynek garażowy,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy oraz obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

f) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna: 3,0,

- minimalna: 0,001,

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,

i) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

j) w obszarze działania obowiązującej linii zabudowy dla nowych budynków ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: 2 lub 3,

k) dachy dowolne, przy czym od strony Placu Kościuszki obowiązuje główna połać dachowa o spadku ku placowi o kącie nachylenia 20-45, z zastrzeżeniem §6 pkt 6,

l) w wykończeniu elewacji oraz przekryć dachowych obowiązuje zakaz stosowania koloru błękitnego, niebieskiego, granatowego.

§ 18. Dla terenu **1KOR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren placu lub rynku;

2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) szerokość terenu 1KOR, z pominięciem skośnych zakończeń: 10,0 m.

§ 19. Dla terenów **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;

3) szerokość terenu:

a) 1KDD, z pominięciem skośnych zakończeń: od 5,6 m do 10,0 m,

b) 2KDD: od 1,7 m do 4,9 m.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

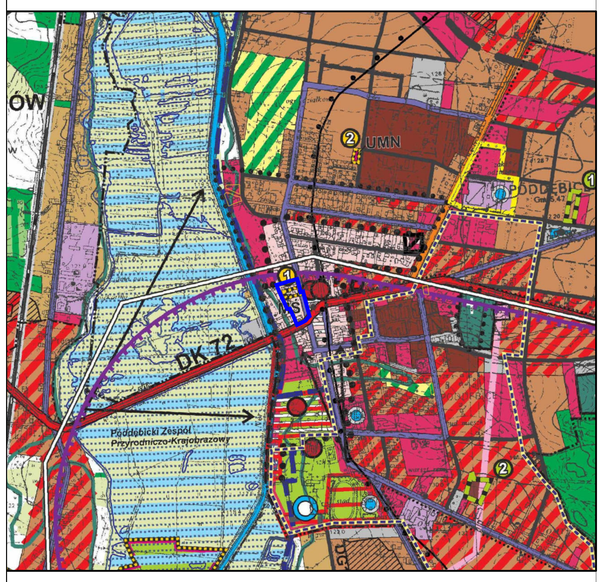
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Paweł Gogulski

WYRYS ZESTUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PODDĘBICE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



WYRÓŻNIENIE ZMIAN PRZYJĘTYCH UCHWAŁĄ NR LXXXI/560/24 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH Z DNIA 09 LUTEGO 2024 R.

OBJAŚNIENIE OZNACZEŃ

GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH PODDĘBICE

PRZEZNACZENIE TERENU

OZNACZENIA OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA TOWARZYSZĄCA LUB UZUPEŁNIAJĄCA
MŚ	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ WIELOFUNKCYJNEJ	
UMN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (USŁUGI PUBLICZNE I NIEPUBLICZNE)	TERENY ZABUDOWY MIESZK.-JEDNORODZINNEJ
UT	TERENY ZABUDOWY WYPOCZYNKU ZBIOROWEGO	
RMU	TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO	1.TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ 2.USŁUGI LOKALNE 3.AGROTURYSTYKA
G	TERENY GÓRNICTWA I WYDOBYCIA	
URz	TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ	

SKALA 1: 10 000
1 cm - 100 m

0 200 400 600 800 1000m 2000m

OPRACOWANO NA MAPIE TOPOGRAFICZNEJ W POSTACI RASTROWEJ NA PODSTAWIE LICENCJI NR GKII.7522.2.16.2023_10_P WYDANEJ PRZEZ MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO (PL -1992 EPSG:2180)

LEGENDA

WYRÓŻNIENIE ZMIAN PRZYJĘTYCH UCHWAŁĄ NR XXX/272/20 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2020 R.

- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICA OBSZARU ZDEGRADOWANEGO

GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

OZNACZENIA FORMALNE

- GRANICA WOJEWÓDZTWA
- GRANICA POWIATU
- GRANICA GMINY
- GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICA MIASTA
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- 73 DROGI KRAJOWE
- 473 DROGI WOJEWÓDZKIE
- 3705E DROGI POWIATOWE
- 111015E DROGI GMINNE LOKALNE
- WAŻNIEJSZE DROGI DOJAZDOWE
- KOLEJ
- WARIANT PROJEKTOWANEJ OBWODNICY PABIANIC WCIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 72 ORAZ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 703
- WARIANT PROJEKTOWANEJ OBWODNICY PABIANIC WCIĄGU DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 703
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH

- GRANICA NADWARCIAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA PROJEKTOWANEGO PUCZNIEWSKO-GROTNICKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO)
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINA NERU (WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO)
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „PRADOLINA NERU (WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO)
- GRANICA PROJEKTOWANYCH OCHK „PUCZNIEWSKO-GROTNICKIEGO I „DOLINA NERU (WG PROPOZYCJI GMINY)
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY PTAKÓW PLB 300002 - DOLINA ŚRODKOWEJ WARTY
- GRANICE REZERWATU PRZYRODY „NAPOLEONÓW
- GRANICA ZESPOŁÓW PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWYCH „ZPK NIEMYSŁÓW I „PODDĘBICKI ZPK
- POMNIKI PRZYRODY
- DOLINY RZEK I CIEKÓW STANOWIĄCE KORYTARZE EKOLOGICZNE
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (p=10%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (p=1,0%)
- OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)
- OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO
- OBSZARY NARAŻONE NA PODDOPIENIA
- GRANICA OBSZARU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 151
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO „UNIEJÓW
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- POTENCJALNE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH WYMAGAJĄCE UDOKUMENTOWANIA
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- UJĘCIE WÓD TERMALNYCH „PODDĘBICE GT-2"
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY LEŚNE
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA
- TERENY O PRZEWADZE TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- TERENY ROLNE O WYŻSZEJ II i III KLASIE BONITACYJNEJ
- TERENY ROLNE IV i O NIŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE - RZEKI, CIEKI, ZBIORNIKI

ENERGETYKA

- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE NN 220kV
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WN 110 kV
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV Z ELEKTROWNI WODNEJ W JEZIORSKU
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN 400 kV Z WARIANTAMI PRZEBIEGU
- STACJE TRANSFORMATOROWO-ROZDZIELCZE (GPZ 110/15 kV)
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY 250 DN
- G ISTNIEJĄCA STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA I-go STOPNIA

GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

- ISTNIEJĄCE GMINNE UJĘCIA WODY
- WAŻNIEJSZE NIEKOMUNALNE STUDNIE GŁĘBINOWE
- ISTNIEJĄCE GRUPOWE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PROJEKTOWANE GRUPOWE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODNY „GÓRA BAŁDRZYCHOWSKA
- ISTNIEJĄCE ZBIORNIKI WODNE „BYCZYNA" I „NIEMYSŁÓW
- TERENY ZMELIOROWANE

SYSTEM TELEFONII KOMÓRKOWEJ

- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH

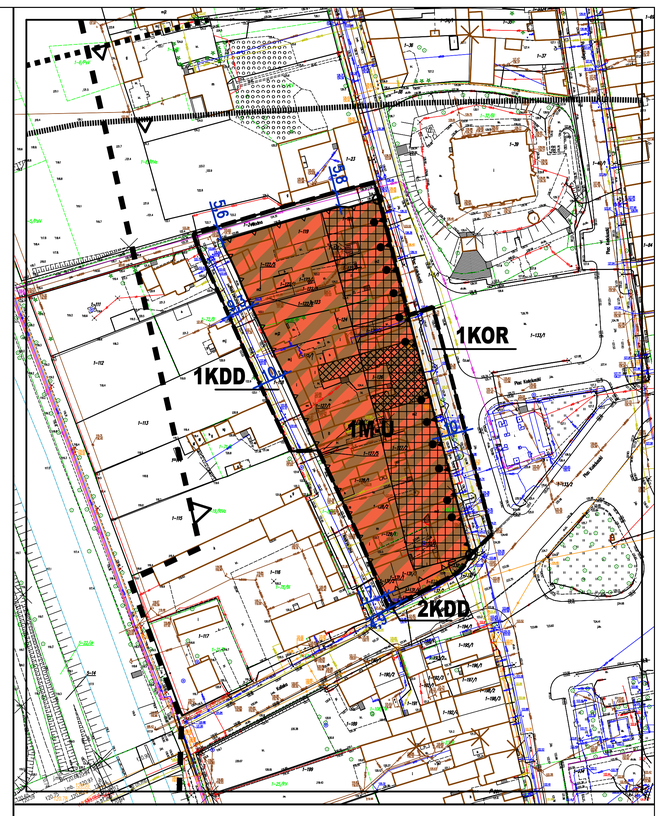
- OBIEKTY I ZESPOŁY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- REJONY WYSTĘPOWANIA DOMNIEMANYCH STANOWISK REZYDENCJONALO-OBRONNYCH
- GRANICA STREFY „A PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „B CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY „E OCHRONY WIDOKOWEJ EKSPOZYCJI OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WIEJSKICH UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- CMENTARZE

INNE

- LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIATROWEJ WRAZ ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI
- OBSZARY DO REWALORYZACJI
- OBSZARY PROBLEMOWE
- LOKALIZACJA OBIEKTU HANDLOWEGO O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m2

PRZEZNACZENIE TERENU

OZNACZENIA OBSZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA TOWARZYSZĄCA LUB UZUPEŁNIAJĄCA
	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ WIELOFUNKCYJNEJ	
	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ	USŁUGI LOKALNE
	TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO	1. ZABUDOWA JEDNORODZINNA 2. USŁUGI LOKALNE 3. AGROTURYSTYKA
	TERENY ZABUDOWY MIESZK.-JEDNORODZINNEJ	USŁUGI LOKALNE
	TERENY ZABUDOWY MIESZK.-USŁUGOWEJ O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	1. TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ 2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I REKREACYJNEJ	
	TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ INDYWIDUALNEJ I WYPOCZYNKU ZBIOROWEGO	
	TERENY USŁUG Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ	
	TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ 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)
	TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ	
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW - REZERWA TERENU	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY PRZEMYSŁOWYCH FERM HODOWLANYCH	
	OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kV WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE	



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE 1 MIASTO PODDĘBICE W SĄSIEDZTWIE PLACU KOŚCIUSZKI

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

SKALA 1:1000
1 cm - 10 m

10 0 20 40 60 80 100 m

PL-2000 (EPSG: 2177)

N

OPRACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ NA PODSTAWIE LICENCJI NR GN.6642.781.2025_1011_ CL1
z dnia 24 marca 2025 r.

WYDANEJ PRZEZ STAROSTWO POWIATOWE W PODDĘBICACH

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ZAKOŃCZENIE NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY LUB OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY
- OBSZAR DZIAŁANIA OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY
- MIEJSCA, W KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ WERTYKALNE PODZIAŁY PIERZEI

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- M-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB USŁUG
- KOR TEREN PLACU LUB RYNKU
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 12 LINIE WYMIAROWE [m]
- GRANICA ZŁOŻA WÓD TERMALNYCH "PODDĘBICE"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO I TERENU GÓRNICZEGO "PODDĘBICE I"

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W projekcie miejscowego planu miejscowego nie znalazły się żadne inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia.....2026 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały Nr …….. Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia …….. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)/

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 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr V/48/24 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 2 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki.

Obecnie dla obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXIV/158/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 54, poz. 563 z dnia 25.02.2005 r.). Działki objęte projektem planu miejscowego posiadają przeznaczenie A9MM – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej typu miejskiego tj. o zwartym charakterze zabudowy w pierzejach Placu Kościuszki i sąsiednich ulic stanowiącą charakterystyczny wyraz architektoniczny miasta. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Poddębice obszar objęty planem znajduje się w terenach zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie w obrębie 1 miasto Poddębice w sąsiedztwie Placu Kościuszki nie wprowadza nowego przeznaczenia terenów niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

Ze względu na położenie obszaru objętego planem w ścisłym centrum i bezpośrednio przy rynku głównym miasta Poddębice, zdecydowano się na:

1)maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,

2)minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

Powyższe wskaźniki nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Poddębice, gdyż w studium napisano m.in.:

1)[str. 144] „Dla fragmentów istniejącej i uzupełnianej w lukach zabudowy oraz zagospodarowania w/w wskaźniki należy przyjąć tolerancję in plus, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach (stan stan istniejący) – można odstąpić od zachowania minimalnego udziału terenu biologicznie czynnego”.

2)[str. 174] „Ustalenia zawarte w elaboracie Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów”.

Art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673, 1847) brzmi:

„W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.”

Art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane brzmi:

„Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego

doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.”

Uznaje się zatem, że wojewódzki konserwator zabytków ma pełną kontrolę nad formą architektoniczną obiektów budowlanych niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Stąd w przedmiotowym planie stosuje się regulacje dotyczące zabytkowego budynku:

a)zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki),

b)nakaz zachowania artykulacji architektonicznej w elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki), w szczególności nakaz zachowania lizen, gzymsów oraz otworów okiennych,

c)nakaz zachowania bryły budynku, w szczególności:

-zakaz nadbudowy,

-możliwość rozbudowy jedynie oficyn, w kierunku zachodnim.

Prócz tego, ustala się, że obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stąd:

1)wprowadza się obowiązującą linię zabudowy oraz formę zadaszenia, wpisującą się w układ,

2)ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, zgodnie z §6,

3)ogranicza się wysokość zabudowy oraz określa liczbę kondygnacji nadziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

4)zakazuje się tworzenia nowych dominant przestrzennych,

5)zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej nowych urządzeń technicznych negatywnie wpływających na estetykę, w szczególności: klimatyzatorów, anten satelitarnych, instalacji fotowoltaicznych, skrzynek przyłączeniowych, elektrycznych lub gazowych,

6)nakazuje się zachowanie zachodniej pierzei Placu Kościuszki w postaci zwartej ściany urbanistycznej,

7)przy uzupełnianiu zabudowy, nakaz nawiązania do zasad historycznej kompozycji kwartału zabudowy poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów, usytuowania budynków, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej,

8)sankcjonując historyczną parcelację oraz historyczne kształtowanie pierzei przy Placu Kościuszki, nakazuje się uwzględnienie historycznej fasady zabudowy kamienicowej oraz ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, w szczególności realizowane poprzez:

a)lokalizację budynków:

-o różnej artykulacji ścian,

-o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce,

b)lokalizację budynków imitujących dwa budynki:

-o różnej artykulacji ścian,

-o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce.

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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
4.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu	wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 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, ustalenie sposobów zaopatrzenia w wodę, gospodarowania ściekami i wodami opadowymi, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, w szczególności z odnawialnych źródeł energii obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego

5.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W granicach obszaru objętego planem występuje zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje: a)zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki), b)nakaz zachowania artykulacji architektonicznej w elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki), w szczególności nakaz zachowania lizen, gzymsów oraz otworów okiennych, c)nakaz zachowania bryły budynku, w szczególności: -zakaz nadbudowy, -możliwość rozbudowy jedynie oficyn, w kierunku zachodnim; Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stąd: 1)wprowadza się obowiązującą linię zabudowy oraz formę zadaszenia, wpisującą się w układ, 2)ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, zgodnie z §6, 3)ogranicza się wysokość zabudowy oraz określa liczbę kondygnacji nadziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, 4)zakazuje się tworzenia nowych dominant przestrzennych, 5)zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej nowych urządzeń technicznych negatywnie wpływających na estetykę, w szczególności: klimatyzatorów, anten satelitarnych, instalacji fotowoltaicznych, skrzynek przyłączeniowych, elektrycznych lub gazowych, 6)nakazuje się zachowanie zachodniej pierzei Placu Kościuszki w postaci zwartej ściany urbanistycznej, 7)przy uzupełnianiu zabudowy, nakaz nawiązania do zasad historycznej kompozycji kwartału zabudowy poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów, usytuowania budynków, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej, 8)sankcjonując historyczną parcelację oraz historyczne kształtowanie pierzei przy Placu Kościuszki, nakazuje się uwzględnienie historycznej fasady zabudowy kamienicowej oraz ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, w szczególności realizowane poprzez: a)lokalizację budynków: -o różnej artykulacji ścian, -o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce, b)lokalizację budynków imitujących dwa budynki: -o różnej artykulacji ścian, -o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce.

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
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
15.	potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
16.	potrzeba związana z kształtowaniem rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	ustalone przeznaczenie terenów nie obejmuje swoim zakresem problematyki związanej z kształtowaniem rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwojem produkcji rolniczej

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 sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, 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, projektowane tereny 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	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

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 26 czerwca 2019 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 2025 r. poz. 913, 1301, 1665, 1746, z 2026 r. poz. 26),

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 w zakresie kosztów wybudowania infrastruktury technicznej. Przewiduje się także skutek w postaci zwiększonego wpływu z tytułu odprowadzanych podatków od gruntów oraz budynków.