

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w obrębie Łężki.**

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, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 i 1824) oraz w związku z uchwałą Nr III/23/24 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Łężki po stwierdzeniu, że nie narusza on 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Łężki, zwany dalej planem.

§2. Granice obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr III/23/24 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Łężki, przedstawiono w części graficznej planu, zwanej dalej rysunkiem planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 i 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)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)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków w odniesieniu do terenów dróg i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

§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)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 nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a) podziemnej części budynku,
 - b) obiektów budowlanych niebędących budynkami;
- 2)ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo lub w całości znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
 - b) dopuszczenie montażu, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dopuszczenie rozbudowy:
 - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie więcej, niż 50 m² powierzchni w rzucie poziomym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, zwłaszcza dotyczących dróg publicznych;
- 3)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;
- 4)zasady zagospodarowania terenów obejmują również dopuszczenie 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 złoża wód termalnych „Poddębice”;

- 3) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 5) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ale tylko dla inwestycji celu publicznego;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 8) 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;
- 9) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 12) 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) obowiązek przyjmowania minimalnej odległości budynków od granicy lasu według przepisów odrębnych;
- 2) 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;

3) 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 i obszarze 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: 750 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 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 obszaru objętego 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 symbolem literowym KR;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN i RZM.

§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) możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w szczególności lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

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 funkcji usługowej na 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: 0,8,
- minimalna: 0,001,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
- dla pozostałych budynków: 6 m,

i) 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 do 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla terenu 1KR: 6 m,
- b) dla terenu 2KR: od 5,8 m do 6 m,
- c) dla terenu 3KR: od 6 m do 9,7 m;

3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy zagrodowej,
- b) nazwa klasy przeznaczenia uzupełniającego: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich, budynków gospodarczych, budowli rolniczych;

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 funkcji usługowej na miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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: 0,8,
- minimalna: 0,001,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

h) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków: 10 m,
- dla budowli: 18 m,

i) 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 do 5 m, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°,
- dopuszcza się zadaszenia balkonów, tarasów, wejść do budynków dachami o innym kącie nachylenia.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady