

UCHWAŁA 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**

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, 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, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) 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, uchwała 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 rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§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 m²,
 - 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.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady