

## 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24)/

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, 1907, 1940) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), 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 zadaszienia, 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

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

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
5.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p>W granicach obszaru objętego planem występuje zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki),</li> <li>b) nakaz zachowania artykulacji architektonicznej w elewacji frontowej budynku (od strony Placu Kościuszki), w szczególności nakaz zachowania lizen, gzymsów oraz otworów okiennych,</li> <li>c) nakaz zachowania bryły budynku, w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>– zakaz nadbudowy,</li> <li>– możliwość rozbudowy jedynie oficyn, w kierunku zachodnim;</li> </ul> </li> </ul> <p>Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, stąd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wprowadza się obowiązującą linię zabudowy oraz formę zadaszenia, wpisującą się w układ,</li> <li>2) ustala się miejsca, w których obowiązują wertykalne podziały pierzei, zgodnie z §6,</li> <li>3) ogranicza się wysokość zabudowy oraz określa liczbę kondygnacji nadziemnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,</li> <li>4) zakazuje się tworzenia nowych dominant przestrzennych,</li> <li>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,</li> <li>6) nakazuje się zachowanie zachodniej pierzei Placu Kościuszki w postaci zwartej ściany urbanistycznej,</li> <li>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,</li> <li>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: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) lokalizację budynków: <ul style="list-style-type: none"> <li>– o różnej artykulacji ścian,</li> <li>– o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce,</li> </ul> </li> <li>b) lokalizację budynków imitujących dwa budynki: <ul style="list-style-type: none"> <li>– o różnej artykulacji ścian,</li> <li>– o różnym wykończeniu elewacji, w szczególności różnej kolorystyce.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
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.

<b>Lp</b>	<b>narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>komentarz</b>
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

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>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,</p> <p>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</p>	<p>plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy</p>

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 2024 r. poz. 44, z późn. zm.),
  - 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.