



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 10 lutego 2023 r.

Poz. 1172

### UCHWAŁA NR LXI/452/22 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH

z dnia 29 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Kolonia Góra Bałdrzychowska i Zagórze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846 i poz. 2185) w związku z uchwałą Nr XLVII/362/21 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Kolonia Góra Bałdrzychowska i Zagórze, stwierdzając brak naruszenia ustaleń 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 obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Kolonia Góra Bałdrzychowska i Zagórze, zwany dalej planem.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały XLVII/362/21 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Kolonia Góra Bałdrzychowska i Zagórze, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000 i składający się z trzech arkuszy, 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 liczbowym, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.

§ 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) oznaczenie przeznaczenia terenu;
- 5) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy podziemnej części budynku oraz obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody zewnętrzne, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, jednak nie dalej niż o 2 m;
- 3) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej,
- 4) zasady zagospodarowania terenów w granicach obszarów objętych planem, poza obiektami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) 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) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora odpowiednich metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
  - a) nie spowodują przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska,
  - b) nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem realizacji przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
  - a) o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW poza terenem R,

- b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 5) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w przyległych terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.

**§ 8.** Z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 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) odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 2) ustala się granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w której ustala się zakaz realizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

**§ 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) w obszarze objętym planem brak jest udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- 2) w obszarze objętym planem brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) w obszarze objętym planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planach 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: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 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 ciągi komunikacyjne lub lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

**§ 14.** Dla obszarów objętych planem, ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 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 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 na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych:
    - do ziemi w ramach terenu biologicznie czynnego, zwłaszcza do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - z sieci elektroenergetycznej,
    - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7 pkt 4,
  - 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 pkt 4,
  - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) układ komunikacyjny obszarów objętych planem stanowią drogi wewnętrzne sąsiadujące z nimi i zlokalizowane poza ich granicami,
  - 2) ustala się możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 3) warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - budynków gospodarczych,
    - budynków garażowych,
    - wiat, altan, szklarni,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - funkcji usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami prawa budowlanego,
    - dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących: dojeżdż i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych, dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna liczba miejsc do parkowania jako suma następujących:
    - 1 stanowisko na mieszkanie,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie ustala się,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu 1MN: w odległości 8 m od północnej granicy obszaru objętego planem,
    - dla terenów 3MN: w odległości 15 m od północnej i zachodniej granicy obszarów objętych planem,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,3,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m,
    - pozostałych obiektów: 6 m,
  - h) dachy:
    - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
    - w budynkach gospodarczych i garażowych ustala się możliwość realizacji dachów jednospadowych o nachyleniu połaci od 12° do 30°.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja użytków rolnych,
  - b) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
  - c) dopuszcza się lokalizację:
    - dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
      - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
      - dróg pożarowych,
    - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100kW,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
    - urządzeń wodnych,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami ani budowlami rolniczymi): 10 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu,
- 2) zasady zagospodarowania według przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

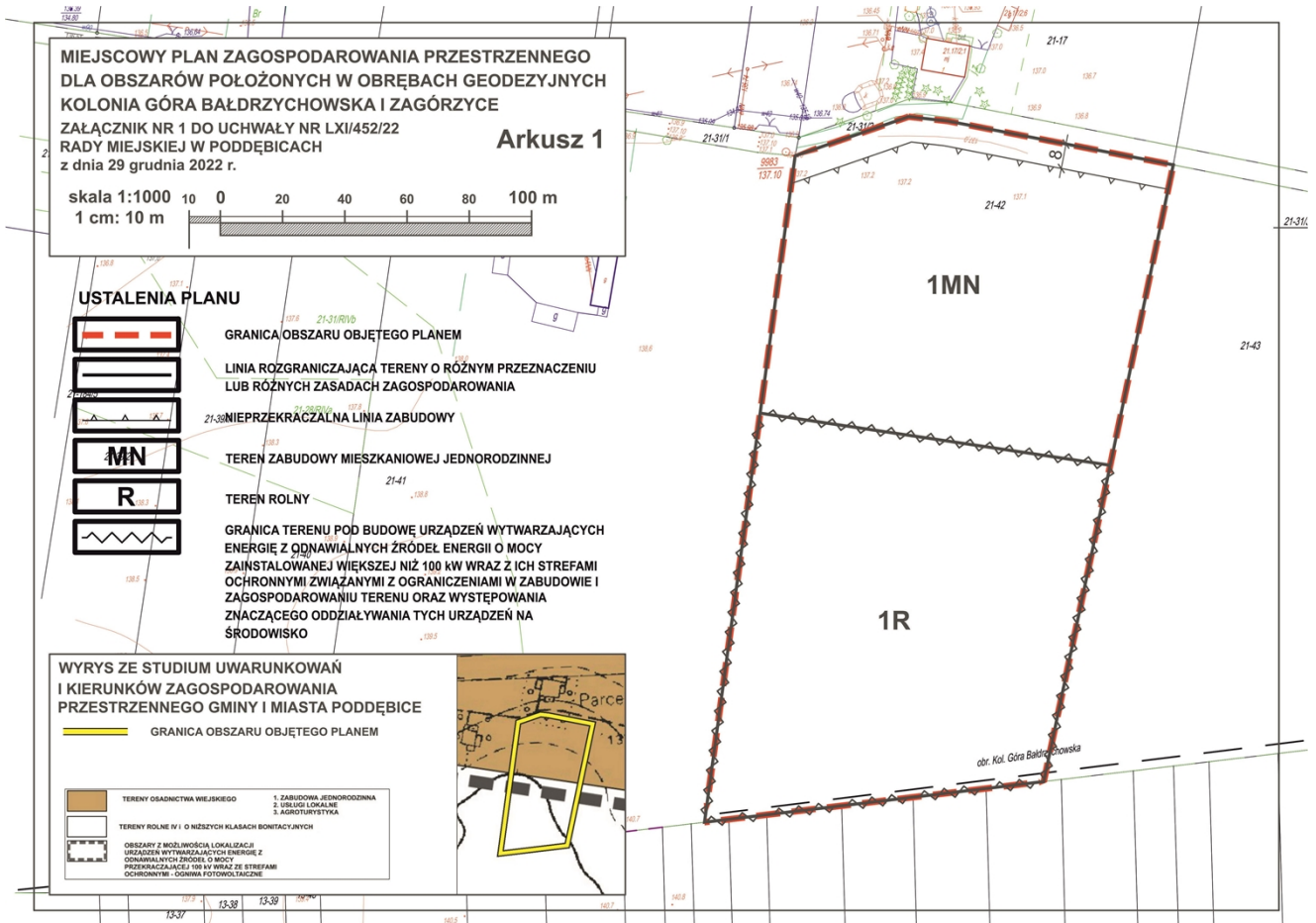
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Paweł Gogulski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/452/22  
 Rady Miejskiej w Poddębicach  
 z dnia 29 grudnia 2022 r.



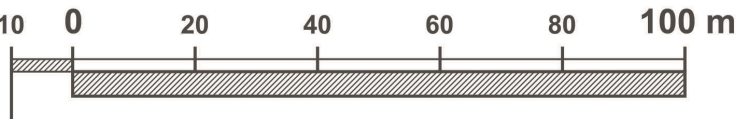
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH  
KOLONIA GÓRA BAŁDRZYCHOWSKA I ZAGÓRZYCE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXI/452/22  
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**

**Arkusz 1**

z dnia 29 grudnia 2022 r.

skala 1:1000  
1 cm: 10 m



**USTALENIA PLANU**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

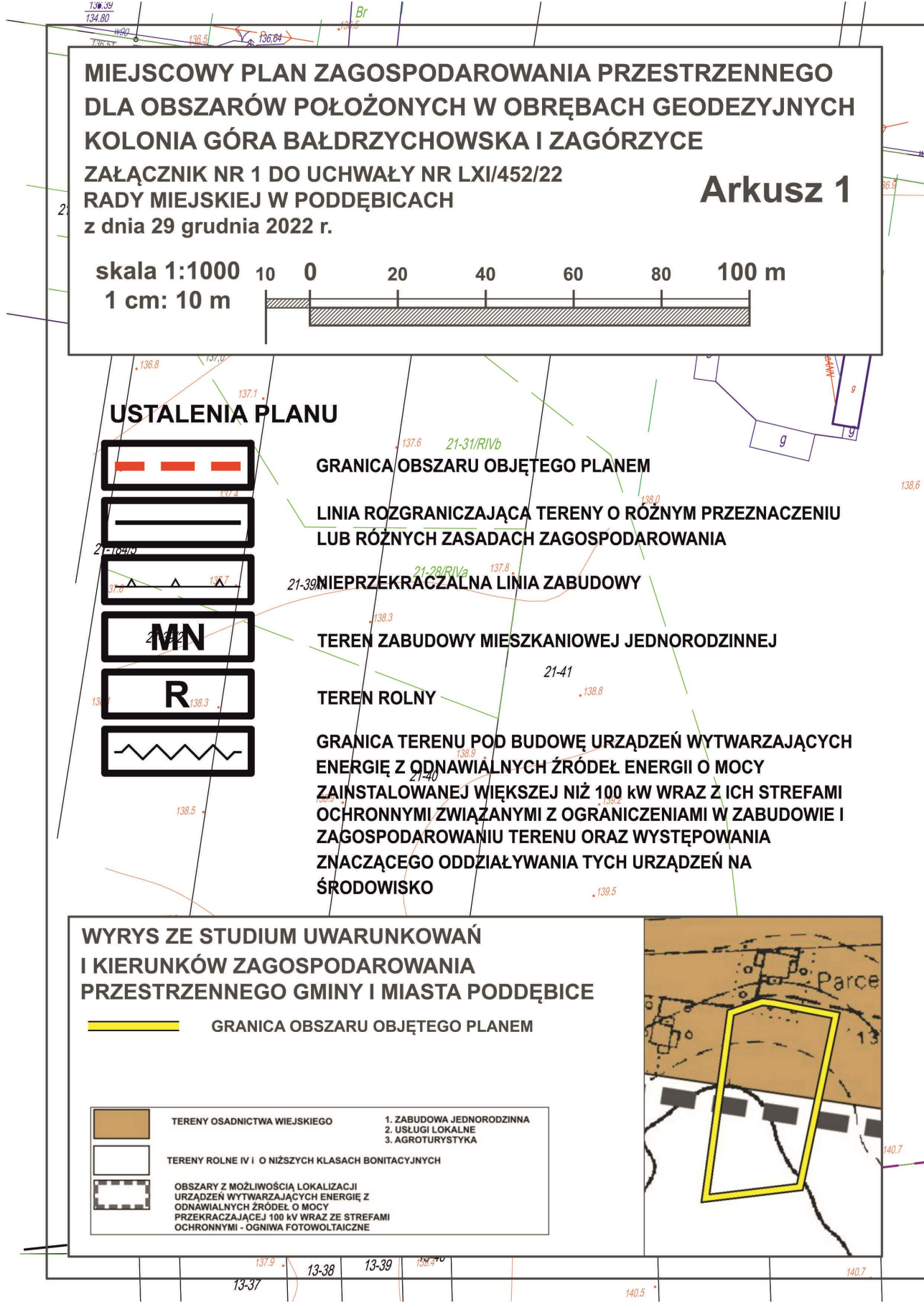
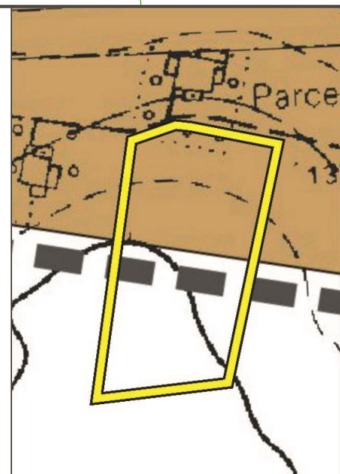
TEREN ROLNY

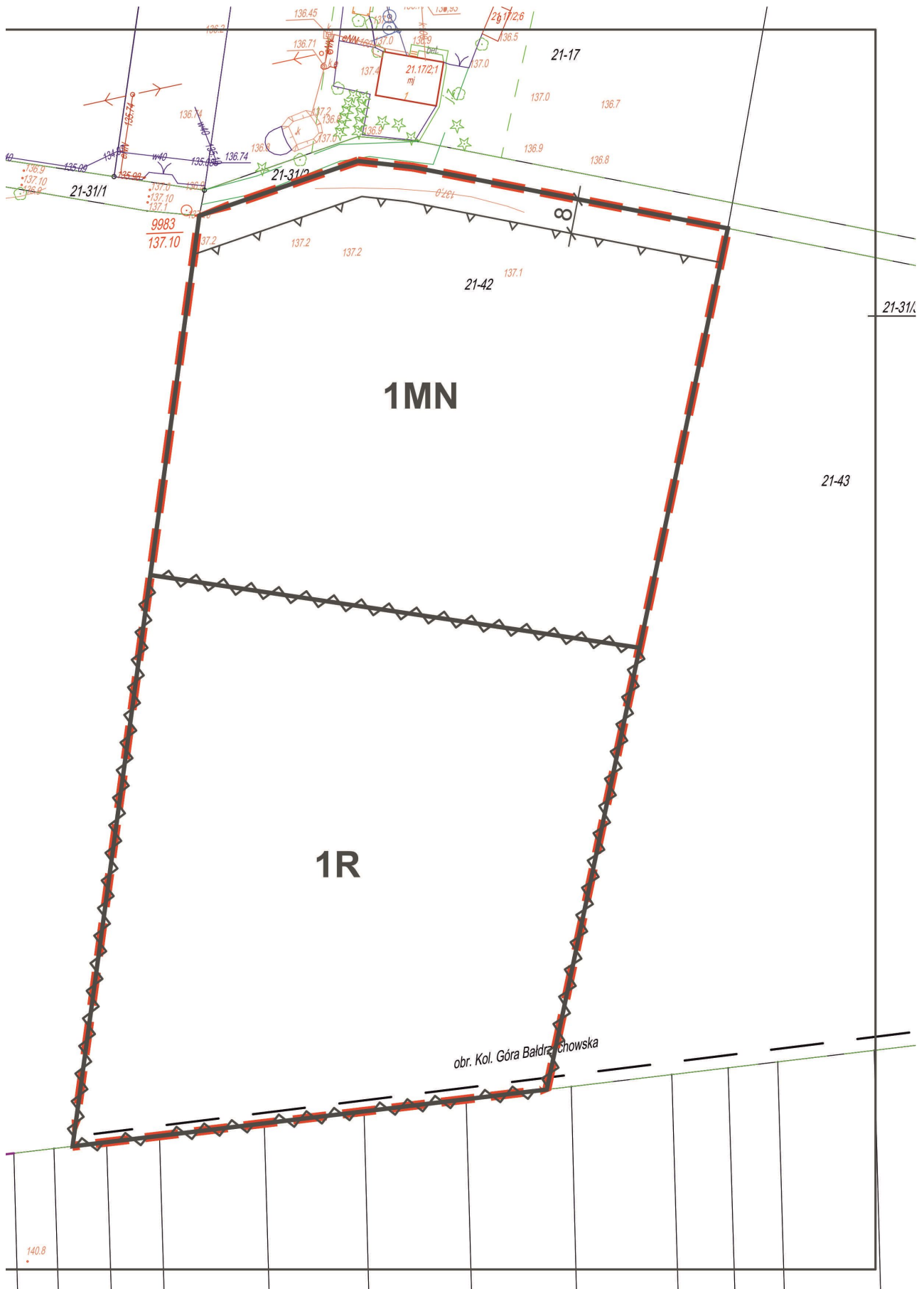
GRANICA TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH  
ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY  
ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 100 kW WRAZ Z ICH STREFAMI  
OCHRONNYMI ZWIĄZANymi Z OGRANICZENIAMi W ZABUDOWIE I  
ZAGOSPODAROWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIA  
ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA TYCH URZĄDZEŃ NA  
ŚRODOWISKO

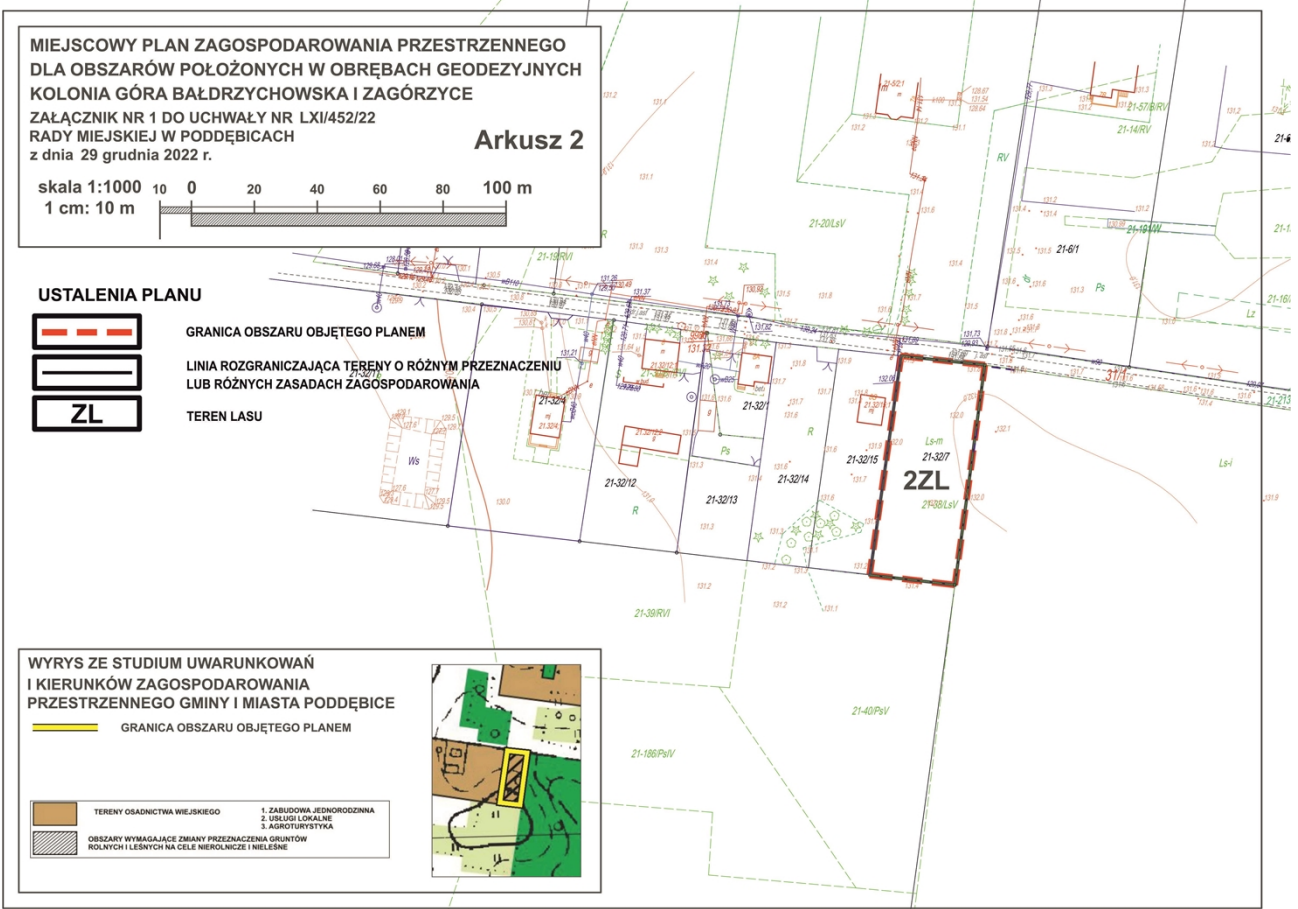
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PODDĘBICE**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

	TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO	1. ZABUDOWA JEDNORODZINNA 2. USŁUGI LOKALNE 3. AGROTURYSTYKA
	TERENY ROLNE IV I O NIŻSZYCH KLASACH BONITACYJNYCH	
	OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI - OGNIWA FOTOWOLTAICZNE	





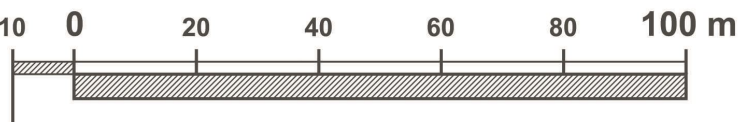


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH GEODEZYJNYCH  
KOLONIA GÓRA BAŁDRZYCHOWSKA I ZAGÓRZYCE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXI/452/22  
RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH  
z dnia 29 grudnia 2022 r.**

**Arkusz 2**

skala 1:1000  
1 cm: 10 m



**USTALENIA PLANU**



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**



**LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

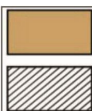


**TEREN LASU**



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

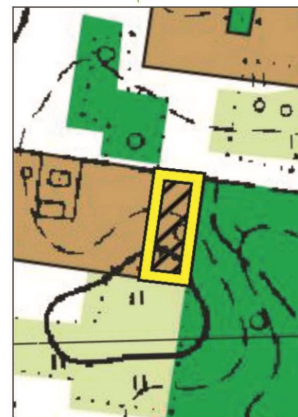
**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

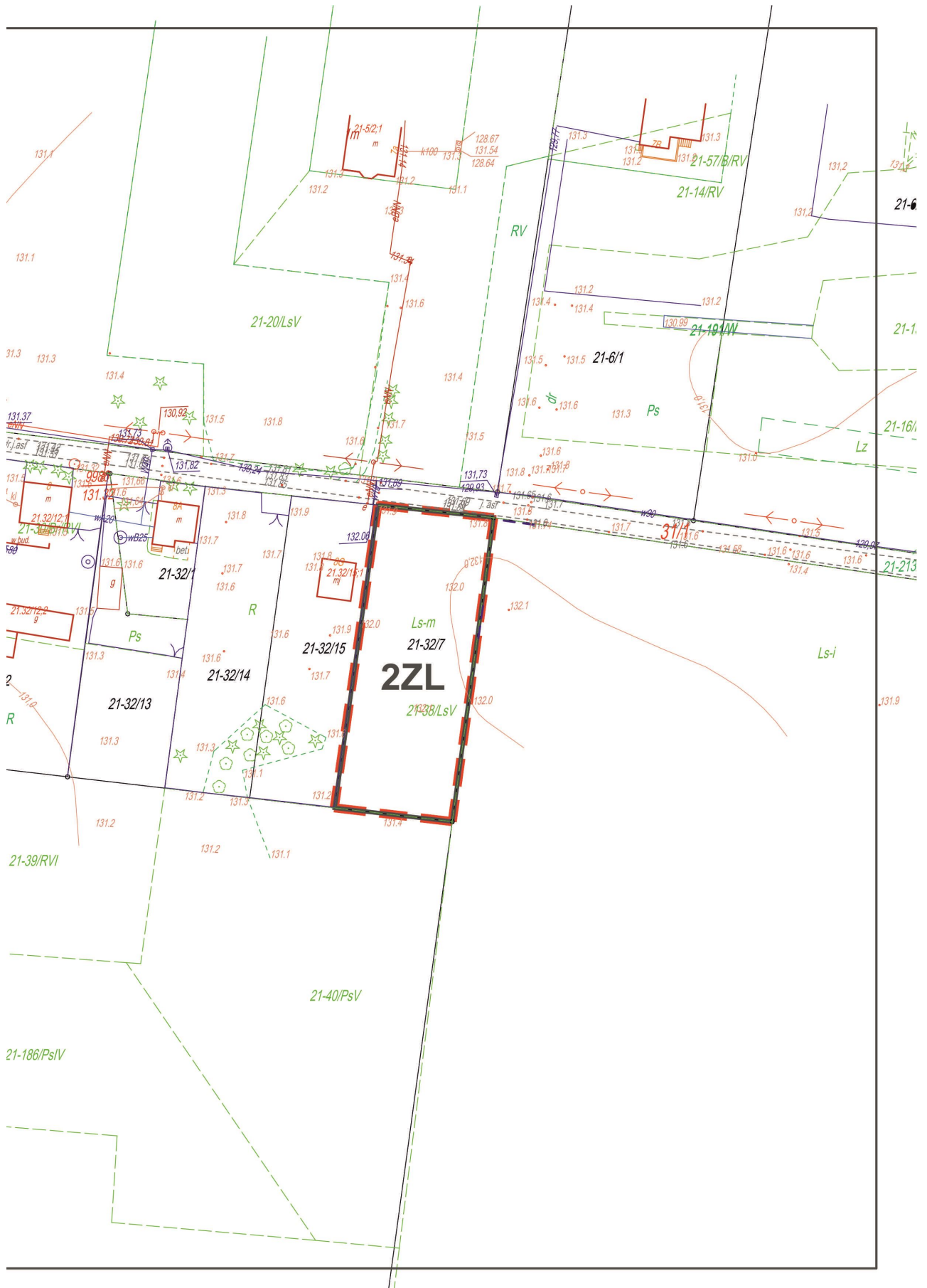


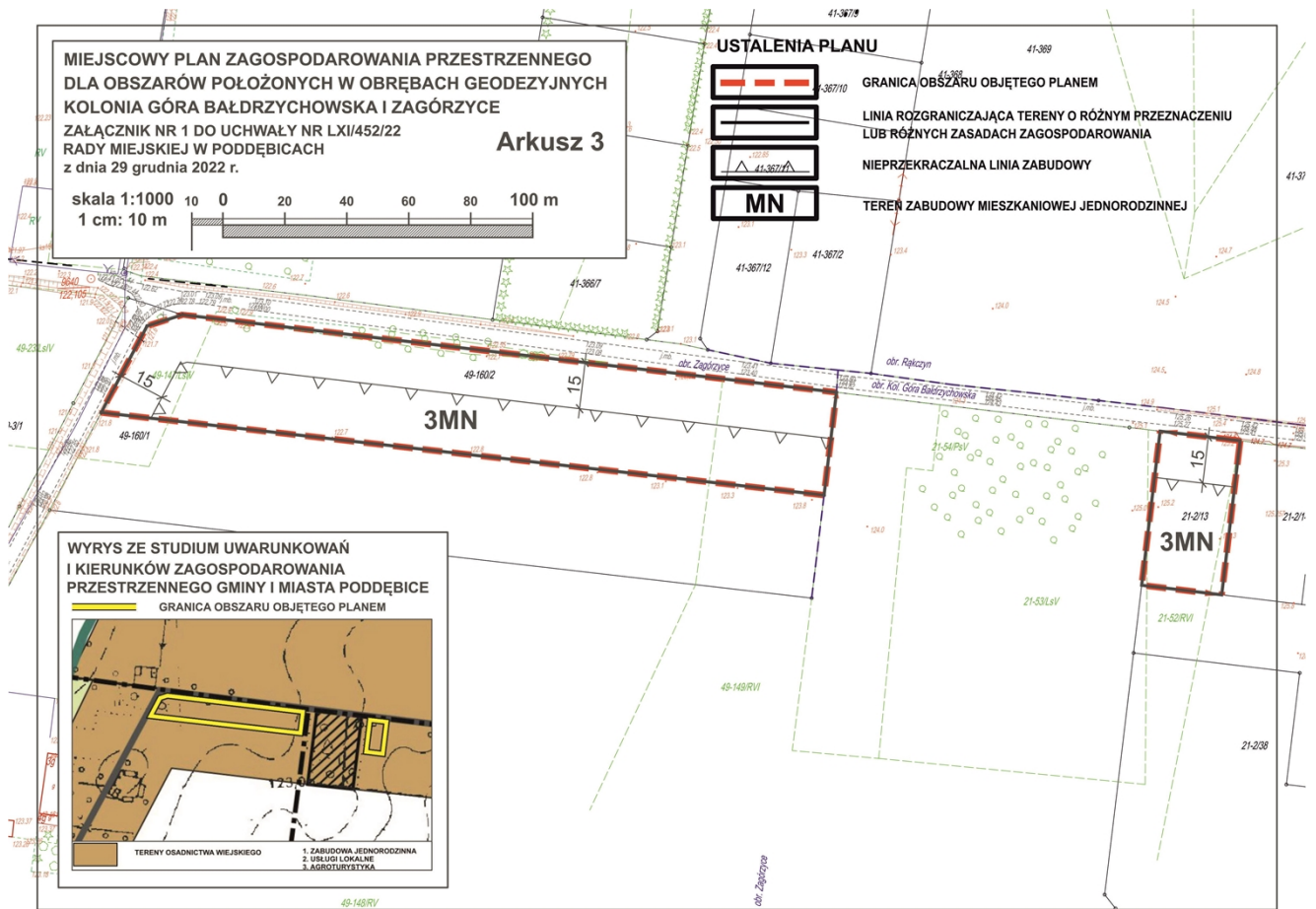
**TERENY OSADNICTWA WIEJSKIEGO**

1. ZABUDOWA JEDNORODZINNA
2. USŁUGI LOKALNE
3. AGROTURYSTYKA

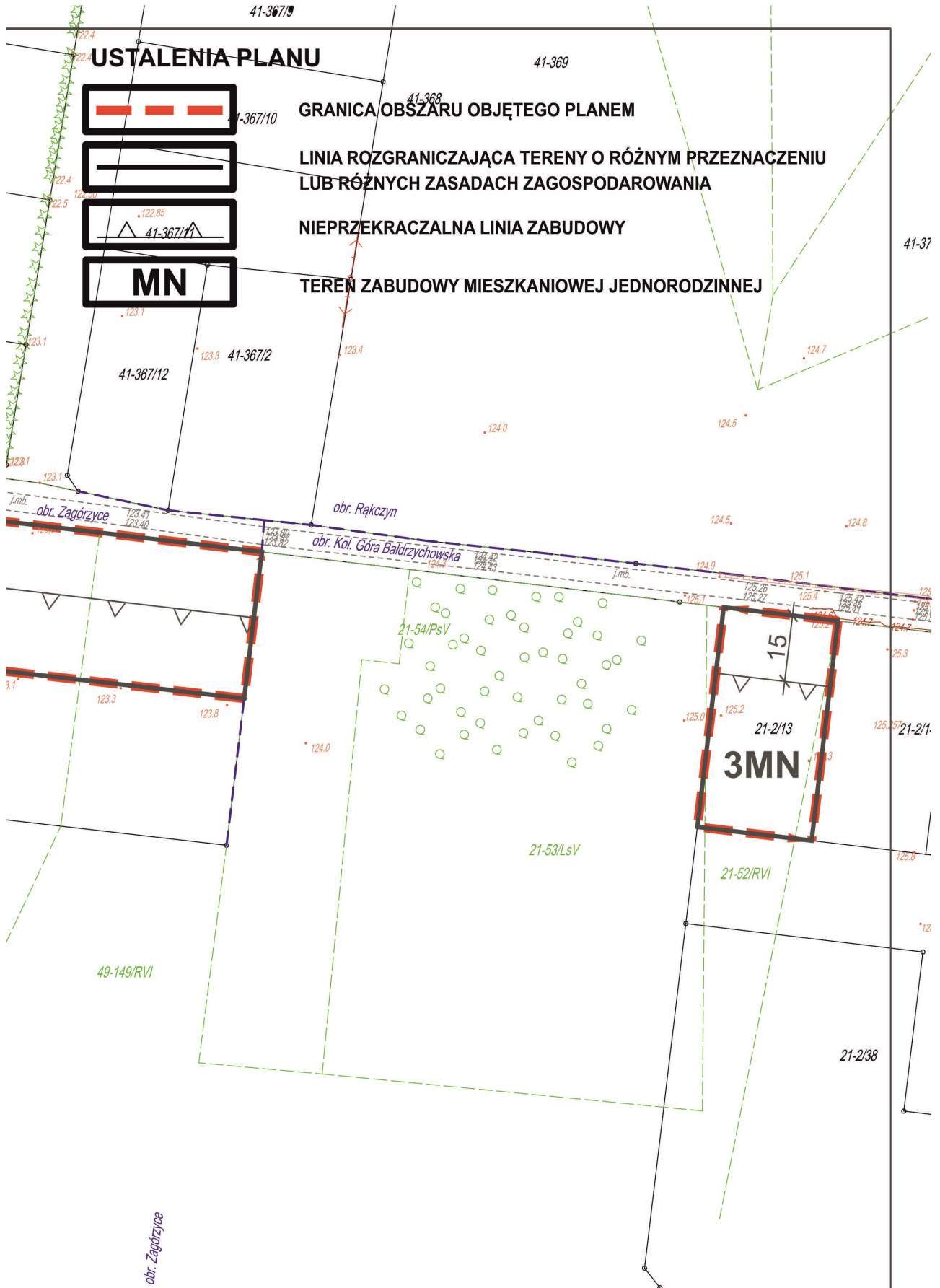
**OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW  
ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**











Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/452/22  
Rady Miejskiej w Poddębicach  
z dnia 29 grudnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach geodezyjnych Kolonia Góra Bałdrzychowska i Zagórzyce, do przedmiotowego projektu nie wpłynęła uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/452/22

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia 29 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846 i poz. 2185) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) Rada Miejska w Poddębicach, biorąc pod uwagę rozstrzygnięcia planu w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, stwierdza, iż dla celów realizacji przedmiotu planu, nie zostaną wywołane bezpośrednio nowe zadania inwestycyjne, które należą do zadań własnych gminy, wobec czego nie uwzględnia się wydatków z tym związanych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/452/22  
Rady Miejskiej w Poddębicach  
z dnia 29 grudnia 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**