



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 3 października 2014 r.

Poz. 3474

UCHWAŁA NR LII/314/14 RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH

z dnia 5 września 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 281, 269, 270 i 271 obręb Feliksów, gmina Poddębice

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Poddębice.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 281, 269, 270 i 271 obręb Feliksów, gmina Poddębice.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu miejscowego sporządzonego na mapie syt. wys. w skali 1:1000.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów, dla których obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części przeznaczał teren do zalesienia;
- 2) usankcjonowanie i wydzielenie działki z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

§ 3. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach określonych w § 1, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu, wykonane na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, dla którego zostają formułowane odrębne ustalenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, z których pierwszy oznacza numer terenu, drugi - podstawowe przeznaczenie, a trzeci (jeżeli jest) - przeznaczenie terenu po zakończeniu eksploatacji górniczej;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;
- 8) uciążliwości - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy, tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód, szatę roślinną, klimat akustyczny, itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku zwierząt i ludzi;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
- 11) wysokości budynków - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu podstawowej bryły budynku;
- 12) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci 0-10°;
- 13) działce z numerem ewidencyjnym - należy przez to rozumieć działkę lub jej część oznaczoną numerem w ewidencji gruntów aktualnym według stanu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 14) urządzenia związane z reklamą firmy - należy przez to rozumieć instalacje tablic i urządzeń reklamowych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę w tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU i 2PU;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3MN;
- 3) tereny elektroenergetyki – stacji transformatorowej 0,4/15 kV, oznaczone na rysunku planu symbolem 4E;
- 4) tereny komunikacji: pas terenu przeznaczony na poszerzenie gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi. Są to:

- 1) granice administracyjne gminy Poddębice;
- 2) granica projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 3) zasięg występowania gleb pochodzenia organicznego;
- 4) rowy otwarte.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uwzględnione w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Poddębice). Występuje jednak droga publiczna w części obejmującej pas terenu przeznaczony na jej poszerzenie.

2. Obszary oznaczone na rysunku symbolami 1PU i 2PU stanowią jedno całościowe zamierzenie inwestycyjne.

3. Na obszarze objętym planem określa się, w ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) tereny przeznaczone do zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU stanowią o budowie, przebudowie i dostosowaniu dotychczasowej zabudowy zagrodowej do nowych funkcji, zaś oznaczone symbolem 2PU i symbolem 4E - w całości podlegają obowiązki nowego ukształtowania;
- 2) tereny oznaczone symbolem 3MN w części z istniejącą zabudową podlegają zachowaniu dotychczasowej funkcji, a w części podlegają nowemu ukształtowaniu;
- 3) przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy i realizacji nowej zabudowy nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych. Ustala się grodzenie terenu od strony dróg publicznych ogrodzeniami z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości 200 cm od poziomu terenu. Wzdłuż bocznych granic – dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 200 cm;
- 5) na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów ustala się ujednoliconą kolorystykę budynków uwzględniającą logo firmy, jednak z wykluczeniem kolorów jaskrawych w elewacjach i pokryciu dachu;

6) na obszarze objętym planem od strony dróg publicznych ustala się następujące zasady umieszczania reklam i sposobów informacji wizualnej:

- a) dopuszcza się realizację wolnostojących reklam o powierzchni do 10 m² i wysokości do 5 m przy czym urządzenia związane z reklamą mogą być lokalizowane na terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
- b) dopuszczalne są reklamy podświetlone,
- c) zakaz umieszczania reklam:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron.

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przyrody - obszar objęty planem nie jest objęty ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody, jednak jest przewidziany do objęcia taką ochroną o randze obszaru chronionego krajobrazu (tu: projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”).

2. W ramach zasad ochrony środowiska ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko uwarunkowane jest przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko;
- 3) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki inwestycyjnej. W szczególności na granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z terenami położonymi poza planem, o dotychczasowej funkcji zabudowy zagrodowej nie mogą być przekroczone właściwe dla tej funkcji poziomy hałasu, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz dopuszczalny poziom wibracji;
- 5) ustala się obowiązek zachowania z zapewnieniem drożności otwartego rowu odwodnieniowego przebiegającego przez teren oznaczony symbolem 2PU wraz z istniejącą obudową biologiczną. Teren nie przewidziany do zabudowy należy w całości pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków w ramach indywidualnych systemów poszczególnych elementów infrastruktury komunalnej;
- 7) docelowo teren nie jest przewidziany do wyposażenia w kanalizację sanitarną. Dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych;
- 8) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie ogrzewania plan ustala stosowanie indywidualnego źródła energii grzewczej spełniającego standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązek wyposażenia terenu w pojemniki do gromadzenia odpadów, zaś ich usuwanie będzie prowadzone z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach zaskładowego systemu gospodarki odpadami;
- 11) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny oznaczone symbolami PU nie są klasyfikowane akustycznie.

§ 9. W związku z niewystępowaniem na obszarze objętym planem obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także położenie obszaru poza wskazaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Poddębice strefą ochrony archeologicznej – w planie nie ustala się zasad zagospodarowania terenów i nie wprowadza się również ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania dopuszczalnej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują podziemne urządzenia melioracji wodnych oraz rowy melioracyjne ujęte w ewidencji wód urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Zachowaniu, z obowiązkiem zapewnienia drożności, podlega jednak otwarty rów odwodnieniowy przebiegający odcinkiem przez obszar planu.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, nie występuje niebezpieczeństwo powodzi – w związku z powyższym, plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych – w związku z tym, plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

§ 13. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem obowiązuje dotychczasowy sposób zabudowy i użytkowania.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1PU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę przemysłową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia związane z reklamą firmy, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 4) wyklucza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja nowej zabudowy i przebudowa dotychczasowej zabudowy zagrodowej zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę dla potrzeb funkcji produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z możliwością jej dalszej przebudowy i rozbudowy, a także realizację nowej zabudowy stosownie do potrzeb zakładu przemysłowego oraz zagospodarowanie terenu zgodne z ustalonymi funkcjami z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach chronionych za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych i dozoru związanych z obsługą terenu;
- 3) parkingi w ilości minimalnej stanowiącej 20% liczby zatrudnionych na jednej zmianie, w tym min. 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, mogą być zapewnione zarówno w części na terenie oznaczonym symbolem 1PU jak i na terenie oznaczonym symbolem 2PU;
- 4) ustala się zasadę zastosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy;
- 5) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;

- a) z istniejącej gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej przewidzianej do poszerzenia, oznaczonej symbolem 5KDD,
 - b) z istniejących gminnych dróg wewnętrznych położonych poza granicą planu;
- 6) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się obowiązek zgłoszenia, za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy przemysłowej i składowo-magazynowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych, takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne, itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 20 m;
- 2) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- 3) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) geometria dachów: dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30°; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenicy. Dla wiat dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy: w przedziale 0,2-0,8.

4. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem i ewentualną rozbudową istniejących przyłączy. Dopuszcza się na terenie inwestycji budowę własnego ujęcia wody i realizację indywidualnej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów ppoż. w ilościach przekraczających możliwości dostarczenia z gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników ppoż. lub z indywidualnego ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: czyste wody opadowe z powierzchni dachów – bezpośrednio na tereny zielone; z terenów utwardzonych – lokalną siecią kanalizacji deszczowej, z obowiązkiem podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających i po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych – mogą być odprowadzone do gruntu lub do rzeki Ner, stanowiącej podstawowy odbiórnik wód deszczowych w tym rejonie gminy Poddębice. Dopuszczalne są też inne, spełniające wymagania wynikające z przepisów odrębnych, sposoby gromadzenia i wykorzystywania wód deszczowych;
- 3) zakład nie będzie wytwarzał ścieków przemysłowych;
- 4) ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy istniejących oczyszczalniach ścieków w Poddębicach lub w innych miejscowościach;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną: utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia zakładu w energię elektryczną w oparciu o istniejącą napowietrzną i kablową sieć średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się zaopatrzenie z własnych odnawialnych źródeł energii (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne);
- 6) ustala się, że ogrzewanie budynków i wykorzystanie ciepła do celów technologicznych będzie się odbywać przy wykorzystaniu własnego źródła ciepła, stosującego nośniki energii grzewczej spełniające standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych. Z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne);
- 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora;

8) odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami (poza obszar gminy Poddębice), zaś odpady przemysłowe – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami realizowanym według przepisów odrębnych.

5. Szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) teren przemysłowy nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) podziały wtórne są dopuszczalne pod warunkiem:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 0,2 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-90°.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 2PU, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę przemysłową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowę usługową (m.in. sklep firmowy), parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia związane z reklamą firmy, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 4) wyklucza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja nowej zabudowy dla potrzeb funkcji produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z możliwością jej dalszej rozbudowy oraz zagospodarowanie terenu zgodne z ustalonymi funkcjami z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) część administracyjno-biurowa może stanowić odrębny budynek lub część głównego obiektu o funkcji podstawowej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach chronionych za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych i dozoru związanych z obsługą terenu;
- 4) parkingi w ilości minimalnej stanowiącej 20% liczby zatrudnionych na jedną zmianę, w tym min. 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, mogą być zapewnione zarówno w części na terenie oznaczonym symbolem 1PU jak i symbolem 2PU, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) ustala się zasadę zastosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy;
- 6) w granicach występowania gleb pochodzenia organicznego wraz z otwartym rowem odwodnieniowym, dopuszcza się realizację zbiornika odparowującego dla gromadzenia nadmiaru wód opadowych. Pozostały teren należy pozostawić jako zadrzewiony, zakrzaczony lub w innej formie użytkowania jako biologicznie czynny;
- 7) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej:
 - a) z istniejącej publicznej drogi powiatowej, klasy zbiorczej, położonej poza granicą planu,
 - b) z istniejącej gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej przewidzianej do poszerzenia, oznaczonej symbolem 5KDD,
 - c) z istniejącej gminnej drogi wewnętrznej położonej poza granicą planu, przylegającej od zachodu na całej długości do terenu oznaczonego symbolem 2PU;

- 8) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się obowiązek zgłoszenia, za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy przemysłowej i składowo-magazynowej - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych, takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne, itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 20 m;
- 2) w przypadku realizacji części administracyjno-biurowej i usługowej w odrębnych budynkach – ich wysokość nie może przekroczyć 2 kondygnacji, maksymalnie 12 m do kalenicy;
- 3) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m do kalenicy;
- 4) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30°; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenic. Dla obiektów budowlanych typu wiaty dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy: w przedziale 0,2-0,6;
- 9) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej.

4. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej. Dopuszcza się na terenie inwestycji budowę własnego ujęcia wody i realizację indywidualnej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów ppoż. w ilościach przekraczających możliwości dostarczenia z gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników ppoż. lub z indywidualnego ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: czyste wody opadowe z powierzchni dachów – bezpośrednio na tereny zielone; z terenów utwardzonych – lokalną siecią kanalizacji deszczowej, z obowiązkiem podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających i po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych – mogą być odprowadzone do gruntu lub do otwartego rowu przebiegającego przez obszar planu (dopływ rzeki Ner położonej na północ od obszaru objętego planem), a także na cały teren położony w obniżeniu, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną. Dopuszczalne są też inne, spełniające wymagania wynikające z przepisów odrębnych, sposoby gromadzenia i wykorzystywania wód deszczowych;
- 3) ścieki przemysłowe nie będą wytwarzane;
- 4) ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy istniejących oczyszczalniach ścieków w Poddębicach lub w innych miejscowościach;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną: w oparciu o istniejącą i projektowaną napowietrzną oraz kablową sieć średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się zaopatrzenie z własnych odnawialnych źródeł energii (np. ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych);
- 6) ustala się, że ogrzewanie budynków i wykorzystanie ciepła do celów technologicznych będzie się odbywać przy wykorzystaniu własnego źródła ciepła stosującego nośniki energii grzewczej spełniające standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych. Z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. ogniw fotowoltaiczne, kolektory słoneczne);
- 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora;

8) odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami (poza obszar gminy Poddębice), zaś odpady przemysłowe – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami realizowanym według przepisów odrębnych.

5. Szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) teren przemysłowy nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów dróg publicznych – równoległy do tych dróg.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) uzupełniające – lokale socjalne dla pracowników zakładu;
- 3) przeznaczenie służące działaniom polegającym na zachowaniu istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy oraz zabudowy i zagospodarowania funkcją mieszkaniową działki przyległej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania: min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy czym ustala się min 1 miejsce parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejącej gminnej drogi publicznej przewidzianej do poszerzenia od strony południowej o pas terenu oznaczony symbolem 5KDD.

3. Parametry, wskaźniki i gabaryty zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość budynku: do 2 kondygnacji nadziemnych i 9 m do kalenicy;
- 2) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci w przedziale 20°-45°;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu z istniejącą zabudową stanowiącego część działki nr 270 i 30% działki z projektowaną zabudową mieszkaniową oznaczoną w okresie sporządzania planu numerem ewidencyjnym 271;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki z istniejącą zabudową i 50% powierzchni działki z projektowaną zabudową;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale 0,4-0,9;
- 6) ogrodzenia: od strony dróg publicznych: ażurowe przynajmniej na 1/3 powierzchni o wysokości do 180 cm.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren oznaczony symbolem 3MN nie wymaga ustalenia obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podziału opartego o przepisy odrębne ustala się minimalną powierzchnię działki 800 m² i kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej 90°.

5. Zasady wyposażenia terenu w elementy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego usytuowanego na własnym terenie;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych: powierzchniowe, po własnym terenie działki;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej linii niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnego źródła ciepła z zaleceniem stosowania niskoemisyjnych nośników energii cieplnej;
- 6) gospodarka odpadami: selektywne, w pojemnikach ustawionych na własnym terenie i opróżnianych zgodnie z gminnym systemem utrzymania czystości i porządku.

§ 17. Dla terenów elektroenergetyki – projektowanej stacji transformatorowej, oznaczonej symbolem 4E ustala się:

- 1) budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla stacji transformatorowej ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku budowy stacji wewnętrznej:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – min. 50%,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,
 - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły,
 - e) intensywność zabudowy: w przedziale 0,4-0,8;
- 3) obsługa komunikacyjna stacji – z gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 5KDD.

Rozdział IV Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 18. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 5KDD ustala się:

- 1) tereny komunikacji: gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej obsługującej tereny zabudowy wsi Feliksów – pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym jako przeznaczenie uzupełniające;
- 3) parametry techniczne: szerokość korytarza w liniach rozgraniczających – 10 m, w tym w granicach planu – pas na poszerzenie drogi szerokości 2 m.

Rozdział V Przepisy końcowe

§ 19. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustala się jednorazową stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami).

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1PU – 1%,
 - b) 2PU – 20%,
 - c) 3MN – 1%,
 - d) 4E – 1%;
- 2) dla terenów komunikacji oznaczonych symbolem KDD – stawki procentowej nie ustala się.

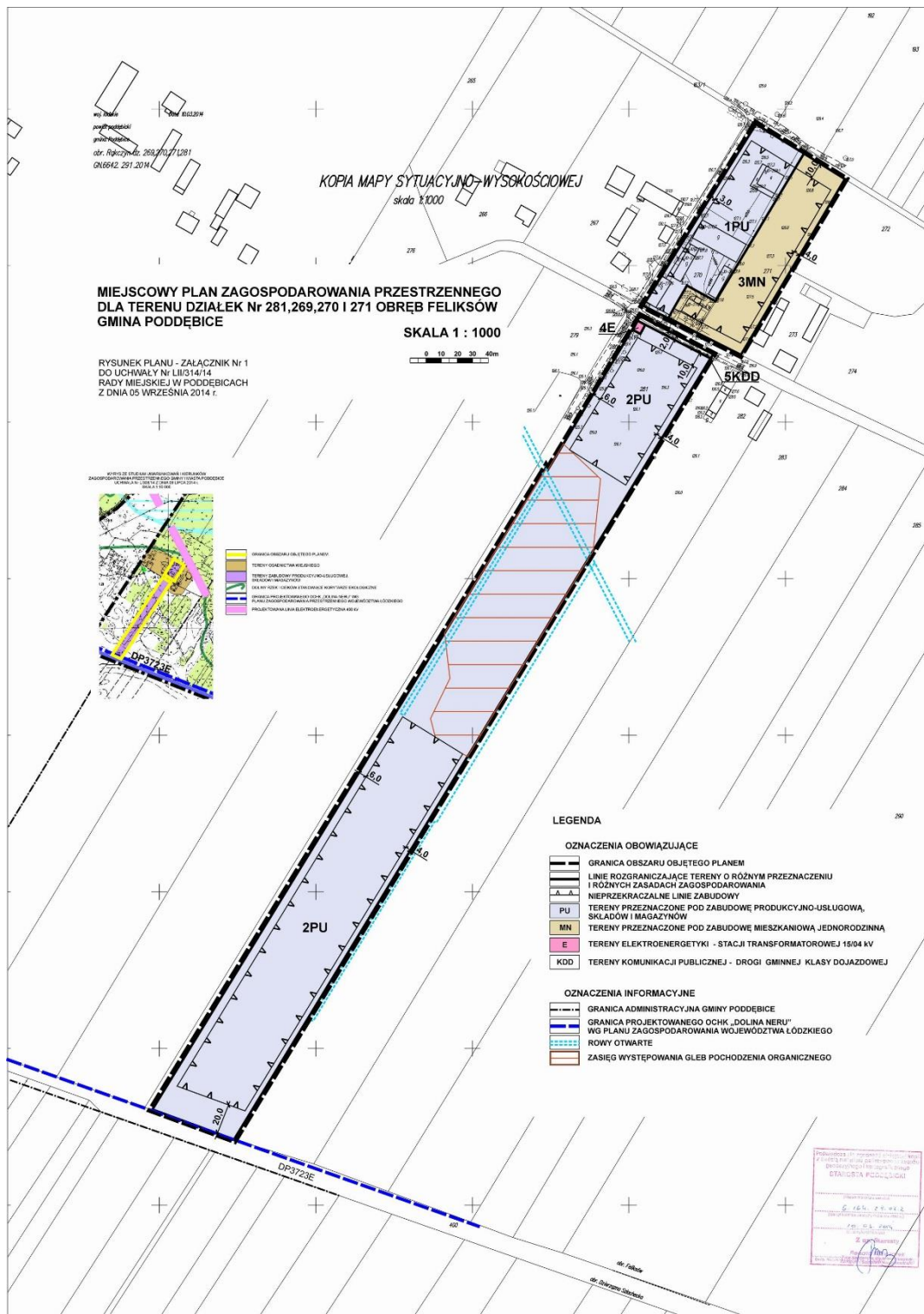
§ 20. W granicach określonych niniejszym planem traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Poddębice w zakresie wyznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienia – uchwała nr XXVIII/198/05 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 29 czerwca 2005 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 258, poz. 2578).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddębic.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Paweł Gogulski

Załącznik nr 1
do uchwały nr LII/314/14
Rady Miejskiej w Poddębicach
z dnia 5 września 2014 r.



LEGENDA

2

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ PRODUKCYJNO-USŁUGOWĄ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TERENY ELEKTROENERGETYKI - STACJI TRANSFORMATOROWEJ 15/04 kV
	TERENY KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ - DROGI GMINNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY PODDĘBICE
	GRANICA PROJEKTOWANEGO OCHK „DOLINA NERU” WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
	ROWY OTWARTE
	ZASIĘG WYSTĘPOWANIA GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO

Załącznik nr 2

do uchwały nr LII/314/14

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia 5 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
PLANU WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 281, 269, 270 i 271 obręb Feliksów, gmina Poddębice był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 18 czerwca do 10 lipca 2014 r. z możliwością wnoszenia uwag do 24 lipca 2014 r.

W tym okresie uwag do projektu planu nie wniesiono. Nie złożono także uwag do prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonej razem z projektem planu miejscowego.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Miejska w Poddębicach nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik nr 3

do uchwały nr LII/314/14

Rady Miejskiej w Poddębicach

z dnia 5 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE 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 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) Rada Miejska w Poddębicach stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 281, 269, 270 i 271, obręb Feliksów, gmina Poddębice” - nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) Rada Miejska w Poddębicach nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.