DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 marca 2017 r.

Poz. 1147

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Siwińska
Data: 2017-03-06 08:51:51

UCHWAŁA NR XXXVII/213/17
RADY GMINY LUTOMIERSK

z dnia 13 lutego 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz.1250, poz. 1579), w związku z Uchwałą Nr XXIV/126/16 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/241/2005 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 21 czerwca 2005 r. i zmienionego Uchwałą Nr XI/59/15 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 23 lipca 2015 r. Rada Gminy Lutomiersk uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z pominięciem balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U – teren zabudowy usługowej,

c) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,

d) T – teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej,

e) R – teren rolniczy,

f) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

g) KDW – teren drogi wewnętrznej;

6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,

7) granica strefy ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego;

8) strefa ochrony archeologicznej;

9) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

10) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: dom przy ul. Kościuszki 42, budynek mieszkalny/drewniany przy ul. Kościuszki 44, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązuje:

a) zachowanie układu i kątów nachylenia głównych połaci dachowych,

b) zachowanie materiałów i charakteru elewacji oraz detali architektonicznych,

c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacji frontowej;

2) w granicach strefy ochrony układu urbanistyczno-architektonicznego, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym:

   a) przedmiotem ochrony jest rozplanowanie ulic, placów i dróg w historycznych liniach rozgraniczających, historyczne linie zabudowy, granice podziałów własnościowych, historyczna zabudowa miejska, charakter wnętrz miejskich określony przez elementy nawiązujące do lokalnej tradycji kształtowania zabudowy: gabaryty budynków, podziały elewacji, proporcje otworów, formy i pokrycie dachów oraz powiązania widokowe, zespoły zieleni zabytków, skala i tradycje kształtowania zabudowy,

   b) przy realizacji zabudowy uzupełniającej (plombowej) lub przebudowie istniejącej zabudowy obowiązek uwzględnienia lokalnych tradycji kształtowania zabudowy – głównie gabarytów, form i charakterystycznych podziałów elewacyjnych wpływających na kształt pierzei (linie gzymsów pośrednich, wieńczących, układ i wielkość otworów na elewacji, itp.) oraz stosowanych materiałów wykończeniowych elewacji, stolarki zewnętrznej i pokrycia dachu,

   c) nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

3) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

   a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy, nadbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,

   c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,

   d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

      - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych,

      - dla usług minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

   b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

   c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii;

2) lokalizowanie obiektów o wysokości 50 m i więcej powyżej poziomu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej oraz droga wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDW;

2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę wojewódzką nr 710 – ul. Szadkowska, która przylega do obszaru objętego planem;

3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ścieżek rowerowych, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) minimalne szerokości dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

a) 6,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,

b) 8,0 m dla dróg o długości powyżej 60,0 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) budowę sieci wodociągowej, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

d) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,

c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

d) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,

b) budowę sieci gazowej, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, za wyjątkiem mikroinstalacji w zakresie ogniw fotowoltaicznych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie melioracji – dopuszczenie przebudowy istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN;

2) 20% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, PU;

3) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami T, R, KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.

§ 16. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej;

2) dopuszczenie przeszkleń elewacji budynków;

3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, ciemnej czerwieni, szarości i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi realizowane w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolnostojące, stanowiące maksymalnie 40% powierzchni zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegającej do obszaru objętego planem,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 1KDW oraz z drogi gminnej i z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegających do obszaru objętego planem,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD oraz z dróg gminnych, przylegających do obszaru objętego planem,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4MN z dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegającej do obszaru objętego planem,

e) obsługa terenu oznaczonego symbolem 5MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDD oraz z drogi gminnej i z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegających do obszaru objętego planem,

f) w terenie oznaczonym symbolem 2MN obsługa komunikacyjna działek ewidencyjnych numer 848/1 i 848/2 poprzez działkę ewidencyjną numer 848/3,

g) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi realizowane w budynku o przeznaczeniu podstawowym lub wolnostojące, stanowiące maksymalnie 40% powierzchni zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych do 9,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 9,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2,

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z drogi gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków do 12,0 m, a obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych do 16,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m^2;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1U z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegającej do obszaru objętego planem,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2U z drogi oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegającej do obszaru objętego planem,

c) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3U z drogi gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem,

d) obsługa terenu oznaczonego symbolem 4U z drogi wojewódzkiej nr 710 – ul. Szadkowska, przylegającej do obszaru objętego planem,

e) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU** ustala się:

1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków do 14,0 m, a obiektów budowlanych takich jak kominy, maszty, silosy i inne obiekty i urządzenia towarzyszące, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych do 20,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m^2;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1PU z dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD,

b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2PU z drogi oznaczonej symbolem 4KDD,

c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1T** ustala się:

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – stacja bazowa telefonii komórkowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków do 9,0 m, a obiektów budowlanych do 50,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m^2;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz z drogi gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem.

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

1) przeznaczenie – użytki rolne;

2) zakaz zabudowy.

§ 23. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 30,5 m	istniejąca droga gminna
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 31,8 m	istniejąca droga gminna
3.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 50,4 m	istniejąca droga gminna
4.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 20,0 m	istniejąca droga gminna
5.	1KDW	droga wewnętrzna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 15,0 m	droga istniejąca

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lutomiersk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Lutomiersk

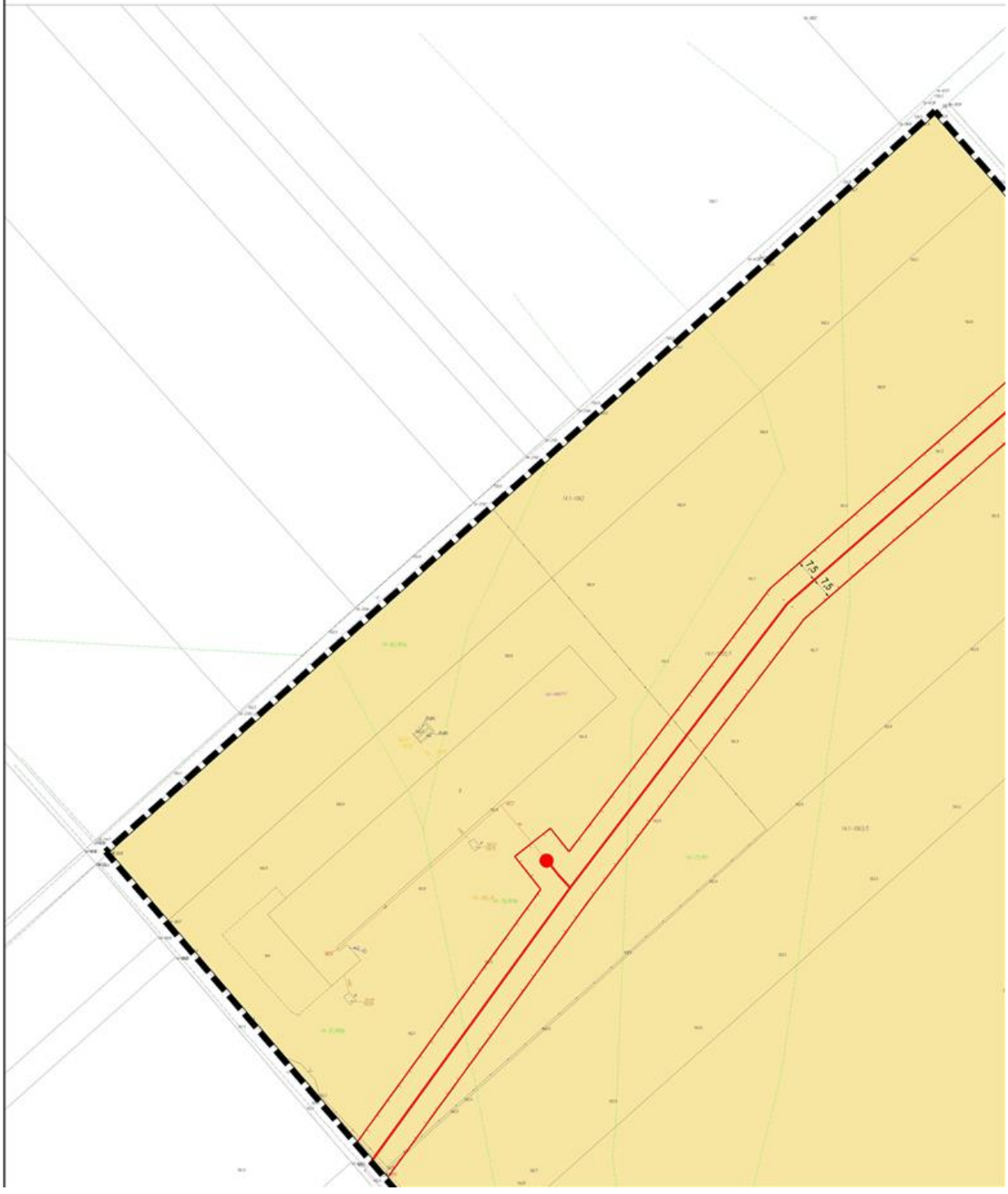
Tadeusz Rychlik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/213/17
Rady Gminy Lutomiersk
z dnia 13 lutego 2017 r.

ARKUSZ 1

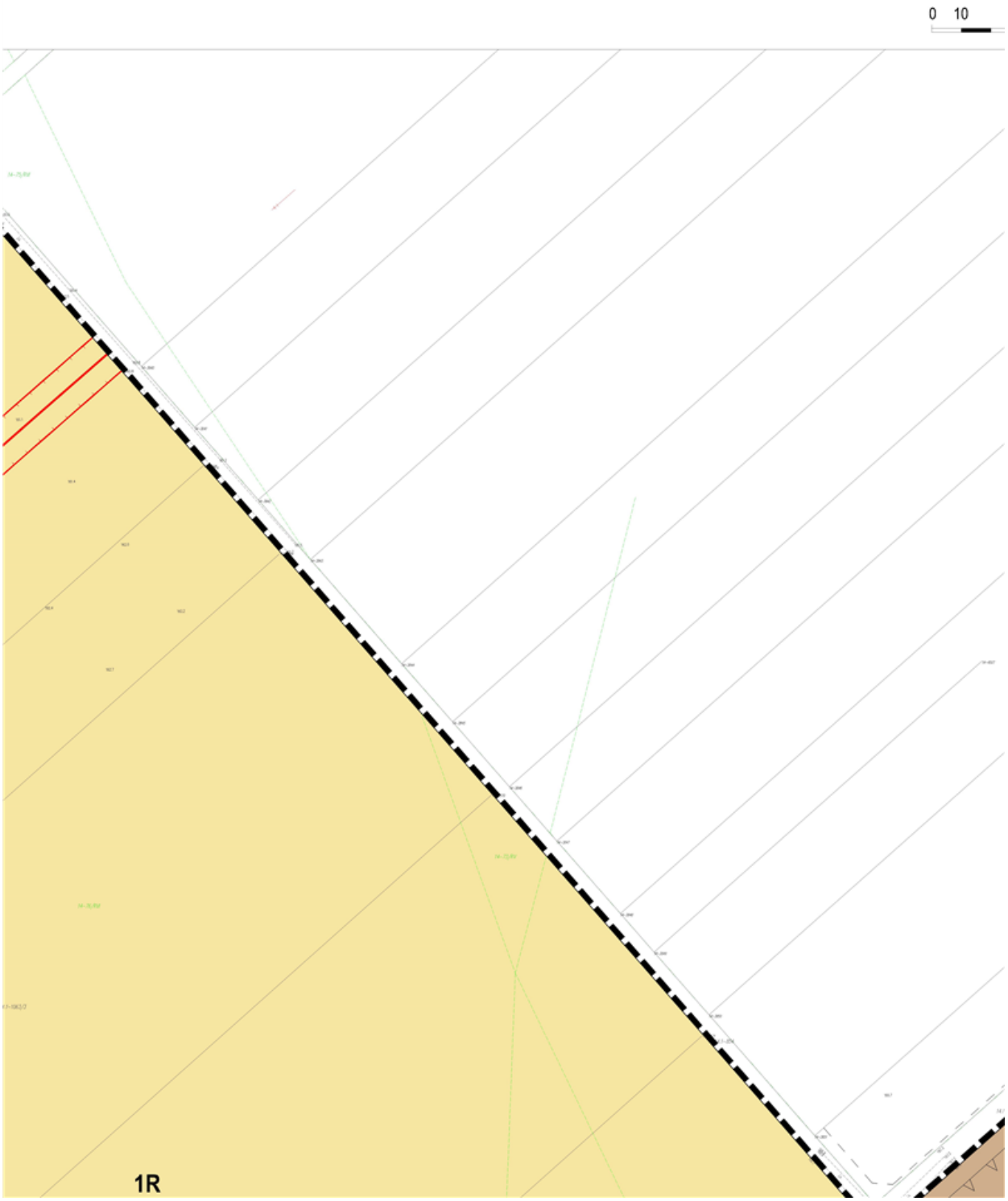
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
SZADKOWSKIEJ, POZIOMKOWEJ I MALINC

RYSUNEK PLANU

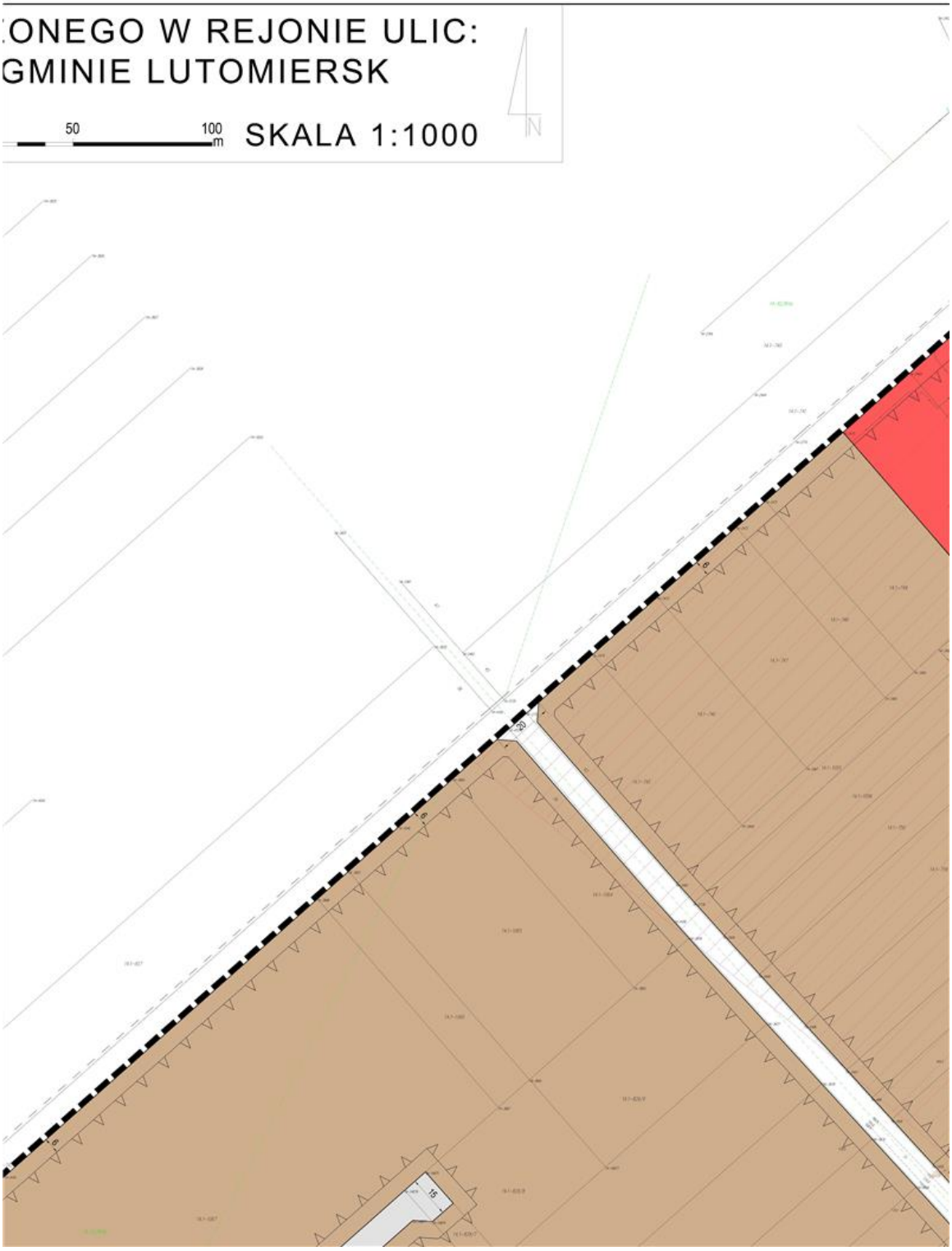


ARKUSZ 2

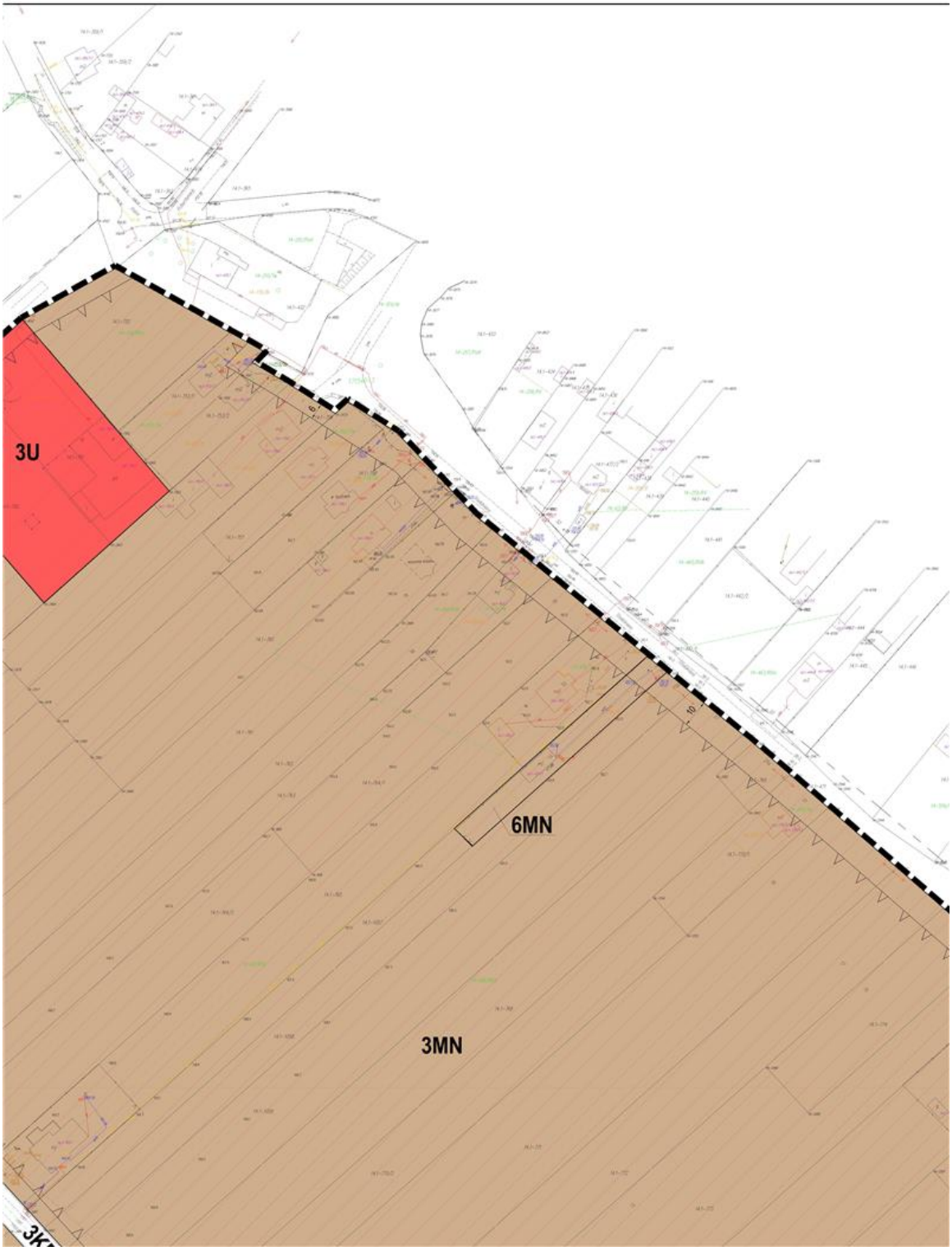
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻ
OWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUTOMIERSK W



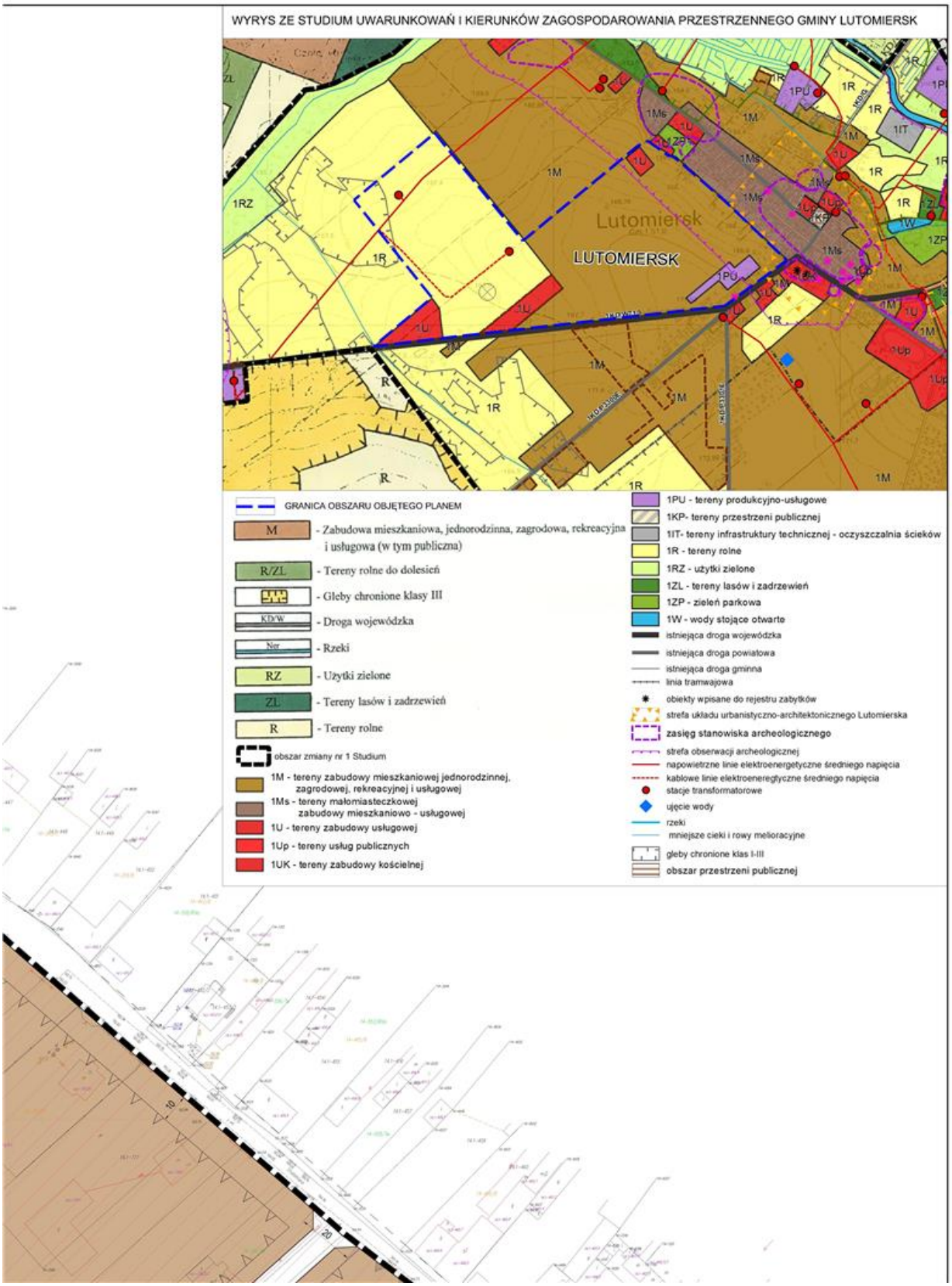
ARKUSZ 3

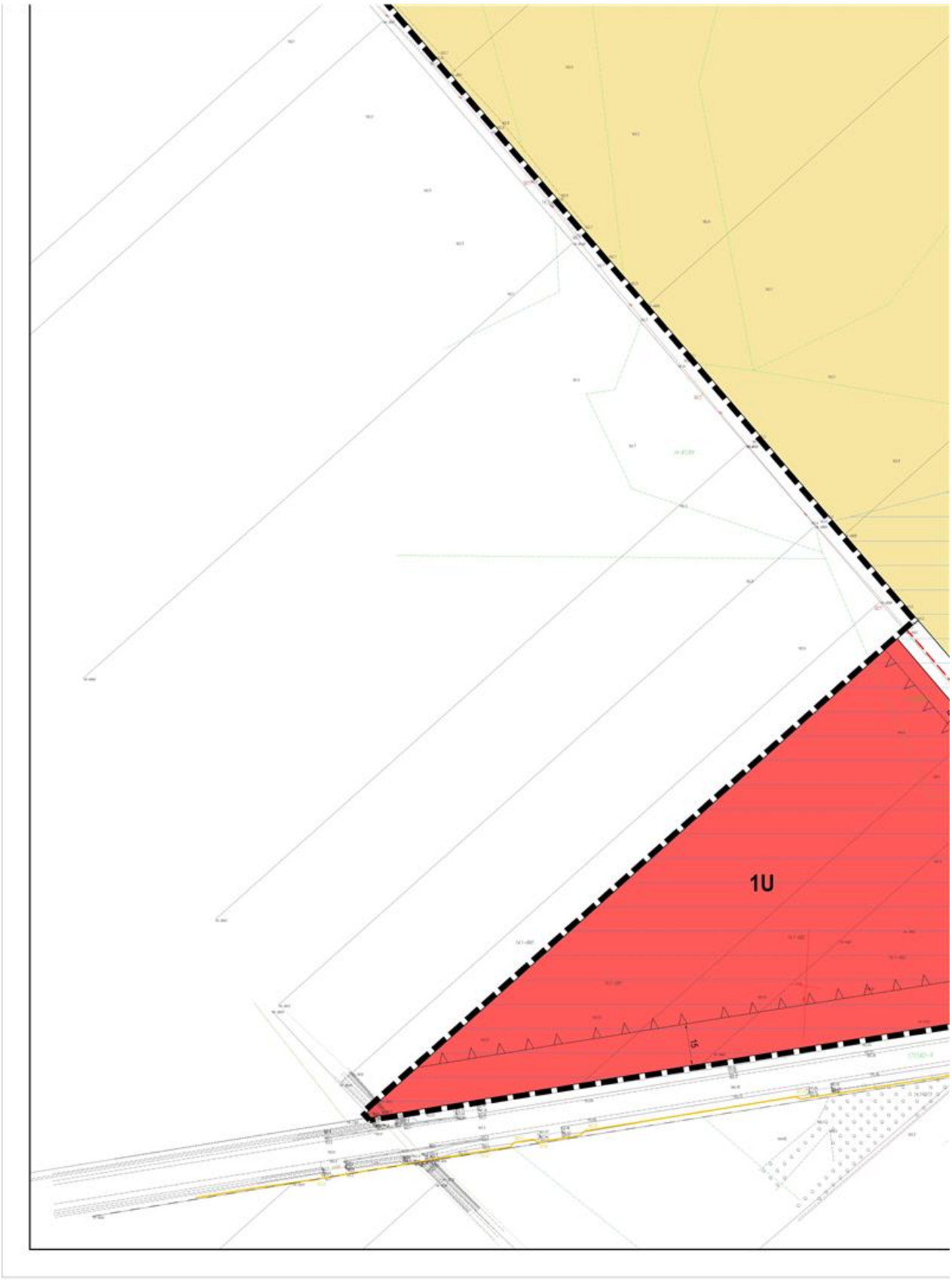

ONEGO W REJONIE ULIC:
GMINIE LUTOMIERSK
50
100
m
SKALA 1:1000
N

ARKUSZ 4

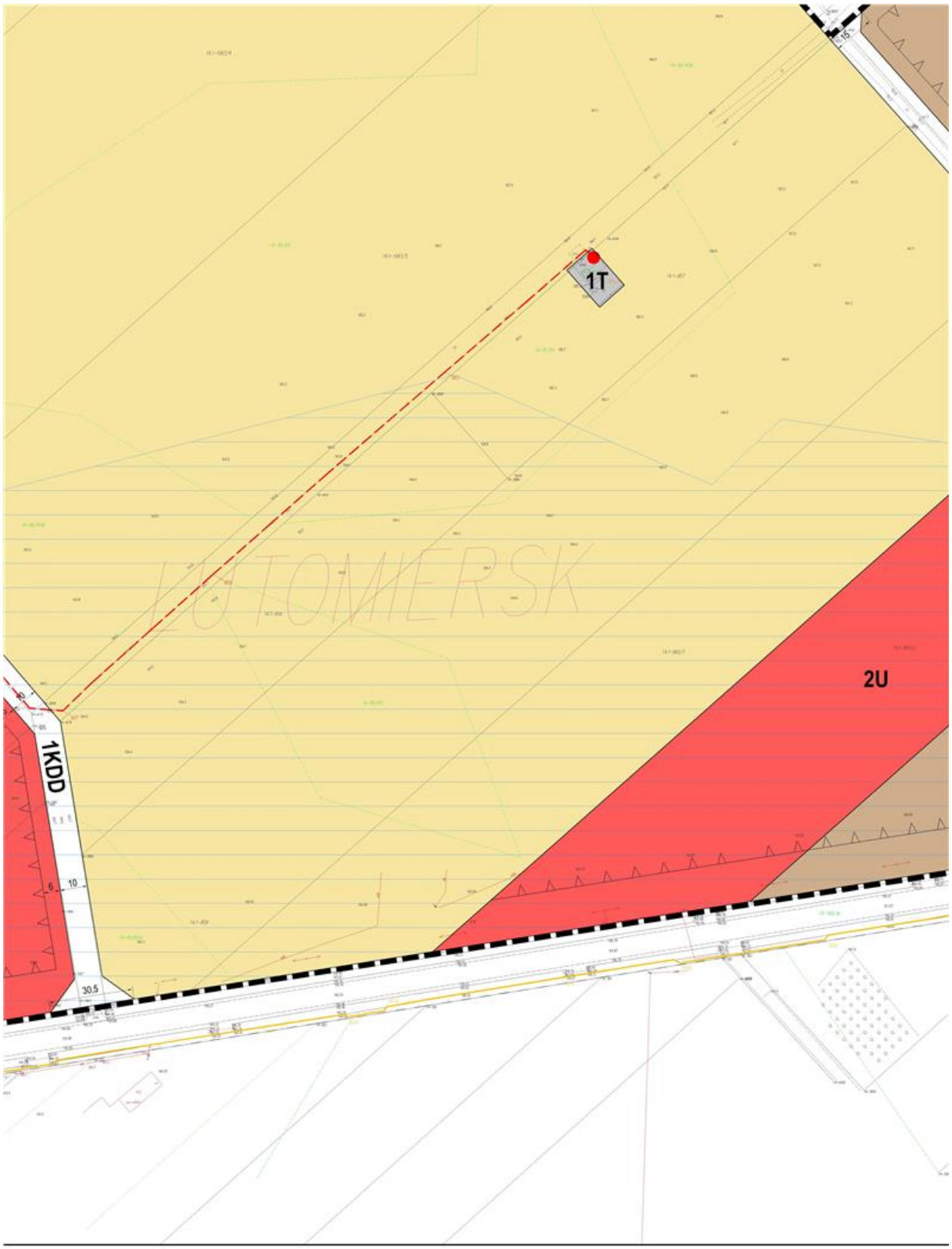


ARKUSZ 5

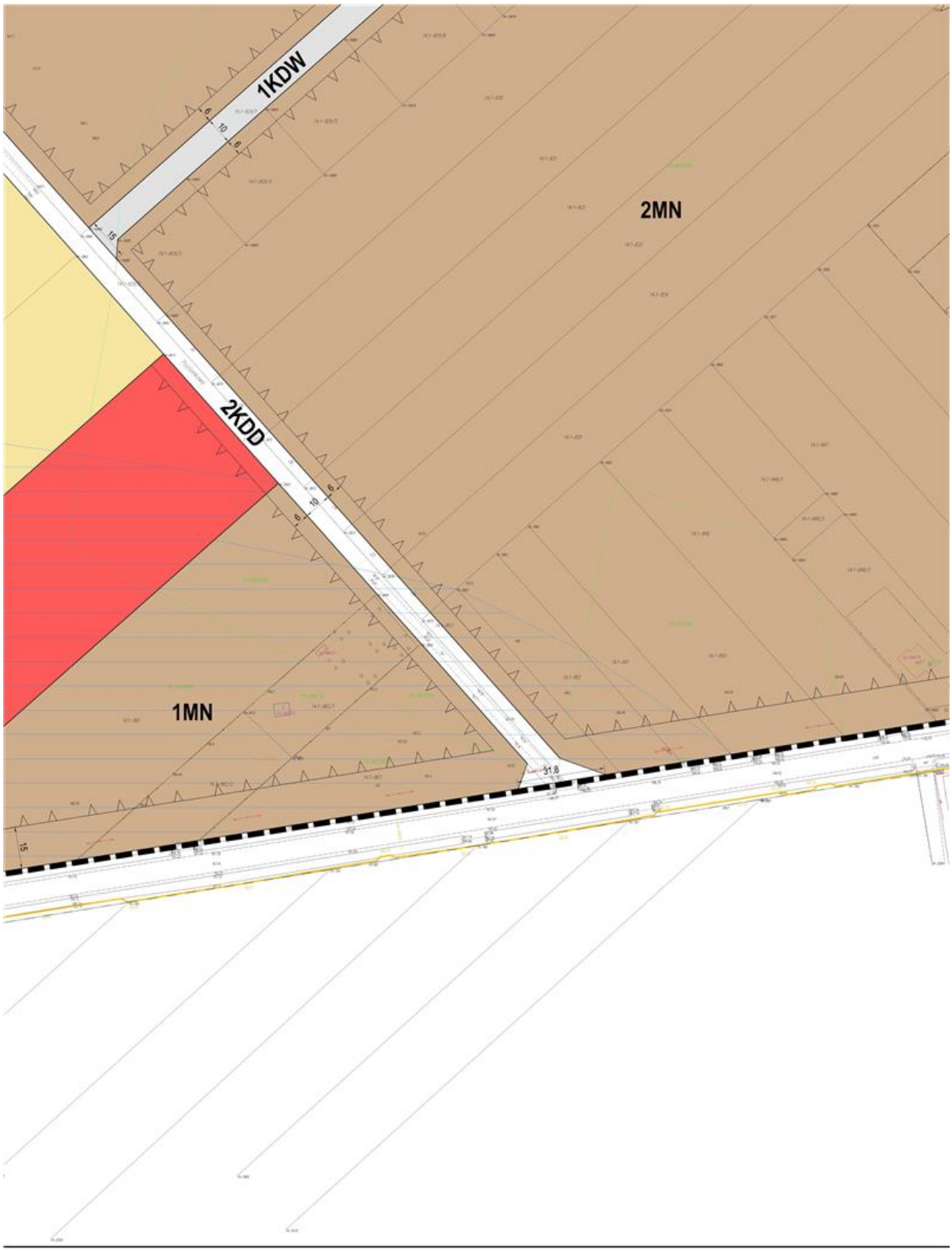

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUTOMIERSK
Lutomiersk
LUTOMIERSK
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
M - Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, zagrodowa, rekreacyjna i usługowa (w tym publiczna)
R/ZL - Tereny rolne do dolesień
- Gleby chronione klasy III
KD/W - Droga wojewódzka
Nrr - Rzeki
RZ - Użytki zielone
ZL - Tereny lasów i zadrzewień
R - Tereny rolne
obszar zmiany nr 1 Studium
1M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, rekreacyjnej i usługowej
1Ms - tereny małomiasteczkowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej
1U - tereny zabudowy usługowej
1Up - tereny usług publicznych
1UK - tereny zabudowy kościelnej
1PU - tereny produkcyjno-usługowe
1KP- tereny przestrzeni publicznej
1IT- tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków
1R - tereny rolne
1RZ - użytki zielone
1ZL - tereny lasów i zadrzewień
1ZP - zieleń parkowa
1W - wody stojące otwarte
istniejąca droga wojewódzka
istniejąca droga powiatowa
istniejąca droga gminna
linia tramwajowa
obiekty wpisane do rejestru zabytków
strefa układu urbanistyczno-architektonicznego Lutomierska
zasięg stanowiska archeologicznego
strefa obserwacji archeologicznej
napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia
stacje transformatorowe
ujęcie wody
rzeki
mniejsze cieki i rowy melioracyjne
gleby chronione klas I-III
obszar przestrzeni publicznej



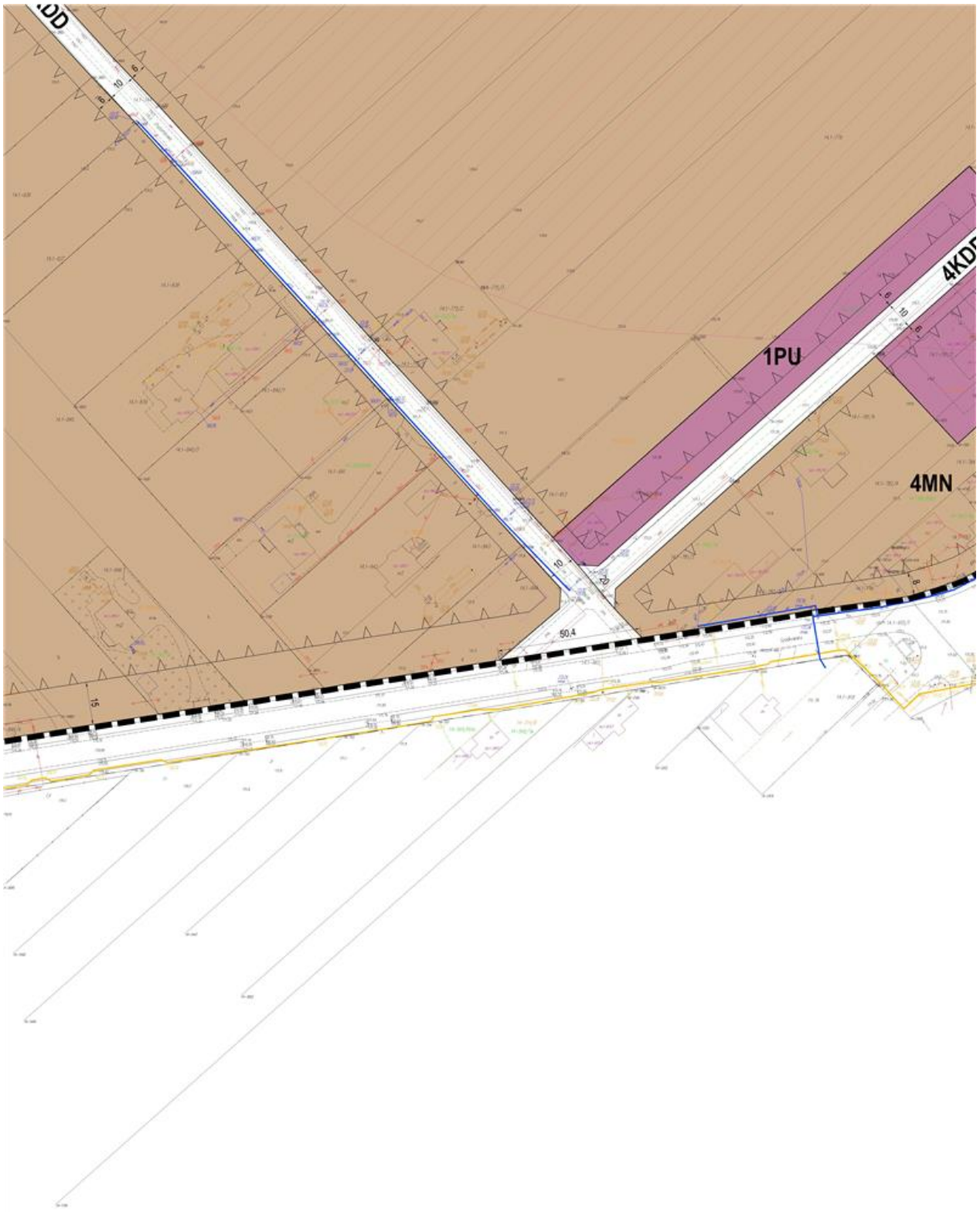
ARKUSZ 6



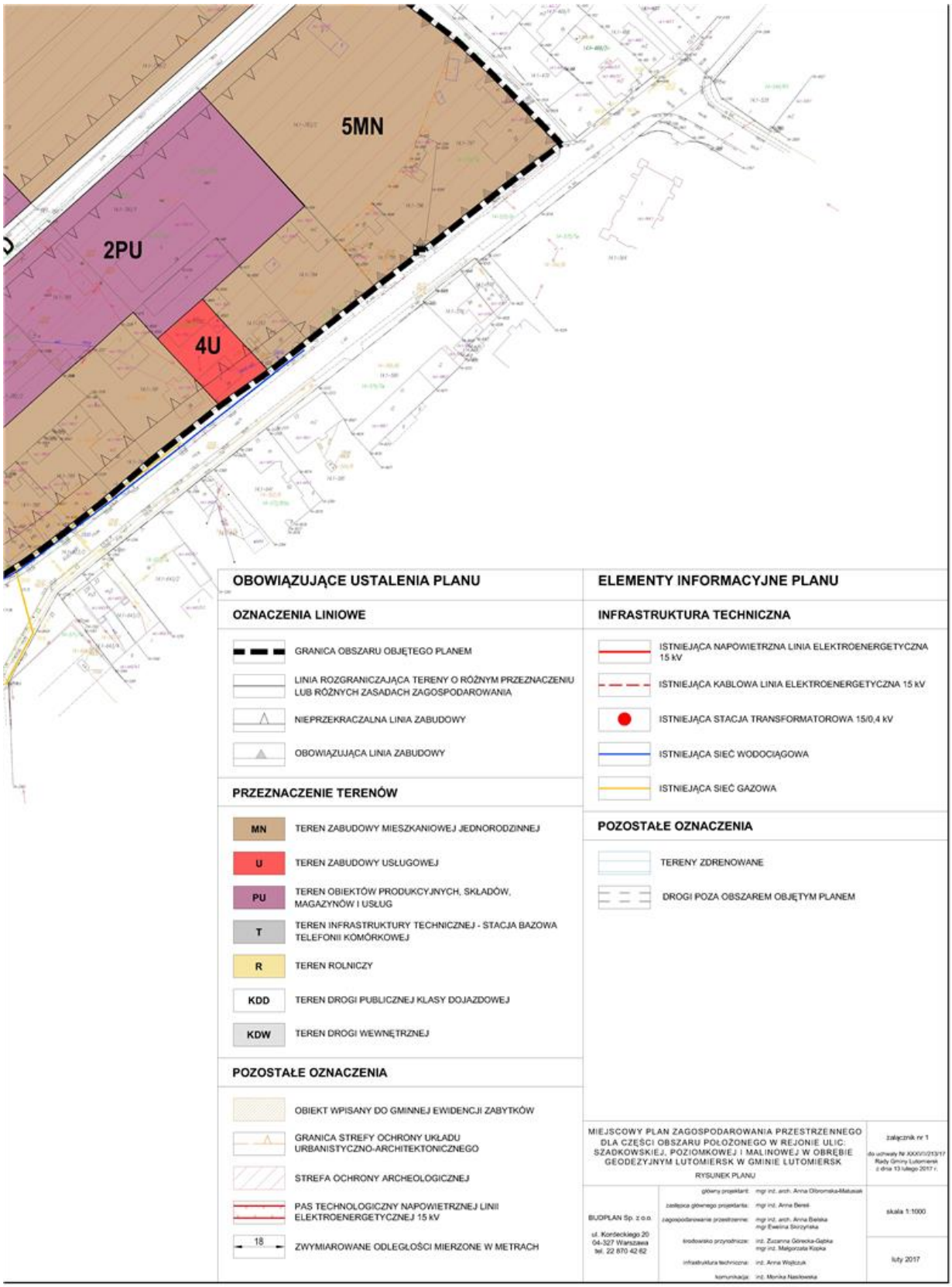
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9


5MN
2PU
4U
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
OZNACZENIA LINIOWE
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
PRZEZNACZENIE TERENÓW
MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
PU TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG
T TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ
R TEREN ROLNICZY
KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
POZOSTAŁE OZNACZENIA
OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
GRANICA STREFY OCHRONY UKŁADU URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEGO
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV
18 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
ISTNIEJĄCA KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA
POZOSTAŁE OZNACZENIA
TERENY ZDRENOWANE
DROGI POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC: SZADKOWSKIEJ, POZIOMKOWEJ I MALINOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ŁUTOMIERSK W GMINIE ŁUTOMIERSK
RYSUNEK PLANU
załącznik nr 1
BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62
skala 1:1000
luty 2017

ARKUSZ 10

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/213/17
Rady Gminy Lutomiersk
z dnia 13 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2016 r. do 5 stycznia 2017 r., uwagi można było wnosić do dnia 23 stycznia 2017 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), do Wójta Gminy Lutomiersk wpłynęły trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Lutomiersk.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), Rada Gminy Lutomiersk przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Lutomiersk.

1. Uwaga nr 1 w wykazie uwag – wniesiona 03.01.2017 r. przez Pana Ryszarda Wegnera.

Treść uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) zgłaszam sprzeciw przeciwko likwidacji drogi (ulicy) położonej w obszarze ulic Malinowej, Poziomkowej, Stodolnianej, Plebanka wprowadzonej w ten obszar obowiązującym obecnie planem zagospodarowania przestrzennego z dnia 13 lipca 2010 r. Ulica ta równoległa do ulicy Poziomkowej i oddalona od niej o 80 m przecina moje działki 1056, 1055 o łącznej powierzchni ca 3200 m^2. Likwidacja tej ulicy narusza moje interesy gospodarcze jak też interesy właścicieli działek położonych w omawianym obszarze będącym prostokątem o wymiarach ca 360 m x 760 m, a więc o powierzchni ca 228 000 m^2. Pozwala to po odliczeniu powierzchni niezbędnych ulic na wytyczenie około 180 działek budowlanych o powierzchni ca 1200 m^2. Brak ulic wewnątrz tego obszaru (przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną) pozwala jednak na wybudowanie tylko około 50 domów przyległych do zewnętrznych wymienionych ulic. Dotyczy to również mojej działki. Jest to marnotrawstwo najpiękniejszego terenu budowlanego w Lutomiersku, położonego na łagodnym stoku z widokiem na dolinę Neru. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia likwidacji tej ulicy, wprost przeciwnie konieczne jest wytyczenie dodatkowej równoległej ulicy gdyż odległość pomiędzy ulicą Poziomkową i Stodolnianą to około 300 m. Wójt Gminy Lutomiersk zamiast tworzyć wyznaczone obowiązującym planem ulice przystępuje do ich likwidacji. Dodać trzeba, że ustawa o opłacie adiacenckiej pozwala przejąć wytyczoną przy podziale działkę zamiast opłaty pieniężnej. Dzieląc ulicami działki i powodując ich wzrost wartości można przejąć wytyczony w ten sposób pas drogowy jako opłatę adiacencką, co byłoby działaniem prorozwojowym. Bez takich działań tworzenie planów zagospodarowania przestrzennego to zbędne wydawanie społecznych pieniędzy;

2) zgłaszam sprzeciw do wycofania dla rozpatrywanego obszaru zapisu o zakazie lokowania w tym obszarze przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko. Jest to obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej i nie można dopuszczać lokowania w nim całego wykazu przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w tym również chowu czy hodowli zwierząt, dla której już od 40 DJP wymagana jest odległość od zabudowy mieszkaniowej min. 100 m. Samo dopuszczenie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy obiektami potencjalnie znacząco oddziałującymi na środowisko prowadzi do konfliktu funkcji zabudowy i wobec naruszenia art. 15 w związku z art. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje do unieważnienia opracowanego planu, o co wnioskuję w przypadku braku tego zapisu w projektowanym planie. Zapis ten jest intencyjny, dąży do „zalegalizowania" już istniejących obiektów będących przedsięwzięciami potencjalnie znacząco oddziałującymi na środowisko z pogwałceniem ustawy o ochronie środowiska, ustawy z 3 paź-

dziernika 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, czy też ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która w art. 61 wprowadza zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa, a w związku z art. 2 i art. 15 ma zastosowanie także przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to obiektów położonych przy ulicy Malinowej i Plebanka;

3) zgłaszam sprzeciw do lokowania w obszarze omawianego planu obszarów zabudowy przemysłowo-usługowej. Obszary te zgodnie ze SUiKZP powinny być lokowane przy ciągach komunikacyjnych w specjalnie dla tego typu obiektów wyznaczonych obszarach zabudowy przemysłowej. Tworzy to sprzeczność ze SUiKZP, zobowiązuje do unieważnienia projektu omawianego planu o co wnioskuję w przypadku lokalizacji obiektów przemysłowo-usługowych w tym obszarze. Lokowanie zabudowy przemysłowo-usługowej w obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej jest naruszeniem zapisów art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – trudno mówić w takim przypadku o ładzie przestrzennym, czyli takim ukształtowaniu przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne (innymi słowy nie narusza zasady tzw. dobrego sąsiedztwa). Naruszenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje do unieważnienia projektu omawianego planu o co wnioskuję w przypadku utworzenia w tym obszarze zabudowy przemysłowo-usługowej. Funkcjonowanie tego typu obiektów wprowadzi na ulice zabudowy mieszkaniowej ciężki transport stwarzający dużą uciążliwość i z tego względu w przypadku skarg mieszkańców działalność przemysłowo-usługowa w tych obszarach zostanie zakazana, a władze gminy zobowiązane będą wypłacić odszkodowanie inwestorom – społeczeństwo poniesie konsekwencje finansowe błędnych decyzji władz;

4) opracowywany plan nie tworzy wystarczających obszarów dla lokowania zabudowy przemysłowej położonych poza obszarem zabudowy mieszkaniowej przy głównych ciągach komunikacyjnych. Lutomiersk utracił charakter wsi rolniczej, stał się miejscowością rezydencyjną, co uwzględniono w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym od 13 lipca 2013 r. W planie tym całkowicie zlikwidowano zabudowę zagrodową i znacznie rozszerzono obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Człowiek poza mieszkaniem potrzebuje jednak pracy co wymaga odpowiednich terenów pod zabudowę przemysłową. W obowiązującym planie terenów zabudowy przemysłowej wyznaczono jednak bardzo mało. By przyciągnąć poważnych inwestorów konieczne jest wyznaczenie obszarów zwartej zabudowy przemysłowej o dogodnym położeniu komunikacyjnym, łatwym do uzbrojenia w infrastrukturę i o powierzchni od kilkunastu do kilkudziesięciu hektarów. Zamiast takich działań „wciska" się zabudowę przemysłowo-usługową w zabudowę mieszkaniową powodując zagrożenie dla środowiska, tworzy chaos przestrzenny, łamie nie tylko przepisy prawa ale też logikę projektowania nowoczesnej miejscowości. Proszę o wnikliwą analizę tej uwagi i podjęcie stosownych działań w celu zabezpieczenia mieszkańcom Lutomierska miejsc pracy.

Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko:

Omawiany wyżej projekt wprowadza w obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obszary zabudowy przemysłowej i usługowej. Projekt przy tym nie określa rodzaju usług i produkcji dla tych obszarów. Z charakteru produkcji i usług już istniejących, a w obowiązującym obecnie planie przewidzianych do naturalnej likwidacji wraz z zaniechaniem działalności (nie zostały ujęte w planie) należy domyślać się, że wprowadza się działalność uciążliwą dla środowiska. Za powyższym przemawia również fakt likwidacji zapisu o zakazie lokowania w omawianym obszarze planu przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko. Likwidacja tego zapisu wprost zwiększa katalog dopuszczonej uciążliwej działalności o wszystkie przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. łącznie z hodowlą zwierząt. Mówimy przy tym o wprowadzeniu uciążliwej dla środowiska (elementem środowiska jest też człowiek) działalności w obszar już istniejącej i planowanej zwartej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto obsługa obszarów produkcyjno-usługowych wymaga ciężkiego transportu co jest niedopuszczalne na ulicach rezydencyjnych, prowadzi do niszczenia tych ulic, stwarza zagrożenie bezpieczeństwa na nieprzystosowanych do tego celu ulicach i będzie wymagało obowiązku wprowadzenia zakazu poruszania się tego typu pojazdów po ulicach rezydencyjnych co unieruchomi planowaną działalność. Twierdzenie więc, że proponowane zmiany w tworzonym planie nie wpłyną w sposób zasadniczy na środowisko jest nieprawdziwe. Zagrożenie dla środowiska uniemożliwia wprowadzenie ujętej w planie działalności produkcyjno-usługowej w obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej. Proszę wziąć pod uwagę podjęte przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi postępowanie w sprawie unieważnienia jednej z wydanych przez Pana decyzji o warunkach zabudowy dla działki położonej w sąsiedztwie ujętej w planie zabudowy mieszkaniowej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem miejscowym, dz. ew. nr 1055, 1056.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: ustalenia planu miejscowego, 3MN, 1PU, 2PU.

Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1) wszystkie działki budowlane w terenie 3MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych (ul. Malinowa, Poziomkowa, Stodolniana, Plebanka);

2) obszar objęty planem zlokalizowany jest poza ustanowionymi formami ochrony przyrody, dlatego nie ma uzasadnienia dla zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach danego terenu wyznaczonego w planie mogą być lokalizowane jedynie obiekty zgodne z jego przeznaczeniem, co oznacza, że nie można realizować obiektów produkcyjnych w terenie mieszkaniowym, ani dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w terenie produkcyjnym. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano terenów zabudowy zagrodowej ani obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług zostały wyznaczone w obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk. Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji zakładu produkcyjnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

4) plan miejscowy obejmuje obszar wskazany na załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, jego ustalenia nie mogą dotyczyć terenów poza tymi granicami. W obszarze objętym planem miejscowym wprowadzono przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk.

Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko:

Obszar objęty planem zlokalizowany jest poza ustanowionymi formami ochrony przyrody, dlatego nie ma uzasadnienia dla zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach danego terenu wyznaczonego w planie mogą być lokalizowane jedynie obiekty zgodne z jego przeznaczeniem, co oznacza, że nie można realizować obiektów produkcyjnych w terenie mieszkaniowym, ani dowolnych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w terenie produkcyjnym. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano terenów zabudowy zagrodowej ani obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług zostały wyznaczone w obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk. Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska eksploatacja instalacji zakładu produkcyjnego nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Uwaga nr 2 w wykazie uwag – wniesiona 04.01.2017 r. przez Panią Annę Wesołą.

Treść uwagi: wnoszę uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą drogi nr 14KDD, która widnieje w obecnym planie ważnym od 2010 r. Niestety w nowym projekcie ta droga jest zlikwidowana. Chcę zauważyć iż w roku 2011 podzieliłam nieruchomość o numerze 775 gdzie właśnie uwzględniłam tę drogę. W obecnej sytuacji ta droga ma dla mnie priorytetowe znaczenie.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 775.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN.

Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wszystkie działki budowlane w terenie 3MN mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych (ul. Malinowa, Poziomkowa, Stodolniana, Plebanka).

3. Uwaga nr 3 w wykazie uwag – wniesiona 23.01.2017 r. przez Pana Grzegorza Stefaniaka.

Treść uwagi: wg projektu planu miejscowego tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości oznaczono jako „tereny rolnicze" (R). „Tereny rolnicze" stanowią jedną z kategorii terenów użytkowanych rolniczo, obok terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich oraz terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Powyższa projektowana kwalifikacja terenu uniemożliwiałaby w przyszłości posadowienie elementów zabudowy zagrodowej. Stanowiłoby to oczywiście przeszkodę dla prowadzenia działalności rolniczej, innej niż uprawa roli.

Plan miejscowy, jak wiadomo, jest podstawowym narzędziem zapewniającym ład przestrzenny w gminie. Pod pojęciem ładu przestrzennego rozumie się, w myśl art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1, 6 i 7 przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględniać wymagania ładu przestrzennego (stan zdefiniowany powyżej), walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Jest zatem jasne, że autorzy projektowanego planu winni brać pod uwagę, iż na działce ewid. nr 1063/1 znajduje się obiekt inwentarski. W ocenie zgłaszającego uwagi, pozbawienie możliwości posadowienia szeroko pojętej infrastruktury właściwej dla zabudowy zagrodowej, w tym rozbudowy zabudowy zagrodowej (i szerzej: ograniczenie użytkowania rolniczego ww. terenów tylko do produkcji roślinnej) nie odpowiada wymogom racjonalnego kształtowania przestrzeni, z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych i społeczno-gospodarczych. Co więcej, powyższe ustalenie planu miejscowego w projektowanym kształcie nie liczyłoby się z walorami ekonomicznymi przestrzeni. Narzucenie przez akt prawa miejscowego na ww. terenach uprawy roli nie znajdowałoby uzasadnienia.

Powyższy projekt w omawianym zakresie w rażący sposób ogranicza też prawo własności nieruchomości przysługujące niżej podpisanemu. Jedną z podstawowych dyrektyw racjonalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego winno być umożliwienie kontynuacji zabudowy. Odejście od reguły kształtowania przestrzeni w sposób wskazujący na kontynuację funkcji istniejącej zabudowy każdorazowo, w ocenie zgłaszającego uwagi, powinno być przekonująco umotywowane. Odstąpienie od kontynuacji funkcji dopuszczalne jest jedynie wtedy, gdy znajduje podstawę w ważnym i skonkretyzowanym interesie społecznym.

Należy zauważyć też, że żadne ograniczenie prawa podmiotowego nie może naruszać istoty tegoż prawa. Własność jest szczególną instytucją stanowiącą w uproszczeniu wiązkę uprawnień do: posiadania rzeczy, korzystania z rzeczy, pobierania pożytków z rzeczy. Wyznaczenie więc przez prawodawcę miejscowego sposobu korzystania z rzeczy nieruchomej jest możliwe, jednakże tylko przy zachowaniu należytej powściągliwości. Tymczasem w przedmiotowej sprawie, autorzy projektu ignorując ważne interesy faktyczne i prawne właścicieli nieruchomości gruntowych pozbawili ich możliwości dalszej zabudowy, niezależnie od jej charakteru. Taki stan rzeczy musi budzić zdecydowany sprzeciw. Wobec powyższego wnoszę o odpowiednią zmianę projektu, tak by ostateczne ustalenia planu miejscowego nie wykluczały dalszej zabudowy na ww. nieruchomościach;

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: dz. ew. nr 1062, 1063/1.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1R.

Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w obszarze objętym planem miejscowym wprowadzono przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lutomiersk, według którego w terenie 1R obowiązuje zakaz zabudowy, co wynika z bezpośredniego sąsiedztwa istniejących i wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w miejscowości Lutomiersk.

Przewodniczący Rady Gminy
Lutomiersk

Tadeusz Rychlik

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/213/17
Rady Gminy Lutomiersk
z dnia 13 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru położonego w rejonie ulic: Szadkowskiej, Poziomkowej i Malinowej w obrębie geodezyjnym Lutomiersk w gminie Lutomiersk.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Lutomiersk strategie, plany i programy, w tym m.in wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy
Lutomiersk

Tadeusz Rychlik