

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W LUTOMIERSKU
Z DNIA ... R.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego
Florentynów w gminie Lutomiersk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXII/141/25 Rady Miejskiej w Lutomiersku z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Florentynów w gminie Lutomiersk, po stwierdzeniu, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lutomiersk” przyjętego uchwałą Nr X/79/19 Rady Gminy Lutomiersk z dnia 7 czerwca 2019 r., Rada Miejska w Lutomiersku uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Florentynów w gminie Lutomiersk, zwany dalej „planem miejscowym”.

§ 2. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XXII/141/25 Rady Miejskiej w Lutomiersku z dnia 28 sierpnia 2025 r.

§ 3. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 sporządzony w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego”.

§ 4. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Lutomiersku o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 2 "Ustalenia" uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (jednostka metr);
 - 5) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne lub cyfrowe przedstawione na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. Ze względu na brak uzasadnionych potrzeb wynikających ze specyfiki obszaru objętego planem miejscowym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu:
 - a) terenów i obszarów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Ustalenia

§ 8. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UK** o przeznaczeniu pod teren usług kultury i rozrywki.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 2) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) balkonów, pochylni, przedsionków, ramp, ryzalitów, schodów wejściowych do budynku, tarasów, wiatrołapów zewnętrznych, wykuszy, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem: maksymalna odległość wysunięcia przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny to 1,5 m;
 - 3) sytuowanie budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) dopuszczenie sytuowania wewnętrznych stacji transformatorowych na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy tej działki;
 - 5) stosowanie pokrycia dachowego wykonanego z materiałów o matowym wykończeniu lub materiałów o niskim współczynniku odbicia światła, niepowodujących refleksów świetlnych, z zastrzeżeniem: nakaz nie dotyczy części dachu wykonanych z włókna szklanego, poliwęglanu lub innych materiałów o podobnych właściwościach, stosowanych w elementach zadaszeń, ogrodów zimowych czy innych konstrukcji przeznaczonych do doświetlenia naturalnego.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki;

- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz wód,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi oraz wód;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy czym obowiązuje zakaz realizacji:
 - a) biogazowni,
 - b) instalacji wykorzystujących energię wiatru.
4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
 - 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki budynków:
 - a) w odniesieniu do:
 - elewacji,
 - materiałów wykończeniowych,
 - pokrycia dachowego,
 - b) z zastrzeżeniem: dopuszcza się możliwości zastosowania odmiennej kolorystyki dla poszczególnych elementów budynków, o których mowa w lit. a, o ile rozwiązania te będą spójne estetycznie i harmonijnie wpisywać się w otoczenie;
 - 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
 - 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) stanowiska postojowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków do 9,0 m,
 - b) budowli niebędących obiektami małej architektury lub elementami infrastruktury technicznej do 4,0 m,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
 - 5) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,1;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;
 - 8) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci od powyżej 12° do 15°,
 - c) dwuspadowe, dla których obowiązuje:
 - nakaz realizacji symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°;
 - 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione, lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem: wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
 - 10) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się pod całym obszarem planu miejscowego Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.
7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej pod:
 - 1) drogi;
 - 2) dojeżdża i dojazdy;
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - 3) dopuszczenie powiązania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 4) obsługę komunikacyjną poprzez publiczną drogę gminną nr 103408E zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu miejscowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
 - 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci niskiego napięcia w formie linii kablowych;
 - b) dopuszczeniem budowy wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 7;
 - 8) zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 7;
 - 10) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, indywidualnych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie w dołach chłonnych lub zbiornikach retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 13) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem: zakazuje się realizacji sieci napowietrznych.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w wysokości 1%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lutomiersk.

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