



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 kwietnia 2019 r.

Poz. 2429

UCHWAŁA NR VII/47/19 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXV/130/16 Rady Gminy Lubochnia z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia, a także stwierdzając, że nie narusza ona ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubochnia", przyjętego uchwałą Nr XLI/205/16 Rady Gminy Lubochnia z dnia 16 grudnia 2016 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia, zwaną dalej "planem miejscowym".

§ 2. Granica obszaru objętego planem miejscowym jest zgodna z granicą terenu ustaloną na załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/130/16 Rady Gminy Lubochnia z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego";
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "działce budowlanej" – należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:

- a) schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
 - 3) "przeznaczeniu podstawowym" – należy przez to rozumieć: "przeznaczenie terenu", jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
 - 4) "przeznaczeniu terenu" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
 - 5) "przeznaczeniu towarzyszącym" – należy przez to rozumieć: „przeznaczenie terenu”, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - 6) "terenie" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
 - 7) "usłudze uciążliwej" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) "uzupełniającym sposobie zagospodarowania" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.
3. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w § 3 ust. 2, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego, które są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 5) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 6) granica pasa technologicznego od sieci średniego napięcia.

2. Elementy planu miejscowego o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar mpzp – Koluszkowsko-Lubochniański Obszar Chronionego Krajobrazu – projekt;
- 2) cały obszar mpzp – powierzchnia ograniczająca podejście lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
- 3) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404 Zbiornik Koluszkowski – Tomaszów;
- 4) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
- 5) **1.KDW/0.08** – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 6) wymiarowanie [m].

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" § 4 ust. 1 pkt 4 ÷ 5 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" § 6 ÷ § 7 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem na terenie **MN/U** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej – 100 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz z rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich terenów.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) cały obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej podejście dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3 m,
 - c) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 60⁰ ÷ 120⁰.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV po 7,5 m w każdą stronę od osi przewodów roboczych, które należy uwzględnić w wypadku zagospodarowywania działek.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
 - a) wyznaczonych dróg w sąsiedztwie planu miejscowego,

- b) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 3) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) utrzymuje się powiązanie drogi 2.KDW z:
 - drogą gminną nr 116269E znajdującą się poza obszarem planu miejscowego i przeznaczoną w przylegającym planie miejscowym pod drogę klasy lokalnej (teren 1.KDL Uch. Nr XVII/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.),
 - z dz. nr 484/9, obr. Brenica, użytek dr, znajdującą się poza obszarem planu miejscowego i przeznaczoną w przylegającym planie miejscowym pod drogę klasy lokalnej (teren 2.KDL Uch. Nr XVII/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.),
 - b) utrzymuje się powiązanie drogi 3.KDW z drogą gminną nr 116269E znajdującą się poza obszarem planu miejscowego i przeznaczoną w przylegającym planie miejscowym pod drogę klasy lokalnej (teren 1.KDL Uch. Nr XVII/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.),
 - c) utrzymuje się powiązanie drogi 4.KDW z:
 - z dz. nr 518/6, obr. Brenica, użytek dr, znajdującą się poza obszarem planu miejscowego i przeznaczoną w przylegającym planie miejscowym pod drogę klasy lokalnej (teren 2.KDL Uch. Nr XVII/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r.);
 - dz. nr 510, obr. Brenica, użytek r, znajdującą się poza obszarem planu miejscowego i nie objętą obowiązującym planem miejscowym,
 - d) utrzymuje się sieci napowietrzne średniego napięcia 20 kV w granicach planu, przez tereny: **2.KDW**, **3.KDW**, **4.KDW**, w powiązaniu z ich przebiegiem poza granicami planu,
 - e) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg wewnętrznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” § 7 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz placu do zawracania samochodów;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
 - d) dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubochnia;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) w wypadku technicznych możliwości podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
- b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych:
- wysokich napięć,
 - średnich napięć, z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych w obrębie sieci istniejących,
- b) realizację zasilania w średnie napięcie:
- z istniejących kabli napowietrznych,
 - kablami podziemnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
- b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
- c) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 11) ustala się gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz gminnym regulaminem.
11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 5.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,

- e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzone;
- 2) lokalizowanie wyłącznie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna – 0,4,
 - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) pozostałej – dopuszczonej w granicach terenów, z wykluczeniem obiektów małej architektury – 5 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria dachów, dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – $25^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 16 m;
 - 3) kąt położenia granicy działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.
4. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:
- 1) uciążliwych;
 - 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - 3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z dopuszczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
 - 4) handlu hurtowego;
 - 5) handlu opałem;
 - 6) stacji kontroli pojazdów;

- 7) warsztatów i myjni samochodowych;
- 8) stacji paliw;
- 9) o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m².

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) maksymalna wysokość budowli z wykluczeniem obiektów małej architektury – 10 m;
- 2) dla terenu **1.KDW** szerokość:
 - a) drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) plac do zawracania samochodów – 12 m x 12 m;
- 3) dla terenu **2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 4) dla terenu **3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 5) dla terenu **4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

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

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Paweł Bachura

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/47/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 27 marca 2019 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/47/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/47/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 27 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Brenica w gminie Lubochnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Rada Gminy Lubochnia ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.