



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 kwietnia 2019 r.

Poz. 2396

UCHWAŁA NR VII/49/19 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina Lubochnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w nawiązaniu do Uchwały Nr LVIII/298/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina Lubochnia, a także stwierdzając, że nie narusza on 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina Lubochnia, zwany dalej „planem miejscowym”.

§ 2. Granica obszaru objętego planem miejscowym jest zgodna z granicą terenu ustaloną na załączniku graficznym do uchwały Nr LVIII/298/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina 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) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) „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 wykaczać 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;
- 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) „teren” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 6) „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;
- 7) „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) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 5) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

- 1) cały obszar mpzp – powierzchnia ograniczająca podejście lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
- 2) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów;
- 3) **1.KDZ/0.017** – symbol terenu/powierzchnia terenu [ha];
- 4) 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) 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 zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne 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, zawarte są w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
 - a) dróg w sąsiedztwie planu miejscowego,
 - b) dojazdów wydzielonych w granicach terenu;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, 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 1.KDZ w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr 4324,
 - b) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

- c) zachowuje się powiązanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - 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;
- 10) 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 – 1%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 2.U ustala się przeznaczenie 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) obiekty małej architektury,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) garaże,
- e) miejsca do parkowania,
- f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) zieleń urządzonej;

2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 1,2,
- b) minimalna – 0,1;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

6) geometria dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;

7) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub bieli;

8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

b) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
- garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800 m².

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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 1.KDZ ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

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) zieleni 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) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 2,5 m ÷ 3 m (pozostała część znajduje się poza obszarem planu).

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/49/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 27 marca 2019 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/49/19
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 działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina Lubochnia

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina Lubochnia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/49/19
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 działek o nr ewid.: 257 i 258/4 położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia, Gmina 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.