



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 29 października 2019 r.

Poz. 5792

UCHWAŁA NR XIV/101/19 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 25 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945; 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716), w nawiązaniu do Uchwały Nr LIX/309/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody, 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 oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody, zwany dalej "planem miejscowym".

§ 2. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie Granica obszaru objętego planem miejscowym jest zgodna z granicą terenu ustaloną na załączniku graficznym do uchwały Nr LIX/309/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody.

§ 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 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;
- 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) "terenie" – 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) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **RP** – teren rolniczy;
- 8) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 9) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 10) granica pasa technologicznego od sieci średniego napięcia – 15kV.

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

- 1) granica Koluszkowsko-Lubochniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – projekt;
- 2) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów;
- 3) sieć napowietrzna średniego napięcia – 15kV;
- 4) słupowa stacja trafo;
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Mory – Piotrków Trybunalski;
- 6) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) **1.KDL/1.276** – symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 8) wymiarowanie [m].

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" § 4 ust. 1 pkt 5 ÷ 9 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" § 6 ÷ § 11 uchwały.

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

- 1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:
 - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, z możliwością jego zachowania,
 - b) możliwość prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, w wyniku których może dojść dodatkowo do jednokrotnego (od wejścia planu miejscowego w życie) zwiększenia ich obrysu wykroczonego przed linie zabudowy o maksymalnie – 0,5 m bez możliwości zbliżenia do linii rozgraniczających z terenami dróg,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków usytuowanych w linii zabudowy, z możliwością przekroczenia zewnętrznej ściany budynku na odległość maksymalnie – 0,5 m,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne,
 - e) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w zakresie: wysokości, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i szerokości elewacji frontowej w sposób dodatkowo jednokrotnie (od wejścia planu miejscowego w życie) odbiegający o maksymalnie – 10%.

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:
 - a) na terenach **MN-U** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach **RM** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy zagrodowej, 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) częściowo obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa o szerokości 15 m od osi gazociągu, w jej zasięgu podczas zagospodarowywania działek ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych;

- 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 zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV po maksymalnie 7,5 m w każdą stronę od osi przewodów roboczych, których zasięg jest tożsamy ze strefami ochronnymi, w zasięgu których ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,
 - b) nakaz ich uwzględnienia w wypadku:
 - lokalizowania budowli i budynków, w tym z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - c) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

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

- 1) obsługa komunikacyjna działek z:
 - a) ustalonych w planie miejscowym dróg,
 - b) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 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.KDL** w ciągu przebiegu drogi gminnej nr 116252E,
 - b) utrzymuje się powiązanie drogi **7.KDW** z dz. nr 68, obr. Dębniak, użytek dr, znajdującą poza obszarem planu,
 - c) utrzymuje się powiązanie drogi **19.KDW** z utwardzonym dojazdem znajdującym się na dz. nr 83, obr. Dębniak, znajdującą poza obszarem planu,

- d) utrzymuje się powiązanie sieci napowietrznych średniego napięcia 15 kV w granicach planu, przez tereny: **6.MN-U, 3.RP, 1.KDL**, w powiązaniu z ich przebiegiem poza granicami planu,
 - e) utrzymuje się powiązanie sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV w granicach planu, od stacji transformatorowej przez tereny: **18.MN-U, 1.KDL**, w powiązaniu z jej przebiegiem poza granicami planu,
 - f) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - g) 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 publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” §10 i §11 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścięcia na zakręcie;
- 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;
 - c) realizację zasilania w niskie napięcie 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 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;

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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 6.MN-U, 18.MN-U, 20.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) lub 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) zabudowa zagrodowa,
- c) budynki gospodarcze i inwentarskie,
- d) budowle związane z działalnością rolniczą,
- e) obiekty małej architektury,
- f) dojścia i dojazdy,
- g) garaże,
- h) miejsca do parkowania,
- i) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- j) zieleń urządzona,
- k) zbiorniki wodne;

2) lokalizowanie wyłącznie zabudowy w układzie wolno stojącym;

3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,5,
- b) minimalna – 0,05;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli związanych z działalnością rolniczą – 13 m,
- c) 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 – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
 - a) mieszkalnych w formie dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy łączonej na rąbek stojący,
 - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym;
- 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 35m² 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 oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 800 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 – $80^{\circ} \div 100^{\circ}$.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego,
 - d) stacji paliw,
 - e) o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m²;
- 2) chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej – 20 DJP.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 4.RM, 5.RM, 14.RM, 15.RM, 16.RM ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) zabudowa usługowa na maksymalnie 40% powierzchni działki i powierzchni użytkowej budynków na niej zlokalizowanych,
 - b) wiaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) garaże,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleni urządzona;
- 2) lokalizowanie wyłącznie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) zabudowy zagrodowej (z wykluczeniem budynków mieszkalnych) – 13 m,
 - c) pozostałej – dopuszczonej w granicach terenów, w tym usługowej, 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 – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
- a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w formie dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy łączonej na rąbek stojący,
 - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym;
- 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 35m² 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 oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania usług:

- a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego,
 - d) stacji paliw,
 - e) o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m²;
- 2) chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej – 40 DJP.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 3.RP, 11.RP, 13.RP, 17.RP ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) wyłącznie w granicach wydzielen wewnątrznych – A:
 - budowle służące do przechowywania płodów rolnych,
 - budowle przewidziane do produkcji ogrodnictwa i sadownictwa,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
- a) gruntów ornych,
 - b) sadów,
 - c) łąk trwałych,
 - d) pastwisk trwałych,
 - e) gruntów pod stawami,
 - f) rowów;
- 3) maksymalna wysokość budowli:
- a) służących do przechowywania płodów rolnych oraz przewidzianych do produkcji ogrodnictwa i sadownictwa – 20 m,
 - b) pozostałej – dopuszczonej w granicach terenów – 5 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 2.RP ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.

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

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
- a) gruntów ornych,
 - b) sadów,
 - c) łąk trwałych,
 - d) pastwisk trwałych,
 - e) gruntów pod stawami,
 - f) rowów;

2) zakaz lokalizowania budynków.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego 1.KDL ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy lokalnej.

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) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 12.KDW, 19.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 **7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
- 3) dla terenu **8.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 4) dla terenu **9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 5) dla terenu **10.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 6) dla terenu **12.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m;
- 7) dla terenu **19.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 6 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

§ 13. 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 XIV/101/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 25 września 2019 r.

Rysunek planu





LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

— — — Granica obszaru objętego planem miejscowym

— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 Granica wydzielenia wewnętrznego

— Nieprzekraczalna linia zabudowy

 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej

 Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

 Teren rolniczy

 Teren drogi publicznej klasy lokalnej

 Teren dróg wewnętrznych

 Granica pasa technologicznego od sieci średniego napięcia - 15 kV

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

 Granica Koluszkowsko-Lubochniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – projekt

 Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404 Zbiornik Koluszki - Tomaszów

 Sieć napowietrzna średniego napięcia - 15 kV

 Słupowa stacja trafo

 Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Mory - Piotrków Trybunalski

 Granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia

 Symbol terenu

 Powierzchnia terenu [ha]

 Wymiarowanie [m]

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/101/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 25 września 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody

Rada Gminy Lubochnia, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
PIERWSZE WYŁOŻENIE					
1.	Osoba 1	Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 12.RM, 14.RM na działce 319: 1. Wniesiono o uwzględnienie w paragrafie 7, wymienionych wyżej terenów dodatkowo o zabudowę usługową. 2. Wniesiono o uwzględnienie w paragrafie 7, ustęp 2, punkt 4) litera b), możliwość maksymalnej wysokości zabudowy zagrodowej - 20 m. 3. Wnoszę o dodanie w paragrafie - 8, ustęp — 2, punkt - 1), możliwości budowy budowli związanych z produkcją zwierzęcą (silosy na kiszonkę, płyty obornikowe, zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę).	Dz. nr: 319, 325, 326, 327, 328.	12.RM, 14.RM: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich; 15.RP: teren rolniczy;	Uwaga uwzględniona w części. Funkcja usługowa została dopuszczona jako uzupełniający sposób zagospodarowania w granicach terenu 12.RM oraz w granicach pozostałych terenów oznaczonych symbolem RM (w ramach równego traktowania pozostałych mieszkańców). Organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do możliwości prowadzenia działalności usługowej (nierolniczej) na terenach zabudowy zagrodowej w ograniczonym zakresie, tj. z zakazem lokalizowania usług: a) uciążliwych (zdefiniowanych w mpzp); b) związanych z gospodarowaniem odpadami; c) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego; d) stacji paliw; e) o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m². Brak zgodności ze studium, które dopuszcza następujące maksymalne parametry wysokości: 1. dla zabudowy z funkcją mieszkalną (w tym w zabudowie zagrodowej), mieszkaniowo-usługowej: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m; 2. dla zabudowy zagrodowej (bez funkcji mieszkalnej) usługowej i usługowo-produkcyjnej, produkcyjnej: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m. Należy ponadto podkreślić, że reguła związana z wysokością zabudowy została ustalona analogicznie dla wszystkich terenów, w sposób eliminujący w szczególności realizację budynków o gabarycie dominującym w krajobrazie, który tworzy zabudowę relatywnie niską, rozsiadana na terenach otwartych o charakterze rolniczym. Należy podkreślić, że nie było wniosków i brak jest uwag do planu od innych osób i podmiotów w sprawie umożliwienia realizacji zabudowy o wysokości 20m. Ponadto w dyskusji publicznej uczestniczyła relatywnie duża liczba mieszkańców, która uznała ustalenia planu miejscowego. Brak zgodności ze studium, które dopuszcza: 1. przeznaczenie główne pod użyci rolne w zakresie: 1.1. grunty orne; 1.2. sady; 1.3. łąki trwałe; 1.4. pastwiska trwałe; 1.5. grunty pod stawami, rowy; 2. przeznaczenie uzupełniające: 2.1. budowle służące do przechowywania i składowania płodów rolnych; 2.2. budowle związane z produkcją ogrodniczą i sadowniczą; 2.3. zieleni nieurządzona; 2.4. las; 2.5. budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu: kołowego, pieszego i rowerowego; 2.6. budowle infrastruktury technicznej.
DRUGIE WYŁOŻENIE					
2.	Osoba 1	Dla terenów oznaczanych na rysunku planu miejscowego: 14.RM na działce 319. Wnoszę o uwzględnienie w paragrafie – 7, wyżej wymienionego terenu dodatkowo o zabudowę usługową.	Dz. nr: 319.	14.RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;	Uwaga uwzględniona w części. Funkcja usługowa została dopuszczona jako uzupełniający sposób zagospodarowania w granicach dz. nr 319 – terenu 14.RM oraz w granicach pozostałych terenów oznaczonych symbolem RM (w ramach równego traktowania pozostałych mieszkańców). Organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne przychylić się do możliwości prowadzenia działalności usługowej (nierolniczej) na terenach

					zabudowy zagrodowej w ograniczonym zakresie, tj. z zakazem lokalizowania usług: a) uciążliwych (zdefiniowanych w mpzp); b) związanych z gospodarowaniem odpadami; c) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego; d) stacji paliw; e) o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m². Przyjął uzasadnienie strony co do spadających dochodów z działalności rolniczej i konieczności stworzenia warunków prawnych do prowadzenia dodatkowej – zarobkowej działalności pozarolniczej.
--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/101/19
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 25 września 2019 r.

Rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Tarnowska Wola, Gmina Lubochnia – Ogrody 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.