



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 30 czerwca 2021 r.

Poz. 2986

UCHWAŁA NR XXXIX/235/21 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) 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 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr LVIII/300/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, 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 oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, 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/300/17 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia.

§ 3. 1. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. 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) "nadzorze archeologicznym" – należy przez to rozumieć: rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień, mający na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) "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 – 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 5) "przeznaczeniu terenu" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniających sposobów zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 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:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) łączny udział działek, o których mowa w lit. a, b nie może przekraczać – 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 9) "zieleni izolacyjnej" – należy przez to rozumieć: zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej dwóch rzędów roślin o szerokości minimum 8 m (licząc od osi nasadzeń roślin w poszczególnych rzędach), w tym przynajmniej:
 - a) jednego rzędu drzew o przewidywanym wzroście minimum – 12 m,
 - b) jednego rzędu krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanym wzroście minimum – 6 m.

4. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §3, ust. 3, 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) wydzielenie wewnętrzne;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

- 7) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 8) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 9) **RP** – teren rolniczy;
- 10) **ZL** – teren lasu;
- 11) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 14) **KK** – teren kolei;
- 15) zielen izolacyjna;
- 16) stanowisko archeologiczne;
- 17) granica strefy "W" ochrony stanowiska archeologicznego;
- 18) granica pasa technologicznego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia – 15 kV;
- 19) szlak rowerowy im. Juliana Tuwima;
- 20) Łódzki Szlak Konny.

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

- 1) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 2) granica terenu zamkniętego – wojskowego B4.TZ1;
- 3) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404 Zbiornik Koluszki – Tomaszów;
- 4) granica obszaru ochronnego GZWP 404 Zbiornika Koluszki - Tomaszów – projekt;
- 5) cały obszar mpzp – powierzchnia ograniczająca lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
- 6) sieć napowietrzna średniego napięcia – 15 kV;
- 7) sieć kablowa średniego napięcia – 15 kV;
- 8) słupowa stacja trafo;
- 9) sieć gazowa średniego ciśnienia;
- 10) sieć wodociągowa – magistralna;
- 11) przepompownia ścieków;
- 12) **A1.MN/10.027**– symbol terenu / powierzchnia terenu [ha];
- 13) wymiarowanie [m].

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" § 4 ust. 1 pkt 5 ÷ 14 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" § 6 ÷ § 14 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) zachowanie lub prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym,
 - b) możliwość prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających

poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy lub usytuowanych w przebiegu tych linii, w wyniku których może dojść dodatkowo do jednokrotnego (od wejścia planu miejscowego w życie) zwiększenia ich obrysu przed linie zabudowy o maksymalnie:

- 1,5 m w przypadku: schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów,
- 0,25 m w przypadku elementów termomodernizacji,

c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne,

d) 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%;

2) maksymalna wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m;

3) ustalenia dotyczące obiektów małej architektury mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do możliwości ich realizacji.

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 terenach:

a) **MN** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) **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;

5) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), o których mowa w przepisach odrębnych.

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

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) w granicach planu miejscowego znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 70-57/5;

2) w granicach zabytków archeologicznych przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) plan miejscowy wyznacza do ochrony prawem miejscowym strefę "W" ochrony stanowiska archeologicznego, w granicach którego nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w trybie zgodnym z przepisami odrębnymi;

4) plan miejscowy nie ustala zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak.

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 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 – 60° ÷ 120°.

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

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, 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) wydzielanych dojazdów 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.KDZ** w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr 4313 z powiązaniem od północy z drogą powiatową nr 4312,
 - b) utrzymuje się powiązanie drogi **2.KDZ** w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr 4313,
 - c) utrzymuje się powiązanie drogi **6.KDD** w ciągu istniejącej drogi,
 - d) utrzymuje się powiązanie terenu **B5.KK** w ciągu istniejącej bocznic kolejowej powiązanej z linią kolejową o znaczeniu miejscowym nr 53,
 - e) utrzymuje się powiązanie sieci napowietrznych średniego napięcia 15 kV w granicach planu miejscowego w powiązaniu z ich przebiegiem poza jego granicami, z dopuszczeniem ich rozbiórki,
 - 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” § 12 i § 13 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności oraz ścięcia na zakręcie oraz przewężenia wynikającego z istnienia terenu zamkniętego;
- 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) dopuszczenie podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dopuszczenie ich zagospodarowania na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane 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 ziemnymi,
 - c) realizację zasilania w niskie napięcie kablami ziemnymi;
- 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 utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
- 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: A1.MN, A4.MN B6.MN, B9.MN, B11.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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) w granicach wydzielenia wewnętrznego – B, na terenach: **A4.MN, B6.MN, B9.MN, B11.MN** budynki inwentarskie,
 - c) budowle związane z działalnością rolniczą,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie wyłącznie zabudowy w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m,
 - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zabudową w układzie:
 - a) wolno stojącym:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – 0,05,
 - b) bliźniaczym:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli związanych z działalnością rolniczą – 13 m,
 - c) pozostałej – 5 m;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 7) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 9) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
 - 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:
 - a) mieszkalnych w formie dachówki, materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki lub blachy łączonej na rąbek stojący,
 - b) pozostałych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym;
 - 11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na lokal 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 oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
- 1) wolno stojącym – 800 m²;
 - 2) bliźniaczym – 600 m².
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 800 m²,
 - b) bliźniaczym – 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 16 m,
 - b) bliźniaczym – 12 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) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m²;

2) chowu i hodowli zwierząt:

- a) poza granicami wydzielenia wewnętrznego – B,
- b) o obsadzie przekraczającej – 20 DJP – w granicach wydzielenia wewnętrznego – B.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A3.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) budynki gospodarcze i inwentarskie,
- c) budowle związane z działalnością rolniczą,
- d) obiekty małej architektury,
- e) dojścia i dojazdy,
- f) garaże,
- g) miejsca do parkowania,
- h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- i) zieleń urządzona;

2) lokalizowanie wyłącznie zabudowy w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;

3) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m,
- b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,6,
- b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
- b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz budowli związanych z działalnością rolniczą – 13 m,
- c) pozostałej – 5 m;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

9) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – 15° ÷ 45°;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych na budynkach:

- a) mieszkalnych lub 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;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na lokal 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 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:

- 1) w układzie:
- a) wolno stojącym – 800 m²,
 - b) bliźniaczym – 600 m²;
- 2) z zabudową wyłącznie usługową – 800 m².
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- a) w układzie:
- wolno stojącym – 800 m²,
 - bliźniaczym – 600 m²,
- b) z zabudową wyłącznie usługową – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
- a) w układzie:
- wolno stojącym – 16 m,
 - bliźniaczym – 12 m,
- b) z zabudową wyłącznie usługową – 16 m;
- 3) kąt położenia granicy działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80° ÷ 100°.

5. 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) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego;
- 5) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m².

§ 8.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B1.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 urządzona;

2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalna – 0,6,
- b) minimalna – 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;

8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym;

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

10) 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 oraz wbudowanych w bryłę budynku 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 lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;

- 3) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego;
- 4) stacji paliw;
- 5) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 400 m².

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B2.P-U, B10.P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach:
 - a) rolnych,
 - b) hodowlanych,
 - c) ogrodniczych i leśnych;
- 3) 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 urządzona;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na terenie **B2.P-U**:
 - a) budynków:
 - składowych i magazynowych – 25 m,
 - pozostałych – 20 m,
 - b) budowli do magazynowania płodów rolnych – 38 m,
 - c) pozostałej – 25 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy na terenie **B10.P-U**:
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego – A – 25 m,
 - b) poza granicami wydzielenia wewnętrznego – A – 10 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – 15° ÷ 45°;

- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych 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) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - c) 1 miejsce do parkowania na rozpoczęcie 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 80° ÷ 100°.

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

- 1) usług:
 - a) uciążliwych,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) handlu opałem z dopuszczeniem drewna opałowego,
 - d) stacji paliw,
 - e) handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 2000 m²;
- 2) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej – 40 DJP.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A2.RP, B7.RP, B13.RP, B14.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.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B3.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem – KDZ;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD.

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;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

- 1) dla terenu **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,5 m ÷ 16 m;
- 2) dla terenu **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 19 m ÷ 23,5 m;
- 3) dla terenu **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 11 m;
- 4) dla terenu **4.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) plac do zawracania samochodów;
- 5) dla terenu **5.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 10,5 m;
- 6) dla terenu **6.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11 m ÷ 12 m.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B8.KDW ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B5.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.

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;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 12 m.

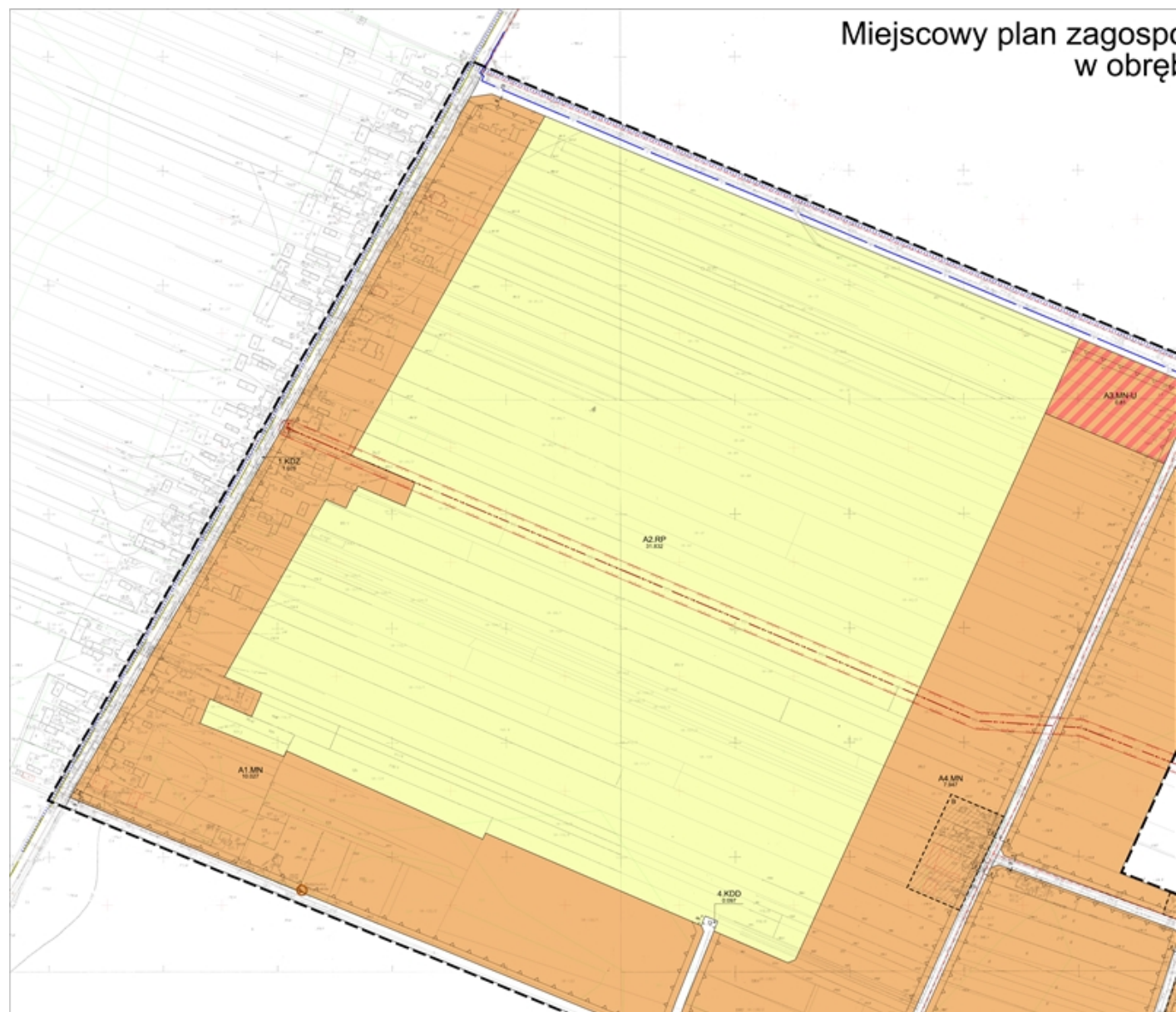
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

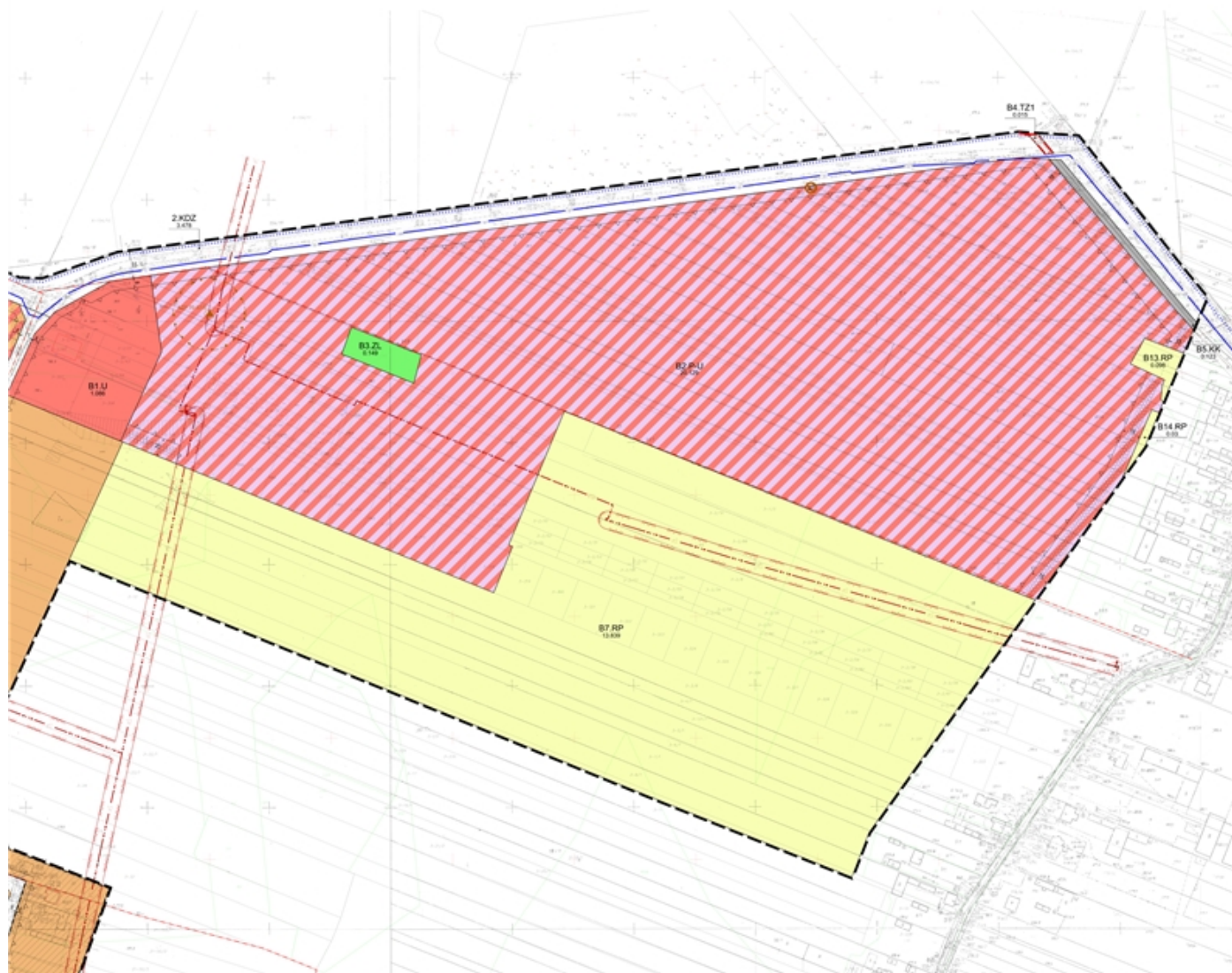
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

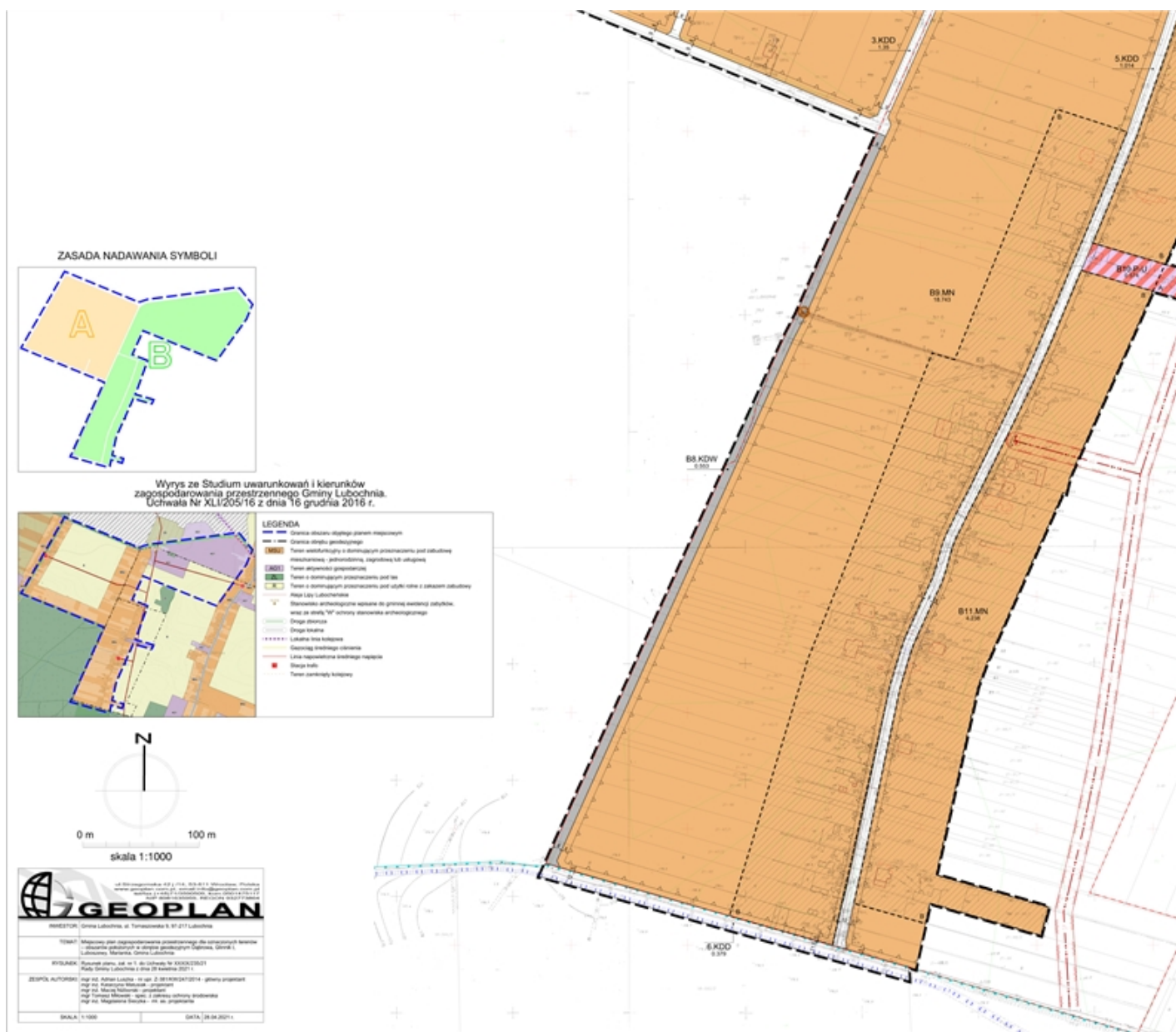
Przewodniczący Rady Gminy

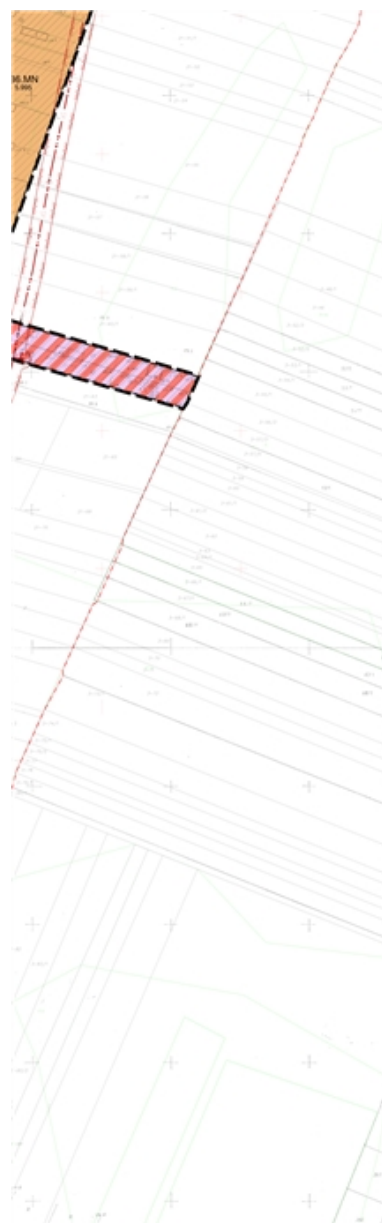
inż. Paweł Bachura



podarowania przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia







LEGENDA:

- A1, MN
 9,238
 Powierzchnia terenu [ha]
 10
 Wymiarowanie [m]

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Wydzielenie wewnętrzne
 Nieprzekraczalna linia zabudowy
 MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
 U Teren zabudowy usługowej
 P-U Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 RP Teren rolniczy
 ZL Teren lasu
 KDŻ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
 KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
 KDW Teren dróg wewnętrznych
 KK Teren kolei

Zieleń izolacyjna

- Stanowisko archeologiczne
 Granica strefy "W" ochrony stanowiska archeologicznego
 Granica pasa technologicznego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - 15 kV
 Szlak rowerowy im. Juliana Tuwima
 Łódzki Szlak Konny

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
 Granica terenu zamkniętego - wojskowego B4.TZ1
 Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 404
 Zbiornik Kolaszki - Tomaszów
 Granica obszaru ochronnego GZWP 404
 Zbiornika Kolaszki - Tomaszów - projekt
 Powierzchnia ograniczająca lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki
 Sieć napowietrzna średniego napięcia - 15 kV
 Sieć kablowa średniego napięcia - 15 kV
 Składowa stacja trafo
 Sieć gazowa średniego ciśnienia
 Sieć wodociągowa - magistralna
 Przepompownia ścieków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/235/21

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa,
Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa, Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/235/21

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego dla oznaczonych terenów – obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Dąbrowa,
Glinnik I, Luboszewy, Marianka, Gmina Lubochnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 305) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/235/21

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę