



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 kwietnia 2026 r.

Poz. 3168

UCHWAŁA NR XXXIII/175/26 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 680 i poz. 1668) oraz art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zm.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LVI/352/22 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia

Rada Gminy Lubochnia uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia, zwany dalej „planem miejscowym”, stwierdzając jednocześnie, 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.

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym jest zgodna z granicą terenu ustaloną na załączniku graficznym do uchwały Nr LVI/352/22 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia.

§ 2. 1. Integralną część uchwały stanowi "część graficzna planu miejscowego" w skali 1:1000.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego:
 - a) w skali 1:1000,
 - b) w państwowym układzie współrzędnych geodezyjnych 2000 strefa 7 (PUWG 2178);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 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 polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających 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 oś symetrii tej linii;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie:
 - a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem towarzyszącego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 6) „**teren**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:
 - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych wyłącznie:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,
 - dojeżdż i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 25%;
- 8) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku budynków wysokość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od najniższej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do jego najwyższego punktu;
- 9) „**zieleni izolacyjnej**” – należy przez to rozumieć zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej:
 - a) trzech rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum 15 m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego,
 - b) co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum 5 m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §3, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 4. 1. Ustalenia planu miejscowego zawarte w jego części graficznej:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 6) **U-P-INS** – teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych;
- 7) **KDS** – teren drogi ekspresowej;
- 8) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 9) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) **IT** – teren telekomunikacji;
- 13) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 14) **L** – teren lasu;
- 15) stanowisko archeologiczne;
- 16) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 17) granica pasa technologicznego od napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia - 20 kV.

2. Elementy planu miejscowego wynikające z przepisów odrębnych oraz o charakterze informacyjnym zawarte w jego części graficznej:

- 1) cały obszar mpzp – powierzchnia ograniczająca przeszkody dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
- 2) cały obszar mpzp – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 404 "Zbiornik Koluszki - Tomaszów";
- 3) sieć napowietrzna średniego napięcia - 20 kV;
- 4) sieć kablowa średniego napięcia - 20 kV;
- 5) maszt telekomunikacyjny.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 5 ÷ 14 oraz §6 ÷ §15 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte są w §6 ÷ §15 uchwały.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie ustala się ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

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

- 1) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym stanowisko archeologiczne nr 69-57/1, w granicach którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę ochrony archeologicznej, w granicach której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 3) nie ustala się 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 przeszkody dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki, dla której obowiązują ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren dróg:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°,
 - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 5) ustalenia pkt 2, 3, 4 nie mają zastosowania do terenów **RN, L**.

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 – 20 kV 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;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:**
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych na terenie:
 - a) **1U-P** z terenów dróg gminnych **1KDL, 2KDD**,
 - b) **2U-P** z terenów dróg gminnych **1KDL, 3KDD**,
 - c) **3U-P** z terenów drogi gminnej **4KDD** i komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** oraz poprzez wydzielane dojazdy na terenie **1U-P-INS**,
 - d) **1U-P-INS** z terenów dróg gminnych **1KDZ, 2.KDZ** oraz poprzez wydzielane dojazdy na terenie **3U-P**,
 - e) **1IT** z terenu drogi gminnej **4KDD**;
 - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych 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 ustala się:
 - a) utrzymuje się kontynuację drogi **1KDS** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogami **1KDZ** i **2KDZ** poprzez łącznice,
 - b) utrzymuje się drogę **1KDZ** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **S8** poprzez istniejącą łącznicę i drogą **4KDD**,
 - c) utrzymuje się drogę **2KDZ** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **S8** poprzez istniejącą łącznicę i drogą **2KR**,
 - d) utrzymuje się kontynuację drogi **1KDL** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogami: **2.KDD, 3.KDD, 4.KDD** – poprzez istniejący przejazd pod drogą **S8**,
 - e) utrzymuje się drogę **1KDD** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogami **2.KDD** i **4.KDD** – poprzez istniejący przejazd pod drogą **S8**,
 - f) utrzymuje się kontynuację drogi **2KDD** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **1KDL** i **1KDD**,
 - g) utrzymuje się kontynuację drogi **3KDD** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **1KDL**,
 - h) utrzymuje się drogę **4KDD** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **1.KDZ**, drogą **1KDD** – poprzez istniejący przejazd pod drogą **S8**, drogą **1KDL** – poprzez istniejący przejazd pod drogą **S8**, drogą gminną nr 116260E,
 - i) utrzymuje się kontynuację drogi **1KR** w ciągu istniejącego jej przebiegu,
 - j) utrzymuje się kontynuację drogi **2KR** w ciągu istniejącego jej przebiegu w powiązaniu z drogą **2.KDZ**,

- k) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem realizacji nowych powiązań z terenem **1KDS**,
 - l) utrzymuje się powiązanie sieci napowietrznych średniego napięcia 20 kV w ich przebiegu poza granicami planu miejscowego,
 - m) 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;
- 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:
- a) zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć,
 - b) realizację zasilania w:
 - średnie napięcie kablami ziemnymi lub sieciami napowietrznymi,
 - niskie napięcie kablami ziemnymi;
- 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) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 10) utrzymanie czystości i porządku w gminie 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 terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1U-P, 2U-P, 3U-P ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;
- 2) produkcję.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) garaże,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) zieleń towarzysząca zabudowie;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez okien i drzwi:

- a) bezpośrednio przy granicy tej działki,
- b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

- 3) maksymalna wysokość:

- a) na terenach **1U-P, 2U-P**:

- budynków wysokiego składowania i magazynowania – 25 m,
- obiektów budowlanych wynikających z procesów technologicznych – 40 m,
- pozostałej zabudowy – 22 m,

- b) na terenie **3U-P**:

- zabudowy – 25 m,
- obiektów budowlanych wynikających z procesów technologicznych – 40 m;

- 4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna:

- na terenach **1U-P, 2U-P** – 1,2,
- na terenie **3U-P** – 1,5,

- b) minimalna – 0,001;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) na terenach **1U-P, 2U-P** – 70%,
- b) na terenie **3U-P** – 80%;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenach **1U-P, 2U-P** – 10%,

- b) na terenie **3U-P** – 5%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach edukacji,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych (z wykluczeniem powierzchni magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku o dowolnej funkcji.
- 3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m².
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 25 m.
- 5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania:
 - 1) na terenie **3U-P** usług:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zdrowia i pomocy społecznej z wykluczeniem:
 - praktyk lekarskich,
 - działalności laboratoryjnych,
 - c) edukacji z wyłączeniem:
 - edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych,
 - nauki jazdy;
 - 2) na terenie **3U-P** budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - 3) działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 4) zabudowy produkcji energii w zakresie:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące.

§ 7.1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U-P-INS ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi lub;

- 2) produkcję lub;
- 3) stacje paliw płynnych.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) garaże,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej ścianą bez okien i drzwi:
 - a) bezpośrednio przy granicy tej działki,
 - b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;
- 3) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy – 25 m,
 - b) obiektów budowlanych wynikających z procesów technologicznych – 40 m;
- 4) intensywność zabudowy
 - a) maksymalna – 1,5,
 - b) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów dowolna;
- 9) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach edukacji,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych (z wykluczeniem powierzchni magazynowych), lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal użytkowy,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami,
 - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku o dowolnej funkcji.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m².

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 25 m.

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

- 1) usług:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zdrowia i pomocy społecznej z wyłączeniem:
 - praktyk lekarskich,
 - działalności laboratoryjnych,
 - c) edukacji z wyłączeniem:
 - edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych,
 - nauki jazdy;
- 2) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) działalności usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zabudowy produkcji energii w zakresie:
 - a) elektrowni wiatrowej,
 - b) elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDS ustala się przeznaczenie pod drogę ekspresową.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 30 m.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDZ, 2KDZ ustala się przeznaczenie pod drogi zbiorcze.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IT ustala się przeznaczenie pod telekomunikację.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż telekomunikacyjne,
 - e) zieleń towarzysząca zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 55 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji;

- a) 1 miejsce do parkowania na teren,
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach terenu,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni działki, w tym pod wiatami.

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się przeznaczenie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 15. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1L, 2L ustala się przeznaczenie pod las.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

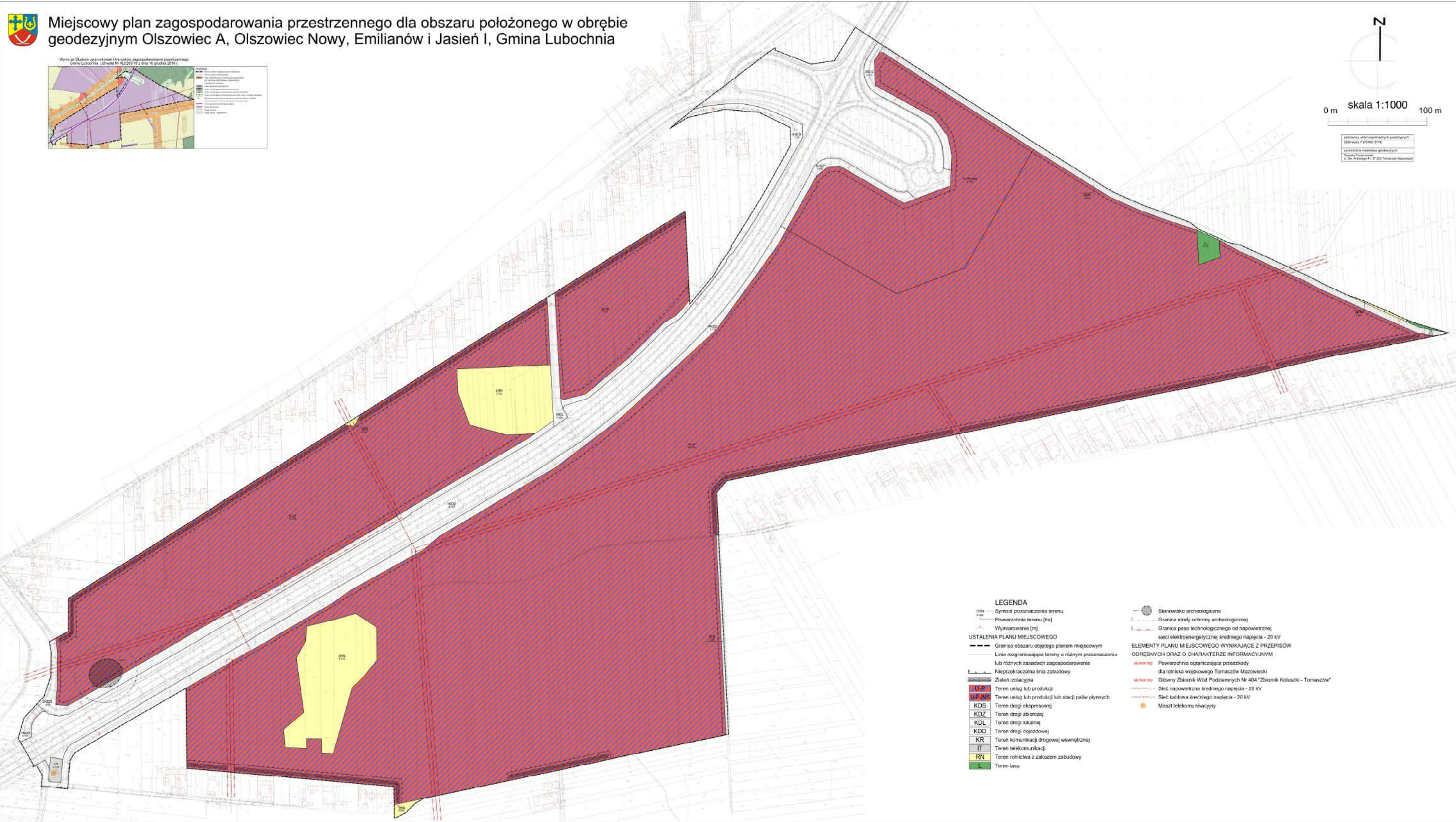
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Stańdo

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/175/26
Rady Gminy Lubochnia
z dnia 31 marca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/175/26

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 31 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy,
Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina Lubochnia nie wpłynęły uwagi, wobec czego Rada Gminy Lubochnia nie dokonuje rozstrzygnięcia na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/175/26

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 31 marca 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w obrębie geodezyjnym Olszowiec A, Olszowiec Nowy, Emilianów i Jasień I, Gmina
Lubochnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz
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 (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 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 (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1483) 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 XXXIII/175/26

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 31 marca 2026 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