



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 21 września 2018 r.

Poz. 4765

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Siwińska

Data: 2018-09-21 12:12:48

## UCHWAŁA NR XXXIX/197/2018 RADY GMINY LUBNICE

z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Lubnice)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 i z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544) Rada Gminy Lubnice, uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Lubnice), zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,3438 ha, położony w rejonie ulic: Sikorskiego i Ogrodowej.

§ 2. 1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubnice” uchwalonego uchwałą Nr XXIV/114/2004 z dnia 28.12. 2004 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów takich, jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 3) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i akty wykonawcze;
- 4) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Łubnice;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 8) strefa ochrony archeologicznej - rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MN/U:

- a) tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej;

§ 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki, wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) zabudowa i zagospodarowanie terenów, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu (nie wyodrębnionych na rysunku planu), takich jak:
  - a) powierzchnie dróg wewnętrznych,
  - b) powierzchnie postojowe,
  - c) parkingi i garaże,
  - d) budynki gospodarcze,
  - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń,
  - g) obiekty małej architektury;
- 4) dopuszcza się: przebudowę i rozbudowę obiektów już istniejących na terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zakaz o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 8. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków zidentyfikowanego w ramach badań powierzchniowych jako: Łubnice 27 (129 na arkuszu 79-40AZP),
  - a) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wyznacza się strefą ochrony konserwatorskiej jako obszar w promieniu 100,0 m wokół stanowiska;
- 2) wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, wskazaną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 9. 1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Łubnice;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych i technologicznych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się realizację nowych obiektów, urządzeń i przebiegu sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się ogólne zasady lokalizacji i funkcjonowania sieci elektroenergetycznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe i inne kablowe linie niskiego i średniego napięcia.

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.

4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:

1) docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej lub odprowadzane do ziemi poprzez lokalne rozsączanie, a z powierzchni zabudowanych – do sieci kanalizacji deszczowej lub z wykorzystaniem systemów indywidualnych (doly chłonne lub zbiorniki retencyjne) poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:

a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

b) stosowanie na terenach parkingów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych;

3) rozbudowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych powinna być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy kubaturowej.

6. Ustala się ogólne zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności produkcyjnej, w sposób niezagrożący środowisku i terenom sąsiednim, według zasad określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;

3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

8. Nakaz dokonania właściwego zgłoszenia przeszkód o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt. – służbom lotnictwa wojskowego, natomiast powyżej 100,0 m npt. – służbom lotnictwa cywilnego.

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych, za pomocą istniejących lub projektowanych na obszarze planu dróg wewnętrznych, nie pokazanych na rysunku planu;

2) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych

- 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

- c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy szczegółowe**

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo – usługowa.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni terenu;
  - 2) nakazuje się:
    - a) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
      - 6,00 m od linii rozgraniczającej drogę przylegającą od wschodu do terenu opracowania,
      - 8,00 m od linii rozgraniczającej drogę przylegającą od południowego - zachodu do terenu opracowania,
      - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkaniowo – usługowych w granicy działki,
    - b) stosowanie na dachach budynków przeznaczenia podstawowego pokryć dachowych w odcieniach pastelowych nawiązujących oz budynków sąsiednich;
  - 3) Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U, dopuszcza się lokalizację:
    - a) usług w formie biur, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych,
    - d) parkingów niezbędnych dla obsługi terenu.
  3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
    - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %;
    - 2) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
    - 3) wysokość zabudowy:
      - a) do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do trzech kondygnacji nadziemnych,
      - b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem, służących obsłudze obiektów mieszkalnych i usługowych do 20,0 m od poziomu terenu,
      - c) dopuszcza się budynki jedno i dwukondygnacyjne;
    - 4) w zakresie geometrii dachów:
      - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 25°,
      - b) dla pozostałych obiektów dachy: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 25°.
    4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - 1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

**§ 14. 1. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:**

1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 15.** Ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Łubnicach

Piotr Hylka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/197/2018  
Rady Gminy Łubnice  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice).**

W dniach od 21 maja 2018 r do 14 czerwca 2018 r. wyłożono do ponownego publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice).

Zgodnie z art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.2017 r. poz. 1073) osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 02.07. 2018 r. mogli wnosić uwagi do projektu planu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice)

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice), w nieprzekraczalnym terminie do dnia 02.07. 2018 r, od daty wyłożenia projektu planu nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice).

**Rozstrzygnięcie:**

**Uwag nie wniesiono**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/197/2018  
Rady Gminy Łubnice  
z dnia 31 sierpnia 2018 r.

### **Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Łubnicach**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

W rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych. W ujęciu przepisów o samorządzie gminnym, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zalicza się realizację:

- 1) gminnych dróg, ulic, ciągów pieszych, mostów;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice) określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

#### **Sposób realizacji inwestycji:**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie będą realizowane z budżetu Gminy

#### **Zasady finansowania inwestycji:**

Inwestycje będą finansowane ze środków Inwestora

## Uzasadnienie

Do Uchwały Nr XXXIII/197/2018 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice).

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 30 czerwca 2017r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice) wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Celem opracowania planu miejscowego jest określenie sposobu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice).z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Teren objęty projektem Uchwały obejmuje obszar o powierzchni 1,3438 ha, położony w rejonie ulic: Sikorskiego (powiatowa zbiorcza – dz. nr ew.350/2) i Ogrodowej (gminna lokalna- dz.nr ew.314).

Teren ten nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a tym samym nie zostały ustalone zasady jego zagospodarowania i zabudowy.

Obszar wyznaczony granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, użytkowany jest obecnie jako grunty rolne, z budynkiem zabudowy produkcyjnej.

W sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, na dz. nr ew. 317, znajduje się kompleks przemysłowo – gospodarczy, na który składają się zakłady produkcyjno – usługowe oraz budynki biurowe (jedno i dwukondygnacyjne).

Jest to teren o funkcji produkcyjnej i usługowej (branży meblowej).

**Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest prowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).**

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody – **teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;**
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - **na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne;**

Plan ustala kształtowanie struktury przestrzennej oraz standardów użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech obszaru z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

- *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*

- 1) Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków zidentyfikowanego w ramach badań powierzchniowych jako: Łubnice 27 (129 na arkuszu 79-40AZP),
  - a) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wyznacza się strefą ochrony konserwatorskiej jako obszar w promieniu 100,0 m wokół stanowiska;

Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, wskazaną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi; wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łubnicach, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej - **obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Łubnicach;**
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego

stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo – usługową w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do optymalizacji i tworzenia nowej jakości układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, lub mieszkaniowo-usługowej, w sposób umożliwiający Inwestorowi i mieszkańcom gminy Łubnice maksymalne wykorzystanie istniejącej przestrzeni;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, bądź z możliwością ich rozbudowy adekwatnie dla nowej, planowanej zabudowy.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Łubnice, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”), wzrostu podatku od nieruchomości – podatku od budynków.

Wykonana analiza Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice), wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

Bazując na powyższych danych w okresie 10 lat gmina dzięki wprowadzeniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania terenu osiągnie zysk w wysokości ok. **239 024,39 zł.**

Koszty związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosą 15 000,00 zł.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rady Gminy w Łubnicach podjęła Uchwałę Nr XXVI/130/2017 z dnia z dnia 30 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice).

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 8 marca 2017 r.

- do planu miejscowego nie wpłynęły żadne wnioski;

W dniu 31 lipca 2017 r., Wójt Gminy Łubnice podał do publicznej wiadomości, informację o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice), wraz z przystąpieniem do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie Ilustrowany Tygodnik Powiatowy – Wieruszów, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Łubnice, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu.

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

W dniu 13 listopada 2017 r. 2016 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łubnicach w sprawie projektu planu.

Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu.

6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 01 lutego 2018 r do 22 lutego 2018 r. w siedzibie Urzędu Gminy Łubnice.

Zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 lutego 2018 r.;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego.

W dniu 15 stycznia 2018 r. – ukazało się ogłoszenie w lokalnej prasie Ilustrowany Tygodnik Powiatowy – Wieruszów, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice w gminie Łubnice (Uchwała Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 30.06. 2017 r.) oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lutego 2018 r. do 22 lutego 2018 r w siedzibie urzędu Gminy Łubnice, przy ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 98-432 Łubnice pokój nr 9, w godzinach pracy Urzędu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 01 lutego 2018r do 22 lutego 2018r., w siedzibie Urzędu Gminy Łubnice.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, były dostępne również w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lubnice.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy Lubnice przy ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 98-432 Lubnice, dnia 12 lutego 2018 r. w Sali Posiedzeń w godz. od 10.00 do 14.00.

Sporządzono protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Lubnice w gminie Lubnice.

Uwag do protokołu nie wniesiono.

(w ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi);

W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin, oraz zasady składania wniosków do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzanej na potrzeby dokumentu, w formie pisemnej na adres ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 93-432 Lubnice, oraz ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrzenia ich bezpiecznym podpisem elektronicznym na adres mailowy: uglubnice@uglubnice.com.pl

Wnioski należy składać na piśmie w Urzędzie Gminy Lubnice, ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 93-432 Lubnice, terminie do dnia 28 sierpnia 2017 r.

Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

10) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu,

- Nie wniesiono uwag;

11) wprowadzenie do projektu planu miejscowego korekt wynikających z rozpatrzenia uwag;

- Nie wniesiono uwag;

12) przedstawiono Radzie Gminy w Lubnicach projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Uchwała Nr XXXIII/164/2018 Rady Gminy Lubnice z dnia 14 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Lubnice).

13) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2018 r. do 14 czerwca 2017 r.

W dniu 11 maja 2018 r. – ukazało się ogłoszenie w lokalnej prasie „ŁĄCZNIK” – GAZETA Pani Urszula Przybył; Wieruszów, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Lubnice w gminie Lubnice (Uchwała Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy w Lubnicach z dnia 30.06. 2017 r.),

oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 maja 2018 r. do 14 czerwca 2018 r w siedzibie urzędu Gminy Lubnice, przy ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 98-432 Lubnice pokój nr 9, w godzinach pracy Urzędu.

14) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 04 czerwca 2018 r.;

15) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego - do dnia 02 lipca 2018 r.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, były dostępne również w wersji elektronicznej W Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Łubnice.

- w ustawowym terminie do projektu planu uwagi nie wpłynęły;

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy Łubnice przy ul. Gen. W. Sikorskiego 102, 98-432 Łubnice, dnia 04 czerwca 2018 r. w Sali Posiedzeń w godz. od 10.00 do 14.00.

Sporządzono protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice w gminie Łubnice).  
Uwag do protokołu nie wniesiono.

16) W dniu 23 lipca 2018 r. w Urzędzie Gminy w Łubnicach odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, którego przedmiotem było w omówienie analizy i wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łubnice oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Łubnice.

Komisja po zapoznaniu się z analizą i wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łubnice oraz oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Łubnice – nie wniosła uwag.

17) W dniu 31 lipca 2018 r. Rada Gminy w Łubnicach podjęła Uchwałę Nr XXXVIII/192/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Łubnice.

18) przedstawiono Radzie Gminy w Łubnicach projekt planu miejscowego do ponownego uchwalenia.

**Uchwała Nr XXXIX/197/2018 Rady Gminy Łubnice z dnia 31 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid: 318/3, 318/4, 319 (obręb Łubnice).**

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.).

Prognozę wykonano zgodnie z zakresem szczegółowości, dotyczącym uzgodnienia zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, wyznaczonym przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 8 sierpnia 2017r. dotyczące uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Pismo WOŚ.411.144.2017.MG,
- oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi,

Zgodnie z Ustawą z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie , udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cenach oddziaływania na środowisko(Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 zez zm.)uzyskano wymagane ww ustawą uzgodnienia:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi,
- oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi zaopiniowali pozytywnie bez uwag projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy w Łubnicach projekt miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice w gminie Łubnice (Uchwała Nr XXVI/130/2017 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 30.06. 2017 r.)

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Z wnioskiem o opracowanie planu miejscowego wystąpili wszyscy właściciele działek.

Opracowanie planu miejscowego pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie przedmiotowego terenu, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz nowego sposobu zagospodarowania. Będzie to naturalna kontynuacja funkcji występujących na przedmiotowych działkach – funkcji produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej.

Nowe przeznaczenie przedmiotowych działek, stworzy nowe mieszkania a tym samym spowoduje wzrost standardu i komfortu życia mieszkańców.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, uznano, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu działek o nr ewid: 318/3, 318/4,319 (obręb Łubnice).z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Powierzchnia całego terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 1,3438 ha. W granicach projektu planu zgodnie z wypisem z rejestru gruntów występują następujące użytki: P, RV, RIVb.

#### **Zgodność z zapisami Studium**

Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubnice” uchwalonego uchwałą Nr XXIV/114/2004 z dnia 28.12. 2004 r.

Ze względu na charakter planowanej inwestycji oraz zapisu studium, które w zakresie rozwoju oraz zasad i celów polityki zagospodarowania przestrzennego, uwzględniały możliwość intensywnego rozwoju określonych terenów położonych na terenie gminy Łubnice.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice – kierunki i polityka zagospodarowania.

#### II. Zasady i cel polityki zagospodarowania przestrzennego.

Zasady polityki przestrzennej gminy wynikające z obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno – przestrzennych są następujące:

- Intensyfikacja rozwój miejscowości gminnej (teren opracowania dotyczy miejscowości gminnej – Łubnice), rozbudowa,

- Wdrożenie procedur przygotowania obszarów stanowiących potencjalną ofertę gminy dla pozyskania inwestorów realizujących inwestycyjne przedsięwzięcia.

Inwestor, który wystąpił z wnioskiem o sporządzenie projektu planu miejscowego, to jedna z największych firm funkcjonujących na terenie gminy Łubnice, która w większości pełni funkcję rolniczą.

Funkcjonujący zakład meblowy oraz jego rozbudowa stworzy nowe miejsca pracy dla mieszkańców gminy Łubnice oraz spowoduje jej rozwój ekonomiczny i polepszy jakość życia lokalnej społeczności.

Wieś gminna Łubnice w zapisach obowiązującego Studium:

IV. Synteza uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego.

1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy.

Wiodącą jednostką osadniczą jest wieś gminna Łubnice.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice, uznaje funkcję usługową za bardzo ważną dla ogólnego rozwoju gminy Łubnice.

W planie zależnie od potrzeb Inwestora dopuszcza się wprowadzenie funkcji MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem, iż funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni danego terenu.

Przewodniczący Rady Gminy w Łubnicach