

UCHWAŁA NR XLI/214/2014
RADY GMINY W ŁUBNICACH
z dnia 15 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr ewid. 236 (obręb Łubnice)

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 2013 r. poz. 594, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768), w związku z Uchwałą Nr XXXII/161/2013 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 9 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 236 (obręb Łubnice), stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubnice przyjętym uchwałą Nr XXIV/114/2004 Rady Gminy w Łubnicach z dnia 28 grudnia 2004 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 236 (obręb Łubnice), zwany dalej planem.

2.Granice obszaru objętego planem stanowi linia wyznaczona przez granicę działki nr ewid. 236.

3.Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1)rysunek planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3)rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1)teren – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym określającym przeznaczenie terenu;
- 2)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi;

- 3)udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażoną procentowo powierzchnię całej działki budowlanej zajętej przez powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 4)powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 5)wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej najwyższego punktu na pokryciu budynku (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w jego obrysie zewnętrznym;
- 6)tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji wiejskiej, turystycznej, przyrodniczej;
- 7)urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§3. 1.W planie ustala się

- 1)przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 9)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2.W planie nie ustala się:

- 1)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2)granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3)szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania

§4. Obszar objęty planem miejscowym przeznacza się na teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasady realizacji zabudowy:

- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- b) dopuszcza się przekroczenie wyznaczonej linii zabudowy, przez takie elementy architektoniczne jak balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

2) zasady realizacji urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych:

- a) dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 12 m²,
- b) łączna powierzchnia wolnostojących urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie może przekraczać 24 m²,
- c) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych,
- d) maksymalna wysokość urządzeń reklamowych: 8 m;

3) kolorystyka obiektów i rozwiązania materiałowe:

- a) elewacje – tynki, kamień, cegła, ceramika, metal, szkło,
- b) pokrycia dachów – materiały bitumiczne, dachówka ceramiczna lub cementowa, blachodachówka w barwach ceglanych lub odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1) zakaz realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza:

- a) granice nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny,
- b) obszar objęty planem;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego,
- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) teren wyznaczony w planie nie podlega ochronie akustycznej.

§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla której, w przypadku realizacji inwestycji związanych z robotami ziemnymi, ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

§8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniej niż 45°;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod tereny dróg oraz pozostałych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również nie związanych z przeznaczeniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę ich lokalizacji lub przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych nie powodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych,

f) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 2) obowiązek zapewnienia w granicach obszaru objętego planem:
 - a) minimum 1 miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,
 - b) minimum 1 miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych,
 - c) minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych obiektów usługowych,

§11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - budynków użyteczności publicznej,
 - budynków usługowych, rzemieślniczych związanych z działalnością rolniczą,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków gospodarczych, garażowych,
 - wiat,
 - obiektów małej architektury,
 - dróg wewnętrznych, parkingów,
 - zieleni,
 - c) obowiązek realizacji od strony działki nr ewid. 234 pasa zieleni o szerokości minimum 6 m;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki użyteczności publicznej oraz budynki usługowe i rzemieślnicze związane z działalnością rolniczą: nie więcej niż 10 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty: nie więcej niż 6 m,
 - f) rodzaj dachu:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°,
- dla budynków gospodarczych, garaży i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia: do 30°;

3) zasady realizacji ogrodzeń:

- a) zakaz realizacji od strony drogi publicznej ogrodzenia o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej mniej niż 25% całej powierzchni ogrodzenia,
- b) zakaz realizacji od strony drogi publicznej ogrodzenia wykonanego z betonowych i żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- c) dopuszcza się stosowanie od strony drogi publicznej prefabrykowanych betonowych i żelbetowych elementów, jako słupy i cokół ogrodzenia,
- d) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony drogi publicznej: 2 m od poziomu terenu,
- e) obowiązek realizacji od strony działki nr ewid. 234 ogrodzenia o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej maksymalnie 15 % całej powierzchni ogrodzenia oraz o wysokości: od 2 m do 2,2 m od poziomu terenu.

4) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami Rozdziału 2.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łubnice.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Łubnicach
Marek Grzesiak
Grzesiak Marek

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLI/214/2014
RADY GMINY W ŁUBNICACH Z DNIA 15 października 2014 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH
DO PROJEKTU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR EWID. 236 (OBRĘB ŁUBNICE)**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łubnicach		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	3.07.2014 r.	Danuta i Jan Polowi z dziećmi	Prośba o zwrócenie uwagi inwestorowi aby: 1. przy demontażu eternitu stanowiącego pokrycie dachu budynku znajdującego się w granicy działki nr ewid. 236 z działką nr ewid. 234 w odpowiedni sposób zabezpieczyć w/w pokrycie, 2. w trakcie prowadzenia prac budowlanych nie uszkodzić budynku znajdującego się na działce nr ewid. 234	cały obszar projektu planu				

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Marek
.....
Marek Grzesiak
(Przewodniczący Rady Gminy w Łubnicach)

**ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XLI/214/2014
RADY GMINY W ŁUBNICACH Z DNIA 15 PAŹDZIERNIKA 2014 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938, 1646 oraz z 2014 r. poz. 379, 911) Rada Gminy w Łubnicach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzesiak Marek
Marek Grzesiak

.....
(Przewodniczący Rady Gminy w Łubnicach)