



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 28 czerwca 2024 r.

Poz. 5128

### UCHWAŁA NR LXXXIX/504/24 RADY GMINY LUBOCHNIA

z dnia 27 marca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym 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 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) 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), w nawiązaniu do Uchwały Nr LIX/366/22 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jasień I, Gmina Lubochnia Rada Gminy Lubochnia uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym 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 LIX/366/22 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym 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;
- 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) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połąci – 12°;
- 3) „**dachu zielonym**” – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 4) „**działce budowlanej**” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) „**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, za wyjątkiem:
  - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków, balkonów oraz wejściowych schodów do budynku i pochylni na maksymalną odległość – 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
- 6) „**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;
- 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu oraz zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) „**usługach uciążliwych**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których wymagane jest sporządzanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z wykluczeniem inwestycji celu publicznego;
- 9) „**towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
  - a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów oraz miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
- 10) „**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć:
  - a) w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od najniższej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do jego najwyższego punktu.

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) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 6) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 7) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 8) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 9) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 11) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 12) **RN-RZP** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwach.

**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) granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP Nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów”;
- 4) granica aglomeracji Lubochnia.

**Rozdział 2.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 ÷ 12 oraz §6 ÷ §14 uchwały.**

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
  - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym w zakresie przebudowy i remontu,
  - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących budynków, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m,
  - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością jej zachowania,
  - 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 sposób dodatkowo i jednorazowo (w trakcie obowiązywania niniejszego planu miejscowego) odbiegający o maksymalnie:
    - 5% – w wypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
    - 10% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
    - 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia o dowolną wartość,

- z wykluczeniem miejsc do parkowania.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) na terenach **MN** ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenie **MN-U** ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) na terenach **RZM** ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**5. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak przedmiotu.**

**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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>0</sup> ÷ 110<sup>0</sup>,
  - 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, RZM, RN-RZP**.

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** 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 z:
  - a) dróg znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym przewidzianych w niniejszym planie miejscowym ich poszerzeń,
  - b) dojazdów wydzielonych w granicach terenów;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 3) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się:
  - a) przewiduje się powiązanie drogi **1KDL** z drogą gminną nr 116256E w ramach jej poszerzenia,
  - b) przewiduje się powiązanie drogi **2KDL** z drogą gminną nr 116256E w ramach jej poszerzenia,
  - c) przewiduje się powiązanie drogi **1KR** z drogą gminną dz. nr 1263 (obr. JASIEŃ I) w ramach jej poszerzenia,
  - d) dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - e) 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,
  - e) uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie wyznaczenia aglomeracji Lubochnia;
- 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:
- zakaz budowy napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć,
  - realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami ziemnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
  - 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 – 25%.**

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN 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:**

- dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - obiektów małej architektury,
  - dojść i dojazdów,
  - miejsc do parkowania,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zieleni towarzyszącej zabudowie;
- zakaz lokalizowania zabudowy w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
  - innej – 5 m;
- intensywność zabudowy:
  - maksymalna – 0,5,
  - minimalna – 0,05;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) brązu,
  - c) czerni,
  - d) szarości,
  - e) grafitu;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy,
  - c) dachu zielonego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) 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,
  - d) 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 mieszkalnego.

**3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 800 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny).**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 800 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 16 m.

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

- 1) stacji paliw;
- 2) usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) handlu hurtowego,
  - c) handlu wielkopowierzchniowego,

- d) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
- e) gospodarowania odpadami,
- f) handlu kruszywem budowlanym,
- g) handlu sypkimi materiałami budowlanymi,
- h) handlu opałem,
- i) warsztatów i myjni samochodowych,
- j) stacji kontroli pojazdów.

**§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;
- 2) usługi.

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) dojeżdż i dojazdów,
  - c) garaży,
  - d) miejsc do parkowania,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 10 m,
  - c) innej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,5,
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) brązu,
  - c) czerni,



- d) szarości,
  - e) grafitu;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki,
  - b) blachy,
  - c) dachu zielonego;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) 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,
  - d) 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi – 800 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny).**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi – 800 m<sup>2</sup> (w tym pod jeden budynek mieszkalny);
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi – 16 m.

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

- 1) stacji paliw;
- 2) usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) handlu hurtowego,
  - c) handlu wielkopowierzchniowego,
  - d) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
  - e) gospodarowania odpadami,
  - f) handlu kruszywem budowlanym,
  - g) handlu syrkami materiałami budowlanymi,
  - h) handlu opałem,
  - i) warsztatów i myjni samochodowych,
  - j) stacji kontroli pojazdów.

**§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U-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) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) garaży,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) miejsc do parkowania,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,
  - b) minimalna – 0,005;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 120 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów dowolna;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) brązu,
  - c) czerni,
  - d) szarości,
  - e) grafitu,
  - f) bieli;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, 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 – 800 m<sup>2</sup>.**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych pod usługi lub produkcję – 16 m.

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

- 1) stacji paliw;
- 2) usług:
  - a) uciążliwych,
  - b) handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zabudowy produkcji energii w zakresie:
  - a) elektrowni wiatrowej,
  - b) elektrowni słonecznej, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z wyłączeniem:
    - wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki,
    - urządzeń innych niż wolno stojące;
- 4) działalności:
  - a) gospodarowania odpadami,
  - b) usługowych i produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1PEF ustala się przeznaczenie pod elektrownię słoneczną.**

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) garaży,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) miejsc do parkowania,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
  - b) innej – 10 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,1,
  - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%;

- 5) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 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 4 osoby zatrudnione w elektrowni słonecznej,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,
  - c) 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 związanego z elektrownią słoneczną.

**§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie pod drogi lokalne.**

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR 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) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1RN ustala się przeznaczenie pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.**

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1RZM, 2RZM ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.**

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

- 1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) garaży,
  - c) dojść i dojazdów,
  - d) miejsc do parkowania,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej w układzie: bliźniaczym, szeregowym i grupowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
  - b) innej – 10 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,7,
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 6) gabaryt budynku wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 80 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachów:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu w zakresie – do 45°;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji:
  - a) czerwieni,
  - b) brązu,
  - c) czerni,
  - d) szarości,
  - e) grafitu;
- 10) pokrycie dachów:
  - a) na budynkach z funkcją mieszkalną: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
    - dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachy,
    - dachu zielonego,
  - b) na budynkach pozostałych w formie dowolnej;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolnym (z uwzględnieniem miejsc

do parkowania, o których mowa w lit. a),

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

d) 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. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej – 40 DJP.**

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1RN-RZP, 2RN-RZP, 3RN-RZP ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub;
- 2) produkcję w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

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

1) dopuszcza się towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania w formie:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) miejsc do parkowania,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli:

- a) służących do przechowywania płodów rolnych oraz przewidzianych do produkcji ogrodnich i sadowniczej – 20 m,
- b) pozostałych – dopuszczonych w granicach terenów – 10 m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%.

**3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w zakresie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich ustala się:**

- 1) zakaz chowu i hodowli zwierząt;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budowli wyłącznie:
  - a) służących do przechowywania płodów rolnych,
  - b) przewidzianych do produkcji ogrodnich i sadowniczej.

#### **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.**

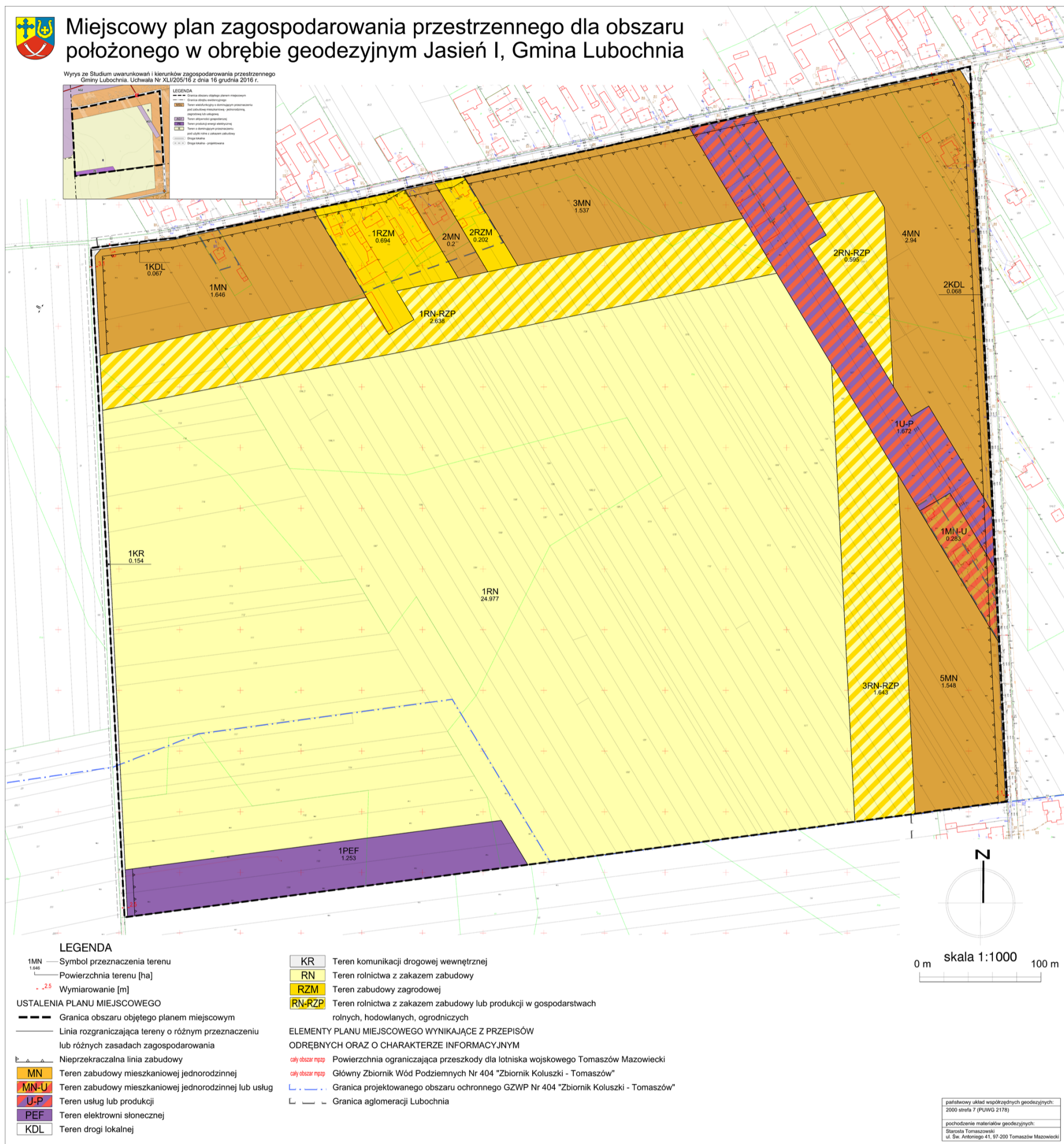
Przewodniczący Rady Gminy

**inż. Paweł Bachura**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXIX/504/24

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 27 marca 2024 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIX/504/24

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 27 marca 2024 r.

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

Rada Gminy Lubochnia, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionej uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jasień I, Gmina Lubochnia.

<b>Lp.</b>	<b>Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi</b>	<b>Treść uwagi</b>	<b>Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga</b>	<b>Uwagi</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1.	Osoba fizyczna	Brak zgodny na przeznaczenie przedmiotowej działki pod drogę publiczną, w tym istniejący przystanek autobusowy.	Dz. nr 1039, 2KDL – teren drogi lokalnej	Uwaga uwzględniona w części – do granicy zagospodarowania istniejącego przystanku. Przystanek pełni istotną rolę komunikacyjną dla lokalnej społeczności. Zasadne jest jego utrwalenia w planie miejscowym. Ponadto znajduje się w optymalnym – węzłowym punkcie miejscowości, w kontekście gdzie autobusy mają swobodę w manewrowaniu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIX/504/24

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 27 marca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubochnia  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Jasień I, 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 (t.j.: Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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) 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 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) 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 LXXXIX/504/24

Rady Gminy Lubochnia

z dnia 27 marca 2024 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**