



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 26 maja 2014 r.

Poz. 2261

## **UCHWAŁA NR LII/332/14 RADY GMINY LUBOCHNIA**

z dnia 22 kwietnia 2014 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki, Gmina Lubochnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594, zm.: poz. 645 oraz 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zm.: poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 oraz 1238, z 2014 r. poz. 379), w nawiązaniu do uchwały Nr XXII/133/12 Rady Gminy Lubochnia z dnia 28 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki, Gmina Lubochnia oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXVIII/176/12 Rady Gminy Lubochnia z dnia 27 listopada 2012 r. zamieniającej uchwałę Nr XXII/133/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu – obszaru w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki, Gmina Lubochnia, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubochnia”, przyjętego uchwałą Nr XLII/220/06 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 marca 2006 r. uchwała się, co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu – obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki, Gmina Lubochnia, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą planu ustaloną na załączniku do uchwały Nr XXVIII/176/12 Rady Gminy Lubochnia z dnia 27 listopada 2012 r. zamieniającej uchwałę Nr XXII/133/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu – obszaru w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki, Gmina Lubochnia.

**§ 3. 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Lubochnia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały.

2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) „działce budowlanej” - należy przez to rozumieć: działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1;
- 3) „terenie” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) „uciążliwości” – należy przez to rozumieć: zjawiska o ponadnormatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego;
- 5) „usłudze” – należy przez to rozumieć: dowolną działalność usługową, która może być prowadzona na działkach budowlanych oraz w budynkach użyteczności publicznej, zamieszkiwania zbiorowego oraz innych budynkach przewidzianych do prowadzenia działalności usługowej;
- 6) „usłudze nieuciążliwej” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane obowiązkowo sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) „uzupełniającym sposobie zagospodarowania” – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej;
- 8) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć: powierzchnię rzutu poziomego budynku w stanie wykończonym, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian parteru lub kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys wykracza poza obrys parteru;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni działki;
- 10) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na poszczególnych terenach;
- 11) „przeznaczeniu towarzyszącym” – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił mniej niż 50% powierzchni działki;
- 12) „rysunku planu” – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć: wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższego punktu.

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

**§ 4. 1.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - c) **U** – teren zabudowy usługowej,
  - d) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
  - e) **ZC** – teren cmentarza,
  - f) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - g) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - h) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej,
  - i) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - j) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 5) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego:
- a) miejsce pamięci – cmentarz,
  - b) granica strefy „E” ochrony ekspozycji,
  - c) granica strefy „W” ochrony archeologicznej,
  - d) zabytek objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego – wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) ścieżka dla rowerów.
2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:
- 1) granica pasa technologicznego od linii średniego napięcia;
  - 2) granica strefy ochronnej od cmentarza – 50 m;
  - 3) granica strefy ochronnej od cmentarza – 150 m;
  - 4) cały obszar mpzp – powierzchnia ograniczająca podejście dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki;
  - 5) infrastruktura techniczna – istniejąca:
    - a) sieć napowietrzna średniego napięcia,
    - b) sieć kablowa średniego napięcia,
    - c) wewnętrzna stacja trafo,
    - d) słupowa stacja trafo,
    - e) sieć wodociągowa,
    - f) sieć kanalizacji sanitarnej,
    - g) sieć kanalizacji deszczowej.

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 5. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale „Przepisy ogólne” § 4 ust. 1 pkt 4 oraz w rozdziale „Ustalenia szczegółowe” § 6 ÷ § 14 niniejszego planu.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:

- a) na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią,
  - b) obiektów małej architektury, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania na powierzchni terenu, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
- a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w zakresie zgodnym z ustaleniami planu,
  - b) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w zakresie zgodnym z ustaleniami planu, w sposób niewykraczający poza wysunięte przed te linie obrysy budynków,
  - c) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone oraz inne ustalenia planu;
- 3) w zakresie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- a) zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych na terenach: ZC, WS, KDZ, KDL, KDD, KDW,
  - b) na terenach: MN, MN-U dopuszczenie lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w granicach działek budowlanych, na których zostaną usytuowane,
  - c) na terenach: MN dopuszczenie lokalizowania tablic o powierzchni reklamowej maksymalnej – 1 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, dla których jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
  - 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:
    - a) na terenach: MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) na terenach: MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego:
    - a) B8.ZC – miejsce pamięci – cmentarz parafii rzymsko-katolickiej w Lubochni, w jego obrębie ustala się:
      - utrzymanie osiowego układu kompozycyjnego,
      - zachowanie zabytkowych grobów powstałych do okresu II wojny światowej,
      - renowację zabytkowych grobów z zachowaniem historycznej formy – na okres ich powstania,
      - wykonanie tablicy informacyjnej – dotyczącej usytuowania zabytkowych grobów,
    - b) strefę „E” ochrony ekspozycji kościoła pw. Wniebowzięcia NMP w Lubochni, w jej zasięgu ustalenia dotyczące ochrony są zgodne z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

c) strefę „W” ochrony archeologicznej, w jej zasięgu ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych;

2) na obszarze planu wyznacza się zabytek – młyn motorowy z 1938 r., objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego – wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, w jego obrębie ustala się:

a) nakaz zachowania wysokości,

b) nakaz zachowania geometrii dachu,

c) nakaz zachowania frontowej elewacji ceglanej,

d) nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji frontowej – zgodnego z okresem powstania zabytku,

e) nakaz odtworzenia historycznych podziałów stolarki okiennej – zgodnych z okresem powstania budynku,

f) zakaz stosowania blachodachówki.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej;

2) dla pozostałych terenów przestrzeni publicznej wymagania są zgodne z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi uchwały.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) na obszarze planu znajduje się pas technologiczny od napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia – 15 kV, po 8 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii energetycznej, który należy uwzględnić w wypadku: wykonywania podziałów działek, zagospodarowywania działek budowlanych, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) częściowo obszar planu znajduje się w strefach sanitarnych cmentarza 50 m i 150 m, w ich zasięgu ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych;

3) cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej podejście dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki, gdzie obowiązuje wymóg jej uwzględnienia zgodnie z przepisami odrębnymi w wypadku realizowania obiektów o wysokości powyżej – 20 m.

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

1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek – 10 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontów działek – 3 m,

c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 45<sup>0</sup>–135<sup>0</sup>.

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

1) w zakresie wewnętrznego układu komunikacyjnego, ustala się:

a) wydzielanie dróg wewnętrznych przewidzianych do obsługi działek budowlanych o szerokościach minimum – 6 m,

b) wydzielanie narożnych ścieżek na skrzyżowaniach:

- z drogami publicznymi o wymiarach – 5 m x 5 m,

- z drogami wewnętrznymi o wymiarach – 3 m x 3 m;

- 2) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej, ustala się:
    - a) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia stref technicznych, eksploatacyjnych, itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
    - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
  - 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, ustala się:
    - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu 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) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
    - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działkach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania tymi działkami, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu, do czasu budowy kanalizacji deszczowej przewidzianej do ich obsługi,
    - b) nakaz podczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów przed ich odprowadzeniem do gruntu,
    - c) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
    - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni min. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
    - a) realizację zasilania z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z możliwością budowy sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
    - a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
    - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 1 m od gazociągu w rzucie poziomym,
    - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
    - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
    - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji, ustala się:
    - a) na terenach: MN, MN-U dopuszczenie lokalizowania infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 10) w zakresie gospodarki odpadami, ustala się:
    - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnym regulaminem.
9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkiem że nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora, z wyjątkiem celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej na terenach: U, P-U.

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) stawka procentowa dla wszystkich terenów wynosi 25%, słownie: dwadzieścia pięć procent.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A2.MN, A8.MN**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

a) budynków gospodarczych,

b) obiektów małej architektury,

c) dojść,

d) dojazdów,

e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: MN,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się wydzielanie lokali z usługami – nieuciążliwymi z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz warsztatów samochodowych, wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;

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

a) bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,

b) w odległości minimum – 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;

4) lokalizowanie budynków w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10 m,

b) gospodarczej i garażowej – 5 m;

6) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:

a) wolnostojącym:

- maksymalna – 0,4,

- minimalna – 0,1,

b) bliźniaczym:

- maksymalna – 0,5,

- minimalna – 0,1;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:

a) wolnostojącym – 40%,

- b) bliźniaczym – 50%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
- a) wolnostojącym – 50%,
- b) bliźniaczym – 40%;
- 9) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^0 \div 45^0$ ;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 11) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych oraz wielospadowych na budynkach:
- a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na granicach z terenami dróg,
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 40% na granicach z terenami dróg (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60 m;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej istniejących i projektowanych budynków o funkcji mieszkalnej i garażowej łącznie;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte  $35 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca 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 jej dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży;
- 15) dopuszcza się zjazdy do działek na terenie:
- a) A2.MN z terenów: 2.KDL, 4.KDD, 5.KDD, A9.KDW,
- b) A8.MN z terenów: 2.KDL, 4.KDD, 5.KDD, A9.KDW.
3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę w układzie:
- a) wolnostojącym –  $800 \text{ m}^2$ ,
- b) bliźniaczym –  $500 \text{ m}^2$ ;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż ustalone w pkt 1, przewidzianych na powiększenie działek sąsiednich.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:



- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym – 18 m,
  - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym – 14 m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
- a)  $80^{\circ} \div 100^{\circ}$ ,
  - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

**§ 7. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A1.MN-U, A4.MN-U, A6.MN-U, A10.MN-U, B1.MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w dowolnej konfiguracji powierzchniowej zabudowy ustalonej w przeznaczeniu dla terenów;
- 2) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojść,
  - d) dojazdów,
  - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: MN-U,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
  - b) w odległości minimum – 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
- 4) lokalizowanie budynków w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10 m,
  - b) gospodarczej i garażowej – 5 m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
  - a) wolnostojącym:
    - maksymalna – 0,7,

- minimalna – 0,1,
- b) bliźniaczym:
  - maksymalna – 0,7,
  - minimalna – 0,1;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
  - a) wolnostojącym – 55%,
  - b) bliźniaczym – 55%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
  - a) wolnostojącym – 30%,
  - b) bliźniaczym – 30%;
- 9) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 10) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 11) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych oraz wielospadowych na budynkach:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na granicach z terenami dróg,
  - b) stosowania ogrodzeń azurowych minimalnie w – 40% na granicach z terenami dróg (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60 m;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej istniejących i projektowanych budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkalno–usługowej, usługowej i garażowej łącznie;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte  $35 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca 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 jej dysponowania,
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży;
- 15) dopuszcza się zjazdy do działek na terenie:
  - a) A1.MN-U z terenów: 1.KDZ, 2.KDL,
  - b) A4.MN-U z terenu: 1.KDZ,

- c) A6.MN-U z terenu: 1.KDZ,
- d) A10.MN-U z terenów: 1.KDZ, 4.KDD,
- e) B1.MN-U z terenu: 1.KDZ.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę w układzie:

- a) wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>,
- b) bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż ustalone w pkt 1, przewidzianych na powiększenie działek sąsiednich.

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

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) pod zabudowę w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>,
- b) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) pod zabudowę w układzie wolnostojącym – 18 m,
- b) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 14 m;

3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego –  $80^{\circ} \div 100^{\circ}$ .

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **A5.MN-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie w dowolnej konfiguracji powierzchniowej zabudowy ustalonej w przeznaczeniu dla terenów;

2) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) dojeżdż,
- d) dojazdów,
- e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenu: MN-U,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) zieleni urządzonej;

3) lokalizowanie budynków w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10 m,

- b) gospodarczej i garażowej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
- a) wolnostojącym:
- maksymalna – 0,5,
  - minimalna – 0,1,
- b) bliźniaczym:
- maksymalna – 0,6,
  - minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
- a) wolnostojącym – 40%,
- b) bliźniaczym – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy w układzie:
- a) wolnostojącym – 40%,
- b) bliźniaczym – 30%;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^0 \div 45^0$ ;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 10) stosowanie pokrycia dachów na budynkach:
- a) mieszkalnych, mieszkalno–usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- b) usługowych w formie dachówki,
- c) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) w zakresie kompozycji i materiałów wykończeniowych elewacji budynków usługowych, ustala się:
- a) nakaz lokalizowania witryn lokali usługowych od strony terenu: 1.KDZ,
- b) nakaz lokalizowania głównych wejść do lokali usługowych od strony terenu: 1.KDZ,
- c) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie blachy;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na granicach z terenami dróg,
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 40% na granicach z terenami dróg (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60 m;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej istniejących i projektowanych budynków o funkcji mieszkalnej, mieszkalno–usługowej, usługowej i garażowej łącznie;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte  $35 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca 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 jej dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży;

15) dopuszcza się zjazdy do działek z terenu: 1.KDZ.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych pod zabudowę w układzie:

- a) wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>,
- b) bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż ustalone w pkt 1, przewidzianych na powiększenie działek sąsiednich.

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

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) pod zabudowę w układzie wolnostojącym – 800 m<sup>2</sup>,
- b) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 500 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) pod zabudowę w układzie wolnostojącym – 18 m,
- b) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 14 m;

3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego – 80° ÷ 100°.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A3.U**, **B2.U**, ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów i myjni samochodowych.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych,
- b) obiektów małej architektury,
- c) dojść,
- d) dojazdów,
- e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: U,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

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

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10 m,
  - b) gospodarczej i garażowej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
- a) maksymalna – 1,0,
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) stosowanie dachów: płaskich, jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie –  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
- 9) stosowanie pokrycia dachów dwuspadowych oraz wielospadowych na budynkach:
- a) usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na granicach z terenami dróg,
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 40% na granicach z terenami dróg (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,60 m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte  $35 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - b) 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 jej dysponowania,
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży;
- 12) dopuszcza się zjazdy do działek na terenie:
- a) A3.U z terenu: 1.KDZ,
  - b) B2.U z terenów: 1.KDZ, 3.KDL.
3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych –  $650 \text{ m}^2$ ;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż ustalona w pkt 1, przewidzianych na powiększenie działek sąsiednich.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości –  $650 \text{ m}^2$ ;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18 m;

- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego –  $80^{\circ} \div 100^{\circ}$ .

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A7.P-U, B3.P-U, B5.P-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;

- 2) przeznaczenie towarzyszące:

- a) obiekty produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW, w zakresie: energii słonecznej.

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

- 1) ustalone przeznaczenie podstawowe może występować na działkach budowlanych w dowolnej konfiguracji;
- 2) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojść,
  - d) dojazdów,
  - e) miejsc do parkowania, w tym garaży przewidzianych do obsługi terenów: P-U,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości minimum – 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenie: A7.P-U – 14 m,
  - b) na terenach: B3.P-U, B5.P-U – 10 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) maksymalna – 0,8,
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej – 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) stosowanie dachów o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 9) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych na granicach z terenami dróg,
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 40% na granicach z terenami dróg (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 2 m;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 4 os. zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
- 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 jej dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży;

11) dopuszcza się zjazdy do działek na terenie:

- a) A7.P-U z terenu: 1.KDZ,
- b) B3.P-U z terenów: 3.KDL, B4.KDW,
- c) B5.P-U z terenów: 3.KDL, B4.KDW, B6.KDW.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach niż ustalona w pkt 1, przewidzianych na powiększenie działek sąsiednich.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w stosunku do pasa drogowego:
  - a) 80<sup>0</sup> ÷ 100<sup>0</sup>,
  - b) w wypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

**§ 11. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **B8.ZC**, ustala się:

1) przeznaczenie: zielen cmentarna, pochówki.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
  - a) zabudowa w zakresie: dom pogrzebowy, kostnica,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) dojazdów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dopuszcza się zachowanie zabudowy sakralnej – kaplicy cmentarnej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna – 7 m;



- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu:
  - a) maksymalna – 0,025,
  - b) minimalna – 0,001;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – 0,025%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 30%;
- 8) dopuszcza się zjazdy z terenów: 1.KDZ, 3.KDL.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **B7.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **1.KDZ, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDD, 5.KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu: KDZ,
- b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: KDL,
- c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: KDD.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) obiektów małej architektury,
- b) zieleni urządzonej,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dla terenu: 1.KDZ:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 26 m ÷ 30,5 m,
- b) ścieżka dla rowerów;

- 3) dla terenu: 2.KDL:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m,
- b) ścieżka dla rowerów;

- 4) dla terenu: 3.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 16 m;

- 5) dla terenu: 4.KDD:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 10 m,
- b) ścieżka dla rowerów;

- 6) dla terenu: 5.KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A9.KDW, B4.KDW, B6.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

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

- 1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) zieleni urządzonej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu: A9.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 3) dla terenu: B4.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m;
- 4) dla terenu: B6.KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

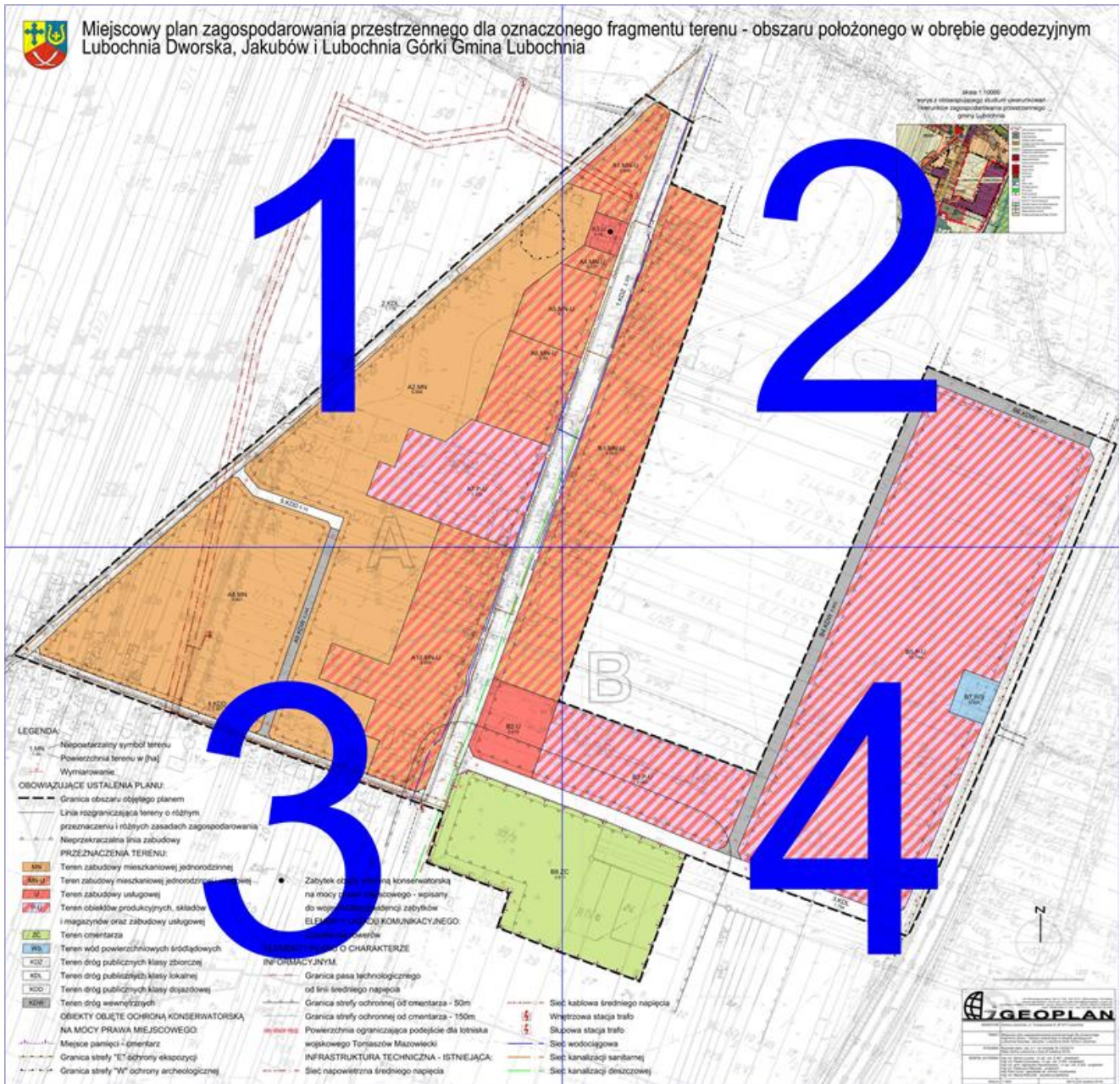
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubochnia.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy:  
*Piotr Majchrowski*

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr LII/332/14  
Rady Gminy Lubochnia  
z dnia 22 kwietnia 2014 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OZNACZONEGO FRAGMENTU TERENU - OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUBOCHNIA DWORSKA, JAKUBÓW I LUBOCHNIA GÓRKI, GMINA LUBOCHNIA**

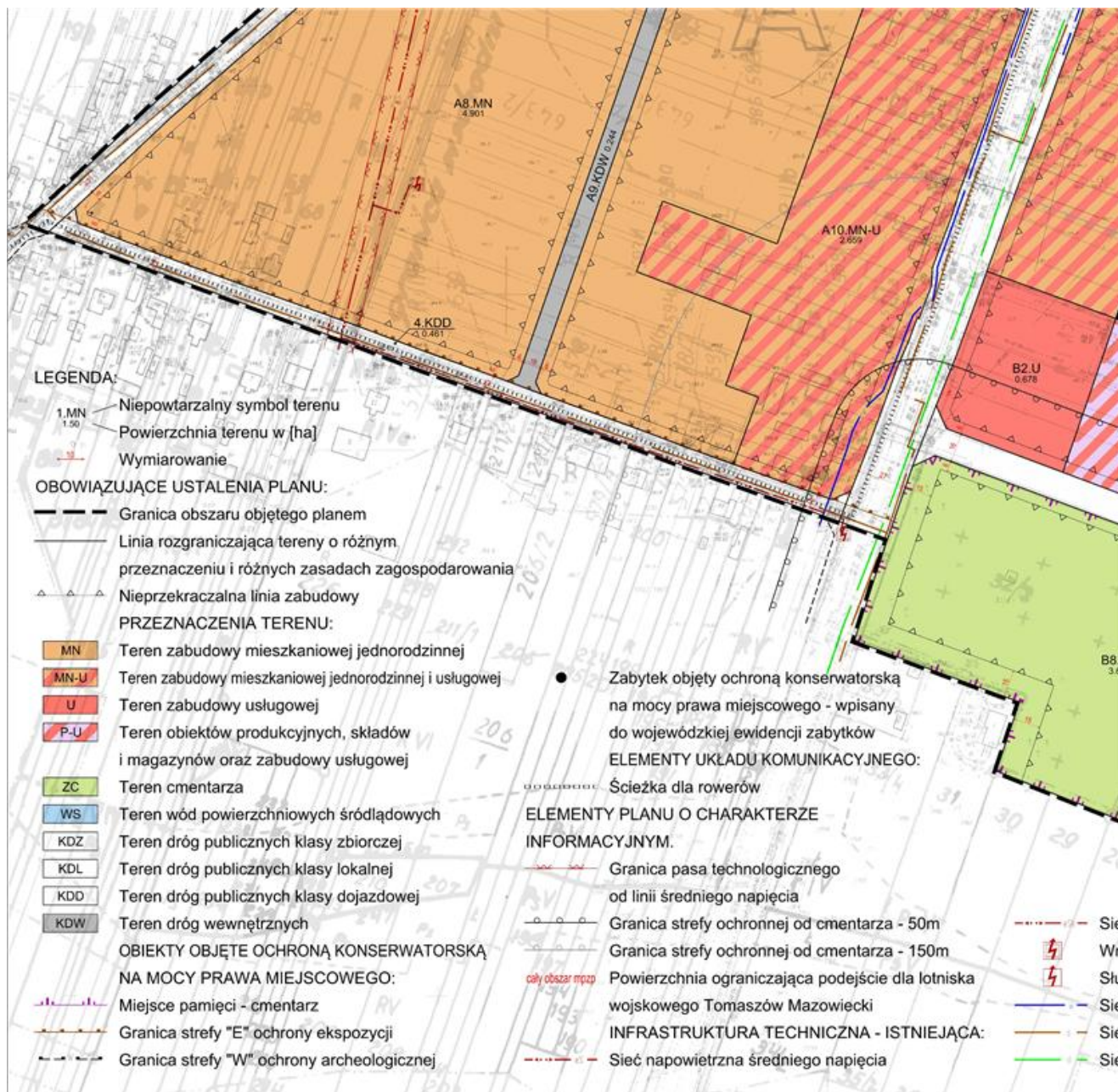


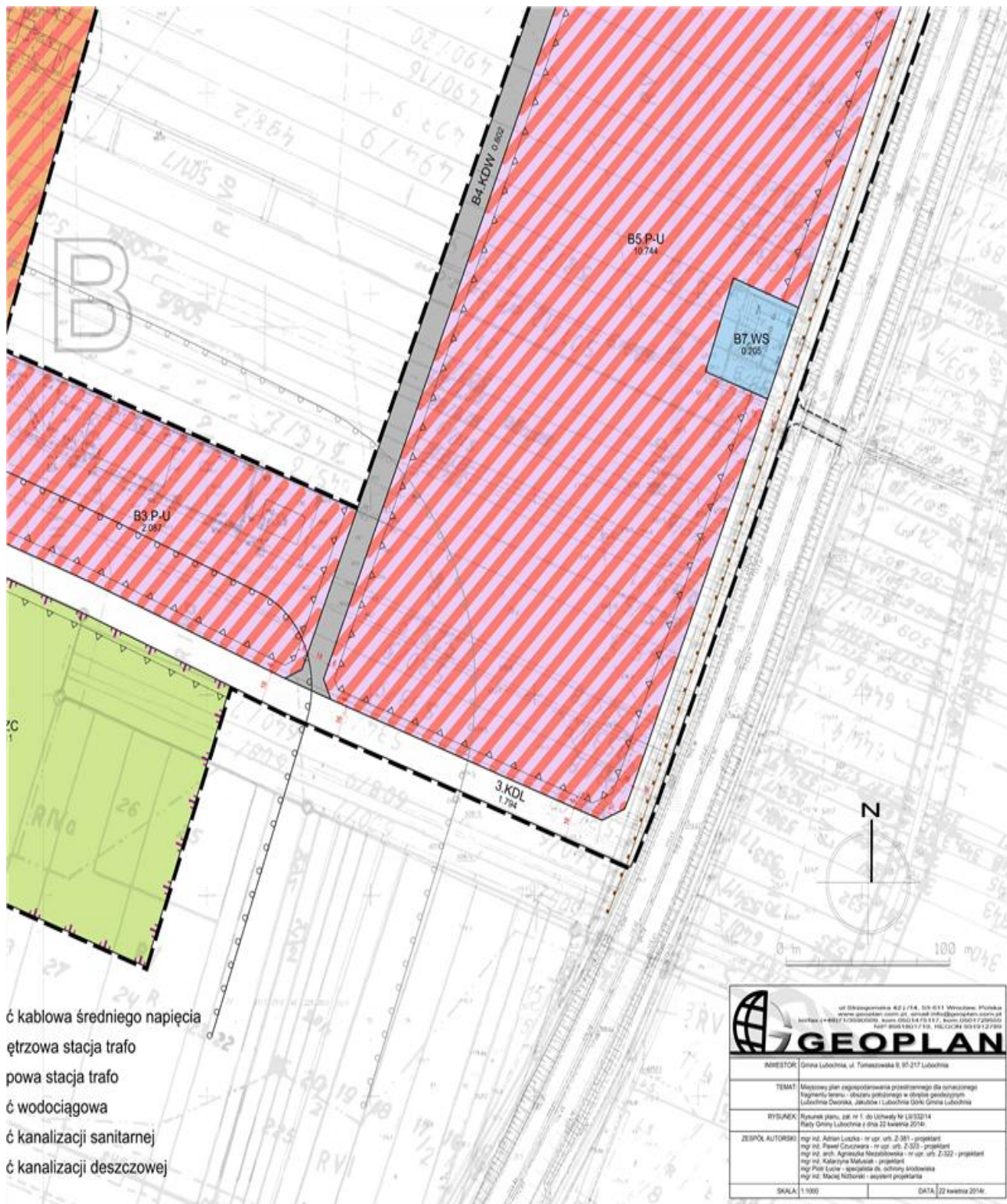


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla oznaczo Lubochnia Dworska, Jakubów i Lubochnia Górki Gmina Luboch









ć kablowa średniego napięcia  
 ętrzowa stacja trafo  
 powa stacja trafo  
 ć wodociągowa  
 ć kanalizacji sanitarnej  
 ć kanalizacji deszczowej

 ul. Strzegomska 622/114, 52-011 Wrocław, Polska www.geoplan.com.pl, e-mail: info@geoplan.com.pl telefon: +48 71 7103030, fax: +48 71 7103031, www.geoplan.com.pl NIP: 5861801719, REGON: 141278194	
INWESTOR	Gmina Lubochnia, ul. Tomaszowska 8, 95-217 Lubochnia
TEMAT	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla oznaczonego fragmentu terenu - odcinka parcelowanego w drodze gminnej Lubochnia Osiedla, Zakusów i Lubochnia Góra Gmina Lubochnia
RYTUALEK	Rytmiczny plan, zar. nr 1, do Uchwały Nr LX/32/14 Rady Gminy Lubochnia z dnia 22 kwietnia 2014r.
ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr inż. Adrian Łuzki - nr upr. ulh. 2-381 - projektant mgr inż. Paweł Czarnecki - nr upr. ulh. 2-322 - projektant mgr inż. Aneta Agnieszka Maciejowska - nr upr. ulh. 2-322 - projektant mgr inż. Katarzyna Maluski - projektant mgr Piotr Luczak - specjalista ds. ochrony środowiska mgr inż. Maciej Hodorcik - asystent projektanta
SKALA	1:500
DATA	22 kwietnia 2014r.





**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr LII/332/14  
Rady Gminy Lubochnia  
z dnia 22 kwietnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIA RADY GMINY LUBOCHNIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OZNACZONEGO FRAGMENTU TERENU – OBSZARU POŁOŻONEGO  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUBOCHNIA DWORSKA, JAKUBÓW I LUBOCHNIA GÓRKI,  
GMINA LUBOCHNIA**

Rada Gminy Lubochnia, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zm.: poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 oraz 1238), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1.	Paweł Janowski	1. Dopuszczyć wysokość zabudowy – 20 m (jest 10 m)	16-575/2 16-576/7 16-576/3 16-576/8 16-577/7 16-577/8 16-577/9	A5. P-U (aktualnie A7. P-U) – Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	Z punktu widzenia walorów krajobrazowych głównej osi komunikacyjnej, jaką jest ul. Tomaszowska oraz „optycznej uciążliwości” wielkogabarytowego budynku w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, celowe jest nieuwzględnienie uwagi w pełnym jej zakresie. Taki obiekt będzie stanowił zbyt wyrazisty dysonans w charakterze zabudowy ul. Tomaszowskiej i zdominuje krajobraz stojąc w opozycji do kościoła – jako głównej dominanty. Ponadto ewentualna lokalizacja budynku o wys. 20 m w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej potencjalnie będzie rodziła konflikty społeczne poprzez „optyczną uciążliwość” oraz pogorszenie warunków solarnych (znaczenie zacienianie) sąsiednich działek budowlanych. Należy podkreślić, że zgodnie z polityką przestrzenną gmina stara się eliminować obiekty, które zakłócają walory ekspozycji kościoła w centrum wsi Lubochnia Dworska. Biorąc jednak pod uwagę potrzeby inwestycyjne mieszkańców oraz konieczność zapewnienia terenów, na

					<p>których możliwe będzie prowadzenie działalności gospodarczej uwagę rozpatruję się w części, tj. dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wys. 14 m.</p>
		2. Dopuszczyć usługi uciążliwe			<p>Konieczne jest prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska naturalnego, w tym środowiska w którym bezpośrednio przebywa człowiek. Stąd też celowe jest aby komasować przestrzenie przeznaczenia terenów o podobnym charakterze i stopniu uciążliwości, tak aby wzajemnie nie rodziły konfliktów społecznych. Usługi uciążliwe w sąsiedztwie terenów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej są sprzeczne z powyższą zasadą, stąd też uwagę odrzuca się w całości.</p>

Przewodniczący  
Rady Gminy:  
*Piotr Majchrowski*

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr LII/332/14  
Rady Gminy Lubochnia  
z dnia 22 kwietnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIA RADY GMINY LUBOCHNIA O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH  
FINANSOWANIA ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OZNACZONEGO FRAGMENTU TERENU – OBSZARU POŁOŻONEGO  
W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUBOCHNIA DWORSKA, JAKUBÓW I LUBOCHNIA GÓRKI, GMINA  
LUBOCHNIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH  
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647, zm.: poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405 oraz 1238) 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 z:

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy:  
*Piotr Majchrowski*