

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W ŁUBNICACH
z dnia2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 318/3, 318/4,319 (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 2016 r. poz.446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935), 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 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Gminy Lubnice.

uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1

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

- 1) rysunku planu wykonanego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,3438 ha, położony w rejonie ulic: Sikorskiego i Ogrodowej.

§ 2.

1. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubnice” uchwalonego uchwałą Nr XXIV/114/2004 z dnia 28.12.2004 r.

§ 3.

1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

§ 4.

1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:
- 1) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
 - 2) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;

- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
 - 5) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i akty wykonawcze;
 - 6) uchwała – niniejsza uchwała rady Gminy Lubnice;
 - 7) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wskaźnik intensywności powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej.
 - 9) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
 - 10) strefa ochrony archeologicznej - rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5

1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN/U:
- a) tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo-usługowej;

§ 6.

I. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

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

§ 7.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, właściciele terenów winni rezerwować miejsce na potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej.

§ 8.

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

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

§ 9.

1. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy Lubnice;
 - 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych i technologicznych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Ustala się ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów wzdłuż istniejących i planowanych linii energetycznych, kanalizacyjnych, wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ograniczenia powyższe polegają także na konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci. Koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję.
3. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia ustala się pasy ochronne o szerokości 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Istnieje możliwość zmniejszenia terenu pasa ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.
5. W obszarze, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym.
6. Ustala się pasy techniczne dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej, granicznie nie wyznaczone na rysunku planu, o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci,

zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

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

§ 11.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

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

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

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

3. Ustala się ogólne zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.

4. Ustala się ogólne zasady odprowadzania i oczyszczanie ścieków:

- 1) docelowe odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

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

- 1) powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej lub odprowadzane do ziemi poprzez lokalne rozsączanie, a z powierzchni zabrudzonych – do sieci kanalizacji deszczowej lub z wykorzystaniem systemów indywidualnych (doły chłonne lub zbiorniki retencyjne) poprzez urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
 - b) stosowanie na terenach parkingów urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.
- 3) rozbudowa sieci wodociągowych i kanalizacyjnych powinna być realizowana wyprzedzająco w stosunku do zabudowy kubaturowej,

6. Ustala się ogólne zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość gromadzenia odpadów komunalnych w granicach działek, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności produkcyjnej, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim, według zasad określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności;

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

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

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji:
 - 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego niniejszą uchwałą z siecią dróg zewnętrznych za pomocą istniejących lub projektowanych na obszarze planu dróg wewnętrznych, nie pokazanych na rysunku planu;
 - 2) możliwość przebudowy i modernizacji istniejących zjazdów z dróg publicznych, oznaczonych symbolem KD, celem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych oznaczonych symbolem MN/U;
 - 3) możliwość lokalizacji liniowej podziemnej infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym lokalizacja ww. infrastruktury w pasach dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) miejsca postojowe należy zapewnić w granicach własnej działki, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

§ 13.

1. Wyznacza się teren zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa jednorodzinna mieszkaniowo – usługowa;
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się jako uzupełniającą wprowadzenie funkcji usługowej.
 - a) funkcja usługowa nie może przekraczać 25% powierzchni funkcji podstawowej danego terenu;
 - 2) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie wskazanej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości:
 - 6,00 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej **1KDD**,
 - 8,00 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej **1KDZ**,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkaniowo – usługowych w granicy działki,
 - b) stosowanie na dachach budynków przeznaczenia podstawowego pokryć dachowych w odcieniach pastelowych nawiązujących do budynków sąsiednich,
 - 3) Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U, dopuszcza się lokalizację:
 - a) usług w formie biur, portierni, obiektów administracyjnych, socjalno-technicznych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – związanych z obsługą obiektów mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych;
 - d) parkingów niezbędnych dla obsługi terenu;
3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10 %,
 - 2) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,

- 3) wysokość zabudowy:
 - a) do 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość obiektów i urządzeń technicznych, nie będących budynkiem, służących obsłudze obiektów mieszkalnych i usługowych do 20,0 m od poziomu terenu,
 - c) dopuszcza się budynki jedno i dwukondygnacyjne.
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego - dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 25°,
 - b) dla pozostałych obiektów dachy: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 25°.
4. ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/U, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
 6. Dla terenu funkcjonalnego MN/U ustala się ograniczenie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu w oznaczonym na rysunku planu pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych.

§ 14.

1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2 %.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubnice.

§ 17.

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