ZARZĄD GMINY KOWIESY

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy

Organ sporządzający zmianę planu : Zarząd Gminy Kowiesy

PRZEWODNICZĄCA ZARZĄDU GMINY

Projektant : mgr inż. arch. Ewa Małgorzata Starzec
uprawnienia urbanistyczne nr 1474/96

mgr Inż. arch. EWA STARZEC
uprawnienia urbanistyczne
NR 1474/96 Kowiesy,
2000 r.

Uchwała Nr XXII/120/2000
Rady Gminy w Kowiesach
z dnia 29 grudnia 2000 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz.775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552 i Nr 62 poz.718) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136) Rada Gminy w Kowiesach uchwala, co następuje :

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy zatwierdzonym Uchwałą Nr V1/17/94 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 13 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy /Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 18/19 poz. 180/ wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi Wola Pękoszewska, Kowiesy, Chełmce.

2. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy ustala się przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania.

§ 2

Przedmiotem zmiany planu są :

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj - wieś Wola Pękoszewska,

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj,ZR - wieś Chełmce,

3. Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MRj - wieś Chełmce,

4. Tereny produkcyjne i usługowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem P,U : wieś Chełmce z dopuszczeniem po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych zabudowy letniskowej, wieś Kowiesy - z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ,

5. Tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD - wieś Kowiesy, Chełmce.

§ 3

1. Integralną częścią zmiany planu są rysunki zmiany planu wykonane na mapie w skali 1 : 5000, stanowiące załączniki nr 1- 3 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązujące :
   l) granice obszaru objętego zmianą planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
   3) przeznaczenie terenu.

Rozdział II

Warunki zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu

§ 4

Obszary zmiany planu leżą na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wieś Wola Pękoszewska, Chełmce oraz w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wieś Kowiesy, Wola Pękoszewska, Chełmce.

§ 5

Na terenie opracowania ustala się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska.

§ 6

Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, szczególnie zieleni wysokiej.

§ 7

W obszarze opracowania ustala się równoczesną realizację infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy.

§ 8

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich dotychczasowe użytkowanie.

§ 9

Ustala się obszar pasa ochronnego od istniejącego gazociągu (b400 mm o szerokości minimum 130 m (odległość obrysu obiektu terenowego 65 m od gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej, o szerokości minimum 100 m (odległość obrysu obiektu terenowego 50 m od gazociągu) dla obiektów produkcyjnych oraz o szerokości minimum 70 m (odległość obrysu obiektu terenowego 35 m od gazociągu) dla budynków mieszkalnych; od istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV minimum 14 m (odległość obiektu terenowego 7 m od osi linii elektroenergetycznej). W obszarze pasa ochronnego ustala się zakaz realizacji zabudowy.

§ 10

Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego przeznaczenia terenu.

§ 11

Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren działki.

§ 12

Podział na działki budowlane możliwy jedynie pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego dojazdu.

§ 13

Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych obszarów.

Rozdział III

Przeznaczenie poszczególnych terenów i warunki ich zagospodarowania

§ 14

l. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj - wieś Wola Pękoszewska.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
   1) projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,
   2) wzdłuż drogi krajowej nr 70 (08140) zieleń izolacyjna,
   3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
   4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,
   5) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu 45°(±5% lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu 30°(±5%),
   6) zabudowa produkcyjna, usługowa maksymalnie 2 kondygnacje, gospodarcza - parterowa,
   7) minimalna wielkość działki budowlanej 0,1 ha,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
   9) maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 20% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
   10) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
   11) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej

nr 70 (08140) - 25 m,

12) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowicki z doliną środkowej Rawki,

13) ustala się jedno podłączenie z terenu obszaru zmiany planu do drogi krajowej nr 70.

§ 15

l. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj,ZR - wieś Chełmce.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :

l) projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługowa, gospodarcza, zabudowa rekreacyjna, dolesienia, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,

2) możliwość realizacji zbiornika wodnego dla celów rekreacji,

3) wzdłuż drogi dojazdowej 2KD zieleń izolacyjna,

4) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,

6) zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu 45°(±5% lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu 30°(±5%),

7) zabudowa letniskowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu45°(±5%),

8) zabudowa usługowa, gospodarcza - parterowa,

9) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 0,1 ha, dla zabudowy letniskowej 0,2 ha,

10) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,

11) maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 15% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,

12) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,

13) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 2KD - 15 m,

14) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - BolimowskoRadziejowicki z doliną środkowej Rawki.

§ 16

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MRj - wieś Chełmce.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. I ustala się następujące zasady zagospodarowania :
   1) projektowana zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,
   2) wzdłuż drogi powiatowej nr 38543 (Ol 7KW) zieleń izolacyjna,
   3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
   4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,
   5) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu 45°(±5%) lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu30°(±5%),
   6) zabudowa produkcyjna, usługowa, gospodarcza - parterowa,
   7) minimalna wielkość działki budowlanej 0,1 ha,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
   9) maksymalna powierzchnia utwardzona działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
   10) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
   11) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 38543 (017KW) - 8 m,
   12) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.

§ 17

1. Ustala się tereny produkcyjne i usługowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem P,U - wieś Chełmce, Kowiesy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Chełmce 1P,U - tereny produkcyjne i usługowe z dopuszczeniem po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych zabudowy letniskowej :
   1) projektowane tereny produkcyjne, powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, usługowe, dolesień, infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i gospodarczych,
   2) po zakończeniu eksploatacji surowców, na terenach powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oraz na pozostałych terenach możliwość realizacji dolesień, zabudowy letniskowej oraz zbiorników wodnych dla celów rekreacji,
   3) zabudowa letniskowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu 45 ^{0}(+5%), minimalna wielkość działki budowlanej 0,2 ha, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki , maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 15% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
   4) wzdłuż drogi dojazdowej (KG) zieleń izolacyjna,
   5) dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych obowiązuje:
      - wzdłuż granic obszaru o szerokości minimum 6,00 m eksploatacja złoża niedopuszczalna,
      - wydobycie żwiru i piasku w ilości mniejszej niż 20 000 m ^{3} na rok,
   6) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
   7) zabudowa produkcyjna, usługowa - maksymalnie 2 kondygnacje,
   8) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
   9) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi dojazdowej (KG) - 6 m,
   10) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. I ustala się następujące zasady zagospodarowana - wieś Kowiesy 2P,U - tereny produkcyjne i usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej :
   1) projektowana zabudowa produkcyjna, usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze; możliwość zlokalizowania drogi

gospodarczej równoległej do drogi krajowej nr 8 (07KO) poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 8; ustala się zakaz realizacji miejsc obsługi dla podróżnych tzw. MOP-ów,

2) wzdłuż drogi krajowej nr 8 (07KO), drogi dojazdowej 1 KD zieleń izolacyjna,
3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
4) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu 45 ^{0}(+5%), lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu30°(±5%
5) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 (07KO) - 40 m, drogi dojazdowej 1KD - 15 m,
6) obszar znajduje się na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki,
7) ustala się tymczasową dostępność do drogi krajowej nr 8 tylko i wyłącznie poprzez istniejącą drogę lokalną (projektowana droga dojazdowa 1KD), po planowanym dostosowaniu drogi nr 8 do drogi ekspresowej tylko i wyłącznie za pomocą węzłów drogowych.

§ 18

1. Ustala się tereny dróg oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD - wieś Kowiesy, Chełmce.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Kowiesy - 1KD:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 m,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna 15 m od krawędzi jezdni,
   3) minimalna szerokość jezdni 5,00 m,
   4) poszerzenie drogi w kierunku południowym i wschodnim,
   5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
   6) obszar znajduje się na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.l ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Chełmce – 2KD:
   l) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 m,
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna 15 m od krawędzi jezdni,

3) minimalna szerokość jezdni 5,00 m,
4) poszerzenie drogi symetrycznie do osi istniejącej drogi,
5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
6) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.

§ 19

Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej :

l) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, do czasu realizacji wodociągu z indywidualnych ujęć wody, należy zabezpieczyć awaryjne ujęcia wody oraz uzbroić sieć w hydranty nadziemne,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji i oczyszczalni ścieków lub lokalne urządzenia do odprowadzania ścieków w obrębie działki, do czasu realizacji kanalizacji i oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych i wywóz do zlewni przy innej oczyszczalni ścieków; odprowadzenie ścieków deszczowych z ciągów pieszo-jezdnych i parkingów z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu,
3) gromadzenie odpadów w pojemnikach i wywóz na projektowane wysypisko śmieci we wsi Wola Pękoszewska, do czasu realizacji na wysypisSłabomierz Krzyżówka w gminie Radziejowice,
4) zalecane ogrzewanie piecami olejowymi lub gazowymi,
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elekroenergetycznej, należy zabezpieczyć zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez możliwość realizacji stacji transformatorowych wraz z doprowadzeniem energii elektrycznej 15 kV, pod stacje należy wydzielić teren o powierzchni minimum 5m x 5m,
6) sieć telefoniczna w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną, należy przewidzieć możliwość przygotowania łączności alarmowej dla zabezpieczenia mieszkańców w sytuacji szczególnej,
7) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Warszawa-Piotrków Trybunalski i odgałęzienie do Puszczy Mariańskiej (istniejące i projektowane stacje redukcyjne) oraz poprzez projektowany dla gminy gazociąg średniego ciśnienia,
8) dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie obszaru opracowania w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 20

Dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

1) obszar – MNj; ZR; P, U - 30%,
2) obszar – MNj; MRj – 20%,

3) obszar - KD – 0%.

§ 21

Traci moc Uchwała Nr VI/ 17/94 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 13 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 18/19 poz. 180) w części dotyczącej obszarów objętych niniejszą uchwałą.

§ 22

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sylwester Kuzalski