UCHWAŁA NR XVI/85/12
RADY GMINY KOWIESY
z dnia 29 marca 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887), art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 871, Nr 153, poz. 901), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010r. Nr 130 poz.871) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVII/196/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 3 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego tereny części wsi Lisna, Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna, obejmujący działki ewid.: nr 65 (część), 58, 59/1, 59/2, 59/3, 60, 61, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

2. Na rysunku planu obowiązują:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) elementy zagospodarowania terenów zwymiarowane i określone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) obszarze planu – należy rozumieć nieruchomości lub ich części objęte niniejszym planem w granicach obszaru planu przedstawionego na rysunku planu;
2) granice obszaru planu – należy przez to rozumieć te linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem przedstawione na rysunku planu;
3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, które zostały oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem cyfrowym;
4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy, formy zagospodarowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, a także dopuszczonych do realizacji w terenie, które zostały opisane w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;
5) liniach rozgraniczających – należy rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione na rysunku planu;
6) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania w ramach przeznaczenia jako dopuszczenie oraz należy rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji w danym terenie obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania poza ustalonymi przeznaczeniem dla danego terenu, które zostały określone w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu;
7) działce budowlanej – należy rozumieć według przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub jej część bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi publicznej, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: balkon, okap dachu, zadaszenia wejścia, które mogą wykraczać poza tą linię do 1,3 m;
9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
10) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania lub stan granic prawnych terenu na dzień przyjęcia niniejszego planu;
11) emisji – należy rozumieć według przepisów prawo ochrony środowiska;
12) drodze wewnętrznej – należy rozumieć drogę nie zaliczaną do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
13) zachowaniu zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej (pojęcie zabudowy zagrodowej należy interpretować wg. przepisów odrębnych) z dopuszczeniem wykonywania na istniejących w jej ramach obiektach budowlanych: remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, ewentualnie rozbiórki;
14) prowadzonej działalności usługowej – należy rozumieć działalność prowadzoną w budynkach / lokalach usługowych w ramach przeznaczenia danego terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Niniejszym planem przyjmuje się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren drogi publicznej - lokalnej oznaczony symbolem przeznaczenia KD-L - to teren drogi publicznej klasy lokalna, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane wszystkie lub niektóre elementy drogi, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
2) teren drogi publicznej – dojazdowej oznaczony symbolem przeznaczenia KD-D – to teren drogi klasy dojazdowa lub jej fragment, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane wszystkie lub niektóre elementy drogi klasy dojazdowa, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem przeznaczenia MNu – to teren na którym realizowane są działania obejmujące budowę, rozbudowę, remont, odbudowę, przebudowę, nadbudowę, ewentualnie rozbiórkę: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m^2, warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, baz transportowych)

oraz usług związanych z konsumpcją indywidualną jak np. rękodzieło artystyczne, fryzjerstwo, biura projektowe itp. wraz z dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi dla samochodów, zielenią urządzoną z elementami małej architektury o wysokości do 3,0 m n.p.t., zbiornikami retencyjnymi oraz infrastrukturą techniczną;

4) lasy oznaczone symbolem przeznaczenia ZL – to teren gruntów leśnych na którym prowadzona jest gospodarka leśna obejmujący: lasy, enklawy gruntów porolnych do zalesienia, drogi leśne, parkingi leśne.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu należy identyfikować w oparciu o wszystkie lub poszczególne poniższe ustalenia:

1) zwymiarowania podane w metrach na rysunku planu w stosunku do elementów treści mapy;
2) istniejące granice własności stanowiące treść mapy – jako linie pokrywające się z tymi granicami;
3) inne miary graficzne na rysunku planu.

§ 8. W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej, obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych budynków, dopuszcza się budowę miejsc postojowych dla samochodów oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Usytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa rysunek planu, natomiast odległość budynków od granicy działki gruntu wyznaczanej pod dojazdy, drogi wewnętrzne (nie oznaczone rysunkiem planu) minimum 5,0 m – ustalenie usytuowania budynków w stosunku do dróg nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych.

§ 10. 1. Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,7 m n.p.t., z betonowych materiałów prefabrykowanych i ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 50%.

2. Ustala się, że podmurówki ogrodzeń nie powinny być wyższe niż 0,1 m n.p.t..

3. Dopuszcza się wyższe podmurówki ogrodzeń do 0,6 m n.p.t. pod warunkiem, że będą w podmurówce przerwy w odstępach 3,0 metrowych.

§ 11. 1. Dachy budynków mieszkalnych i usługowych symetryczne, wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0.

2. Dachy pozostałych budynków symetryczne, wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15^0 do 45^0.

§ 12. 1. Wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m w najwyżej położonym punkcie przekrycia, a budynków usługowych do 7,5 m w najwyżej położonym punkcie przekrycia.

2. Wysokość pozostałych budynków do 5,5 m w najwyższej położonym punkcie przekrycia, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków – 0,6 m n.p.t..

§ 13. Na obszarze planu ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenów lub ich fragmentów;
2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów kończy się, gdy dany teren zostaje zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnych decyzji.

§ 14. Dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że będą przylegały do ściany i nie będą stanowiły więcej niż 10% powierzchni całkowitej ściany budynku, na której będą umieszczone.

§ 15. W obszarze planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód i gleb przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych w ramach przeznaczenia terenu.

§ 17. W terenach o symbolu przeznaczenia MNu dopuszcza się budowę małych zbiorników retencyjnych o głębokości do 2,0 m i powierzchni lustra wody do 500 m^2 służących między innymi zbieraniu wód opadowych i roztopowych z utwardzonych i zabudowanych terenów.

§ 18. Wyodrębnione w planie tereny o symbolu przeznaczenia MNu zalicza się do rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej".

§ 19. W obszarze objętym planem ze względu na uwarunkowania nie ustala się zasad i warunków ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

§ 20. Ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływania w zakresie emisji wynikające z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 21. Realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi, Polską Normą i niniejszym planem.

§ 22. Obowiązuje stosowanie na budynkach stonowanej kolorystyki w odcieniach brązu i bieli.

Rozdział 4
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 23. 1. Obszar planu położony jest w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia aktów prawnych (rozporządzeń) w sprawie parku w tym planu ochrony parku i ustalenia niniejszej uchwały.

2. W obszarze planu nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 24. W obszarze planu, nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu.

Rozdział 5
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz zasady podziału nieruchomości.

§ 25. Nie wyznacza się obszaru wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału nieruchomości.

§ 26. 1. Podział nieruchomości, wymaga zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem.

2. Nowe działki budowlane wydzielane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z wymogami niniejszego planu oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

§ 27. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej powstałych po podziale części nie dotyczy tych działek gruntu, które zostały wydzielone dla powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic między nieruchomościami lub ich częściami, które już posiadają dostęp do dróg publicznych.

§ 28. 1. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2500,0 m^2,
2) szerokość frontu działki budowlanej minimum 25,0 m,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90^0 z tolerancją do ± 20%.

2. Dopuszcza się powstawanie nowych działek gruntu nie spełniających warunków określonych w ust.1, wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości /działek, lub regulacji granic między nieruchomościami /działkami.

§ 29. Fragment działki budowlanej wydzielony w jej ramach pod dojazd wymaga zapewnienia szerokości minimum 5,0 m, natomiast wydzielenie działki gruntu pod drogę wewnętrzną dla obsługi do czterech działek budowlanych włącznie, wymaga zapewnienia szerokości minimum 7,0 m i zapewnienia szerokości minimum 10,0 m dla działki gruntu wydzielanej pod drogę wewnętrzną dla obsługi więcej niż cztery działki budowlane.

§ 30. Przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 5,0 m.

§ 31. Połączenie i ewentualnie nowy podział, nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 32. Ustala się następujący system komunikacyjny obsługujący tereny planu:
1) drogi publiczne wyznaczone planem i przylegające (częściowo objęte planem);
2) dojścia, dojazdy oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie oznaczone planem, a wydzielane stosownie do potrzeb.

§ 33. Powiązania systemu komunikacyjnego z układem komunikacyjnym zewnętrznym, stanowi droga publiczna klasy dojazdowa i droga publiczna klasy lokalna, objęte planem, które posiadają swoją kontynuację na terenach poza obszarem planu i nawiązują do innych dróg publicznych.

§ 34. Dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe, które powinny być zabezpieczone w granicach działek budowlanych:
1) dla obiektów handlowych – jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży;
2) dla obiektów gastronomi – jedno miejsce na każde cztery miejsca konsumpcyjne;
3) dla pozostałych obiektów usługowych – jedno miejsce na każde 200,0 m^2 powierzchni użytkowej;
4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jedno miejsce w tym w garażach na jeden budynek mieszkalny.

§ 35. 1. Ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowaniu terenów zgodnie z przeznaczeniem lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury telekomunikacyjnej z możliwą lokalizacją określoną w ust. 2 i ust.3.

2. Podstawowymi terenami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej będą pasy drogowe dróg pod warunkiem zachowania ich funkcjonalności zgodnie z przeznaczeniem oraz zachowania wymagań przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury telekomunikacyjnej we wszystkich wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi.

4. Ustala się, zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej terenów zabudowy:
1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, natomiast do czasu realizacji wodociągu z ujęcia własnego (studni) przy zachowaniu przepisów odrębnych;
2) przy realizacji sieci wodociągowej w obszarze planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe usytuowanych w obrębie działki i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub do grupowych czy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub małych zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznej kablowej i nowych stacji transformatorowych o lokalizacji umożliwiającej dostęp do dróg i w miarę potrzeb na działkach o wymiarach minimum 2 m x 3m;
6) usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych w oparciu o urządzenia służące do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
7) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energo i materiałooszczędnych systemów grzewczych z wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju opałowego, biomasy, energii słonecznej.

Rozdział 7
Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

§ 36. 1. W obszarze planu, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 1 KD-L dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – lokalnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) teren pod poszerzenie drogi gminnej nr 115153 E,
   b) szerokość poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;

3. Ustala się teren o symbolu 2 KD-D dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – dojazdowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
   b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
   c) dopuszcza się przebudowę elementów drogi w istniejących granicach własności,
   d) wyklucza się stosowanie nawierzchni jezdni z luźnych materiałów pylących.

4. Ustala się teren o symbolu 3 KD-D dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - dojazdowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) teren pod poszerzenie drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielania chodników,
   d) wyklucza się stosowanie nawierzchni jezdni z luźnych materiałów pylących.

5. Ustala się teren o symbolu 4 MNu oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
   a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, natomiast budynki usługowe, gospodarcze i garaże parterowe,
   b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz jako odrębne budynki usługowe w ramach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludności związanych z indywidualnym odpoczynkiem i rekreacją, o parametrach architektonicznych budynków i wskaźniku w zakresie miejsc parkingowych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   d) powierzchnia zabudowy i utwardzenia powierzchni działki budowlanej do 30% powierzchni działki budowlanej,
   e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
   f) dopuszcza się budowę na działce budynku usługowego bez obowiązku równoczesnej lub wyprzedzającej budowy budynku mieszkalnego pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie będzie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej dla działek budowlanych w lit. d,
   g) w terenie dopuszcza się zabudowę działek w formie i charakterze dawnych zagród wiejskich np. typu zagrody łowickiej, bez wprowadzania funkcji rolniczej,
   h) dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dróg wewnętrznych, przy zachowaniu wymogów niniejszej uchwały.

6. Ustala się teren o symbolu 5 MNu dla którego ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, natomiast budynki usługowe, gospodarcze i garaże parterowe,
   b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz jako odrębne budynki usługowe w ramach działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) powierzchnia zabudowy i utwardzenia powierzchni działki budowlanej do 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
   e) dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej oraz dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy o nowe obiekty budowlane z zakazem realizacji budynków inwentarskich o wielkości powyżej 3 DJP lub dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej w funkcje zgodnie z przeznaczeniem.
   f) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich, związanych z istniejącą zabudową zagrodową do 9,0 m w najwyżej położonym punkcie przekrycia,

7. Ustala się tereny o symbolach: 6 ZL, 7 ZL, dla których ustala się:
1) przeznaczenie każdego terenu – lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5,0 m.

Rozdział 8
Postanowienia końcowe.

§ 37. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kowiesy.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje fragment wsi Lisna położony przy drodze łączącej wieś Lisna z wsią Chełmce. Obszar w granicach planu miejscowego stanowią głównie grunty rolne, jedynie w południowej części znajduje się niewielki las. Sporządzenie przedmiotowego planu nastąpiło w wykonaniu uchwały Nr XXXVII/196/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 3 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego tereny części wsi Lisna.

Na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie lokalnej ukazało się w dniu 19.08.2010 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu dla w.w. obszaru oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu. Do 10 września 2010r. został określony termin składania wniosków i uwag. W tym okresie dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W okresie składania uwag i wniosków Dyrekcja Bolimowskiego Parku Krajobrazowego złożyła wniosek do planu. Wniosek zawierał wyciąg z ustaleń planu ochrony parku dla przedmiotowego obszaru. Treść wniosku została częściowo wykorzystana przy sporządzaniu projektu planu.

Dla objętych projektem planu terenów zostało określone przeznaczenie jako *„tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług"* oraz zostały określone szczegółowe zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania. Tereny posiadają dostępność komunikacyjną do drogi gminnej nr 115153 E oraz do dróg obecnie wewnętrznych ogólnodostępnych, będących w zarządzie gminy Kowiesy. Drogi te w projekcie planu posiadają przeznaczenie jako drogi publiczne klasy dojazdowa, w związku z czym wymagane było ich poszerzenie do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi. Nie zachodziła potrzeba wyznaczenia planem nowego przebiegu dróg publicznych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostępność do sieci elektroenergetycznej i będą posiadały dostępność do sieci wodociągowej. Odprowadzenie ścieków oparte będzie o indywidualne rozwiązania (bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków), podobnie jak gospodarka cieplna, ponieważ gmina nie przewiduje (zgodnie z polityką przestrzenną) na swoim terenie budowy zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej ani sieci cieplnej. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku zarówno w zakresie przeznaczenia jak i warunków i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

Wyodrębnione w projekcie planu tereny, w studium... gminy zawierają się w obszarze o kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zagrodowej – symbol MZ.

Drogi publiczne określone planem są zgodne z kierunkiem rozwoju komunikacji określonym w studium..

Przytoczone powyżej zapisy projektu planu odnośnie przeznaczenia oraz zapisy studium wskazują, że występuje tu zgodność zapisów projektu planu z ustaleniami studium.

Określone dla terenów szczegółowe ustalenia projektu planu w zakresie dopuszczonych warunków zagospodarowania, parametrów i wskaźników urbanistycznych także nie kolidują z ustaleniami studium..., ponieważ obszar położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym, a dla obszarów parku studium.. nie określało parametrów i

wskaźników urbanistycznych. Wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych dla samochodów są zgodne z ustaleniami studium.. i zgodność ta została przedstawiona poniżej.

Wskaźnik	*Ustalenia studium..*	*Ustalenia planu*
Msc. parkingowe	min. 1 msc/50 m^2 pow. sprzedaży, min. 1 msc/ każde 5 stan. pracy, min. 1 msc/4 msc konsump. min. 1 msc/500 m^2 pow. użytk.	min. 1 msc/50 m^2 pow. sprzedaży, min. 1 msc/ każde 5 stan. pracy, min. 1 msc/4 msc konsump. min. 1 msc/200 m^2 pow. użytk.

Nieruchomości objęte granicami planu, poza drogami, stanowią własność prywatną. Ustalenia planu umożliwiają właścicielom nieruchomości realizację zamierzeń inwestycyjnych w zakresie ich zabudowy i zagospodarowania, podziałów nieruchomości przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurom wymaganym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych do niniejszego planu nie była wymagana zgoda właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty są pochodzenia mineralnego, a gleby III klasy bonitacyjnej w obszarze projektu planu nie występują. Istniejące w granicach projektu planu tereny leśne pozostają w projekcie planu w dotychczasowym użytkowaniu jako lasy.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 10 i 11 (w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami) oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 16 grudnia 2011 roku do 12 stycznia 2012 roku. Wiadomość o wyłożeniu została podana do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej w dniu 7 grudnia 2011 roku, na stronie internetowej urzędu gminy i obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w budynku urzędu gminy. W okresie wyłożenia w dniu 12 stycznia 2012 roku przewidywana była dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu, na którą poza pracownikiem urzędu gminy, Wójtem Gminy i projektantem nikt nie przybył. W okresie wyłożenia i terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu, czyli do 30 stycznia 2012 roku, wpłynęła uwaga do projektu planu tylko od Dyrekcji Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

Uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kowiesy w dniu 07.02 2012 roku w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga składa się z szeregu zaleceń i preferowanych form zagospodarowania obszaru projektu planu, które według wnoszącego uwagę powinny zostać wpisane do projektu planu miejscowego oraz dotyczyła umieszczenia w projekcie planu ustalenia dotyczącego zakazu realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w brzmieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm./. Uwaga została w całości odrzucona. W uzasadnieniu stwierdzono, że zalecenia, o które wnosi Dyrekcja Bolimowskiego Parku Krajobrazowego są zawarte w planie ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego). Plan ochrony Parku

interpretuje określenie „zaleca się" jako nieobowiązkowy lecz preferowany sposób ochrony lub zagospodarowania terenu. Plan miejscowy natomiast, ustala sposoby działań obowiązujące w formie zakazów, nakazów, ograniczeń itp."
W odniesieniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz realizacji takich przedsięwzięć jest jednym z zakazów ustanowionych Rozporządzeniem Nr 36 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 października 2005 roku w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 318, poz. 2928). Rozporządzenie obowiązuje, więc nie znaleziono uzasadnienia dla wprowadzenia zapisu o zakazie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do ustaleń projektu planu. Ponadto zmiana w przedmiotowym zakresie ustawy przytoczonej przez wnoszącego uwagę, spowoduje dezaktualizację ustaleń planu.
Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Oddział Terenowy w Skierniewicach, który badał ustalenia projektu planu również pod kątem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
Z uwagi na powyższe celowe jest podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna co umożliwi inwestorom realizację zabudowy według zapotrzebowania i ewentualny obrót gruntami.

WÓJT GMINY
mgr inż. Andrzej Józef Luboński

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/85/12
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 29 marca 2012 r.

Rysunek

