**UCHWAŁA NR XXIX/175/13**
**RADY GMINY KOWIESY**

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, tereny części wsi Kowiesy i Jeruzal**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647,) w związku z Uchwałą Nr XXIII/123/12 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 listopada 2012 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla terenów części wsi: Kowiesy i Jeruzal, **Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje :**

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne.**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, tereny części wsi: Kowiesy i Jeruzal nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, tereny części wsi Kowiesy i Jeruzal, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu nr 1 i nr 2 w skali 1 : 1000.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki planu, stanowiące załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunkach planu obowiązują następujące ustalenia:

1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;

6) zwymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w metrach.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) obszarze planu – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części objęte niniejszym planem;

2) granicy obszaru planu – należy przez to rozumieć tę linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem, przedstawioną na rysunkach planu;

3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu nieruchomości lub ich części, które zostały oznaczone w uchwale i na rysunkach planu numerem;

4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy, formy zagospodarowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, które zostały opisane w uchwale i oznaczone na rysunkach planu symbolem literowym;

5) linii rozgraniczającej / liniach rozgraniczających – należy rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione na rysunkach planu;

6) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji w danym terenie obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania w ramach przeznaczenia dla danego terenu lub poza ustalonymi dla danego terenu przeznaczenia, które zostały określone w warunkach i zasadach zagospodarowania dla danego terenu;

7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunkach planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub jej część bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;

10) emisji – należy rozumieć znaczenie określone w przepisach ochrony środowiska;

11) powierzchni biologicznie czynnej - należy rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych.

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 przeznaczenie terenów według poniższej interpretacji:

1) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-D – to teren drogi publicznej, klasy dojazdowa, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy dojazdowa, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu;

2) teren drogi publicznej – zbiorczej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-Z – to teren drogi publicznej, klasy zbiorcza lub jej fragment, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy zbiorcza, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu;

3) teren obiektów produkcyjnych, obsługi rolnictwa, magazynów, składów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem przeznaczenia PU – to teren, na którym realizowane są działania obejmujące budowę obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności: produkcyjnej, magazynowej i składowej, związanej z rolnictwem w tym w zakresie składowania, przechowywania i obrotu owocami, warzywami i innymi płodami rolnymi (z wyłączeniem obiektów produkcji zwierzęcej), obsługi motoryzacji jak warsztaty naprawcze w tym samochodowe, myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne, bazy transportowe, stacje paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, usług (z wyłączeniem z zakresu usług: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000,0 m$^2$, usług oświaty, wychowania, szkolnictwa wyższego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultury, kultu religijnego, sportu) wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami, budynkami pomocniczymi służącymi prowadzonej działalności, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, obiektami i urządzeniami technicznymi, miejscami do parkowania samochodów, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu;

4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem przeznaczenia MNu – to teren, na którym realizowane są działania obejmujące budowę: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usług w tym obiektów z zakresu użyteczności publicznej (z wyłączeniem z zakresu usług: warsztatów naprawczych w tym samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz, baz transportowych, handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m$^2$) oraz usług związanych z konsumpcją indywidualną jak np. rękodzieło artystyczne, fryzjerstwo, biura projektowe itp. wraz z niezbędnymi, dojściami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania samochodów, infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu.

## 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 rysunkach planu należy identyfikować w oparciu o wszystkie lub poszczególne poniższe ustalenia:

1) zwymiarowania podane w metrach na rysunkach planu w stosunku do elementów treści mapy;

2) istniejące granice własności stanowiące treść mapy – jako linie pokrywające się z tymi granicami.

§ 8. W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 9. Usytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określają rysunki planu, natomiast odległość budynków od granicy działki gruntu wyznaczanej pod dojazdy, drogi wewnętrzne (nie wyznaczone rysunkiem planu, a które plan dopuszcza) minimum 4,0 m – ustalenie usytuowania budynków w stosunku do dróg nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych.

§ 10. 1. W terenie o symbolu 3 MNu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,7 m n.p.t., ogrodzeń z betonowych materiałów prefabrykowanych oraz ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 50%.

2. W terenie o symbolu 3 PU zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 2,0 m n.p.t. i ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęsła powyżej 95%.

§ 11. Ustala się następujące sposoby i warunki tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) termin tymczasowego zagospodarowania oraz utrzymania istniejącego stanu i sposobu użytkowania terenów kończy się, gdy dany teren zostaje zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;

2) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenów lub ich fragmentów;

§ 12. 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.

§ 13. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę środowiska gruntowo-wodnego i powietrza przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń dopuszczonych w ramach przeznaczenia i zagospodarowania terenów.

§ 14. Obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Ustala się, że w terenie o symbolu 3 MNu podmurówki ogrodzeń nie powinny być wyższe niż 0,1 m n.p.t..

2. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust.1 wyższe podmurówki ogrodzeń do 0,6 m n.p.t. pod warunkiem, że będą w podmurówce przerwy w odstępach 3,0 metrowych.

§ 16. 1. Teren o symbolu 3 MNu zalicza się do rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska jako „tereny mieszkaniowo-usługowe".

2. Teren o symbolu 3 PU nie zalicza się do żadnych z rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego (w granicach obszaru planu we wsi Jeruzal, zgodnie z rysunkiem planu), realizacja inwestycji wymagająca prac ziemnych wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych.

§ 18. Ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływania w zakresie emisji wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, winno zamykać się w granicach inwestycji, do których inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W terenie o symbolu 3 MNu obowiązuje stosowanie na budynkach stonowanej kolorystyki w odcieniach brązu i bieli.

§ 20. Zagospodarowanie terenów zabudowy wymaga zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej jak np. hydranty, drogi pożarowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

§ 21. 1. Tereny obszaru planu we wsi Jeruzal położone są w granicach otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują akty prawne odnoszące się do parku w tym ustalenia planu ochrony parku i ustalenia niniejszej uchwały wynikające z ustaleń tego planu.

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

§ 22. 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.

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

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

2. Wydzielane działki budowlane 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.

§ 25. Dla wydzielanych działek budowlanych obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia: działki budowlanej mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000,0 m$^2$, preferowana 1500,0 m$^2$, działki budowlanej usługowej w terenie o symbolu 3 MNu – 700,0 m$^2$, działek budowlanych w terenie o symbolu 3 PU - 700,0 m$^2$,

2) szerokość frontu działki budowlanej minimum: 20,0 m w terenie o symbolu 3 MNu i 25,0 m w terenie o symbolu 3 PU,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90$^0$ z tolerancją do ± 40%.

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

§ 26. Ustala się następujący system komunikacyjny obsługujący tereny planu:

1) drogi publiczne wyznaczone planem;

2) dojazdy, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, a które ustalenia planu dopuszczają oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 27. Powiązania systemu komunikacyjnego z układem komunikacyjnym zewnętrznym, stanowią drogi publiczne (objęte planem), które posiadają swoją kontynuację na terenach poza obszarem planu i nawiązują do innych dróg publicznych.

§ 28. Dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca do parkowania samochodów, które powinny być zabezpieczone w granicach działek budowlanych czy w granicach inwestycji:

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 i obiektów produkcyjnych – 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;

5) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych, obsługi rolnictwa i usługowych – jedno miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy, a ponadto w terenie o symbolu 3 PU jedno miejsce dla samochodów ciężarowych na każde 1000,0 $m^2$ powierzchni użytkowej, przy czym do miejsc do parkowania samochodów zalicza się również miejsca przy dokach rozładunkowych przy halach magazynów, składów, obiektów produkcyjnych itp..

§ 29. 1. Ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, rozbudowy, przebudowy, skablowania, zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z zagospodarowaniem terenów zgodnie z przeznaczeniem lub ewentualnej ich ozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury telekomunikacyjnej z możliwą lokalizacją we wszystkich wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi, przy czym podstawowymi terenami sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej powinny być pasy drogowe dróg pod warunkiem zachowania ich funkcjonalności oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej terenów zabudowy:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, jak również dopuszcza się lokalne rozwiązania – studnie, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe usytuowanych w obrębie działek budowlanych czy granic inwestycji i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków po uprzednim dostosowaniu jakości ścieków przemysłowych do parametrów umożliwiających ich wywóz na oczyszczalnię ścieków lub do zakładowych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, natomiast dopuszcza się na odprowadzenie ścieków bytowych w oparciu o indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych;

3) wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane do ziemi lub do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i zbiorników odprowadzających (np. odparowalnych), przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia, powinny podlegać podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających usytuowanych w obrębie działki budowlanej, terenu inwestycji, a następnie mogą być odprowadzane jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych w tym abonenckich wbudowanych lub wolnostojących o lokalizacji umożliwiającej dostęp do dróg i w miarę potrzeb na działkach o wymiarach minimum 2 m x 3m;

5) usuwanie odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energo i materiałooszczędnych systemów grzewczych z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju

opałowego, biomasy, energii słonecznej, pompy cieplne itp.;

7) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o indywidualne rozwiązania jak: butle propan-butan, zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych lub z sieci gazowej.

§ 30. 1. 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 i Polską Normą.

2. Przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów typu wieże, kominy, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m n.p.t. i więcej, wymagane jest zgłoszenie do szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

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

§ 31. 1. W obszarze planu we wsi Kowiesy, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania, które określa rysunek planu nr 1.

2. Ustala się teren o symbolu 1 KD-D, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Ustala się teren o symbolu 2 KD-Z, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - zbiorczej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) część pasa drogowego drogi powiatowej nr 1335E (odcinek drogi powiatowej w ramach zjazdu z wiaduktu nad drogą ekspresową S8),

b) szerokość w liniach rozgraniczających (objętych niniejszym planem), zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się teren o symbolu 3 PU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, obsługi rolnictwa, magazynów, składów z dopuszczeniem usług.

2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:

a) budynki o wysokości do 15,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia,

b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków produkcyjnych, magazynowych, składów pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 40% powierzchni całkowitej budynku produkcyjnego, magazynowego, składowego lub mogą być realizowane jako odrębne budynki usługowe,

c) dopuszcza się powstawanie działek budowlanych również o funkcji usługowej,

d) dachy budynków wielospadowe, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do $40^0$.

e) dopuszcza się wykonanie na budynkach przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne,

f) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy minimum 0,01, maksimum 1,0,

i) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych (droga dojazdowa i część drogi zbiorczej, objętych granicami planu), przy czym z drogi zbiorczej może być zrealizowany tylko jeden zjazd na działkę budowlaną, a zjazdy winny być zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) prowadzona w terenie działalność gospodarcza nie powinna przekraczać dopuszczalnych norm hałasu na granicy działki z istniejącą funkcją mieszkalną znajdującą się poza granicami obszaru planu, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. W obszarze planu we wsi Jeruzal, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania, które określa rysunek planu nr 2.

2. Ustala się teren o symbolu 1 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, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się przebudowę elementów drogi w istniejących granicach własności,

c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się przebudowę elementów drogi w istniejących granicach własności,

c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. Ustala się teren o symbolu 3 MNu, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne do dwóch kondygnacji nadziemnych, natomiast budynki usługowe, gospodarcze, garaże parterowe,

b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 8,5 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wysokość budynków usługowych do 7,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, natomiast wysokość pozostałych budynków do 5,5 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia,

c) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz jako odrębne budynki usługowe,

d) dopuszcza się działki budowlane również o funkcji usługowej,

e) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy minimum 0,02, maksimum 0,6,

h) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000,0 $m^2$, natomiast nowo wydzielanej działki budowlanej o funkcji tylko usługowej - 700,0 $m^2$,

j) dachy budynków mieszkalnych i usługowych symetryczne, wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od $25^0$ do $45^0$, dachy pozostałych budynków wielospadowe lub dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych od $10^0$ do $35^0$,

k) dopuszcza się kształtowanie w terenie dojazdów i dróg wewnętrznych o szerokości minimum 5,0 m, zapewniających obsługę komunikacyjną maksimum trzech działek budowlanych przy zapewnieniu dostępności do dróg publicznych,

l) zakaz deniwelacji terenu w zakresie istniejącej skarpy widniejącej w treści mapy.

## Rozdział 8.
## Postanowienia końcowe.

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

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

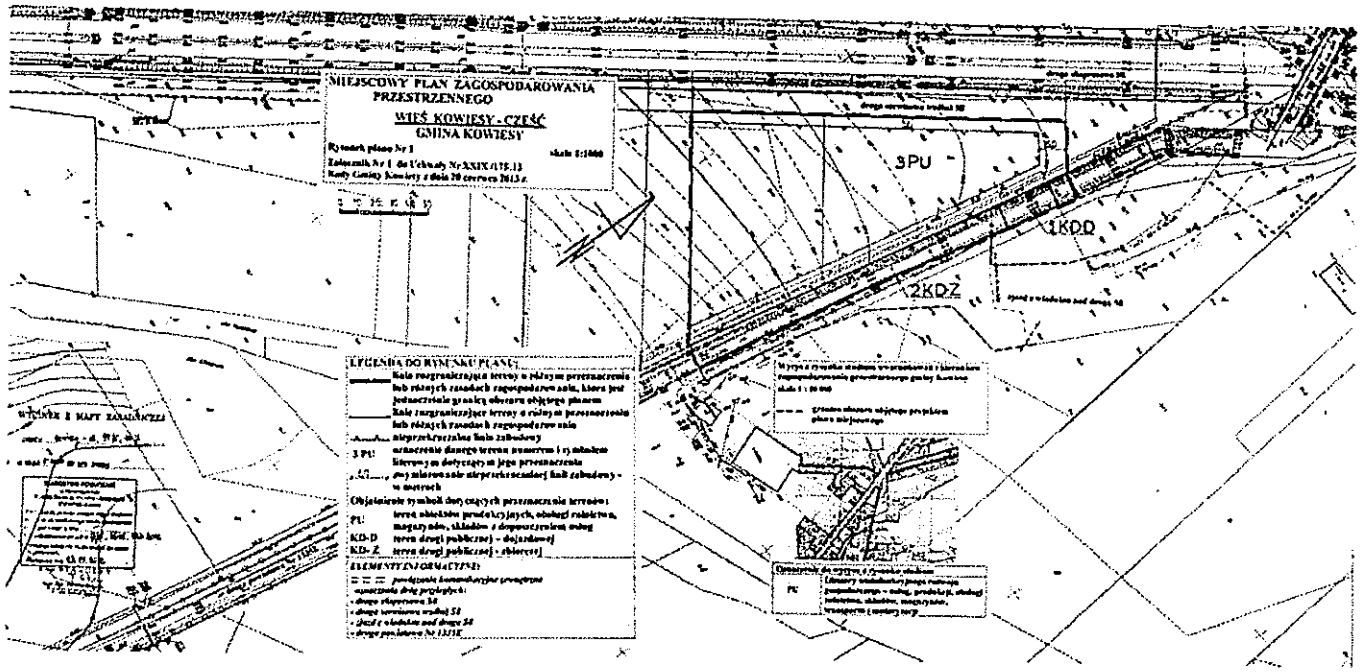
Przewodnicząca Rady Gminy

**Barbara Kowalska**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/175/13

Rady Gminy Kowiesy

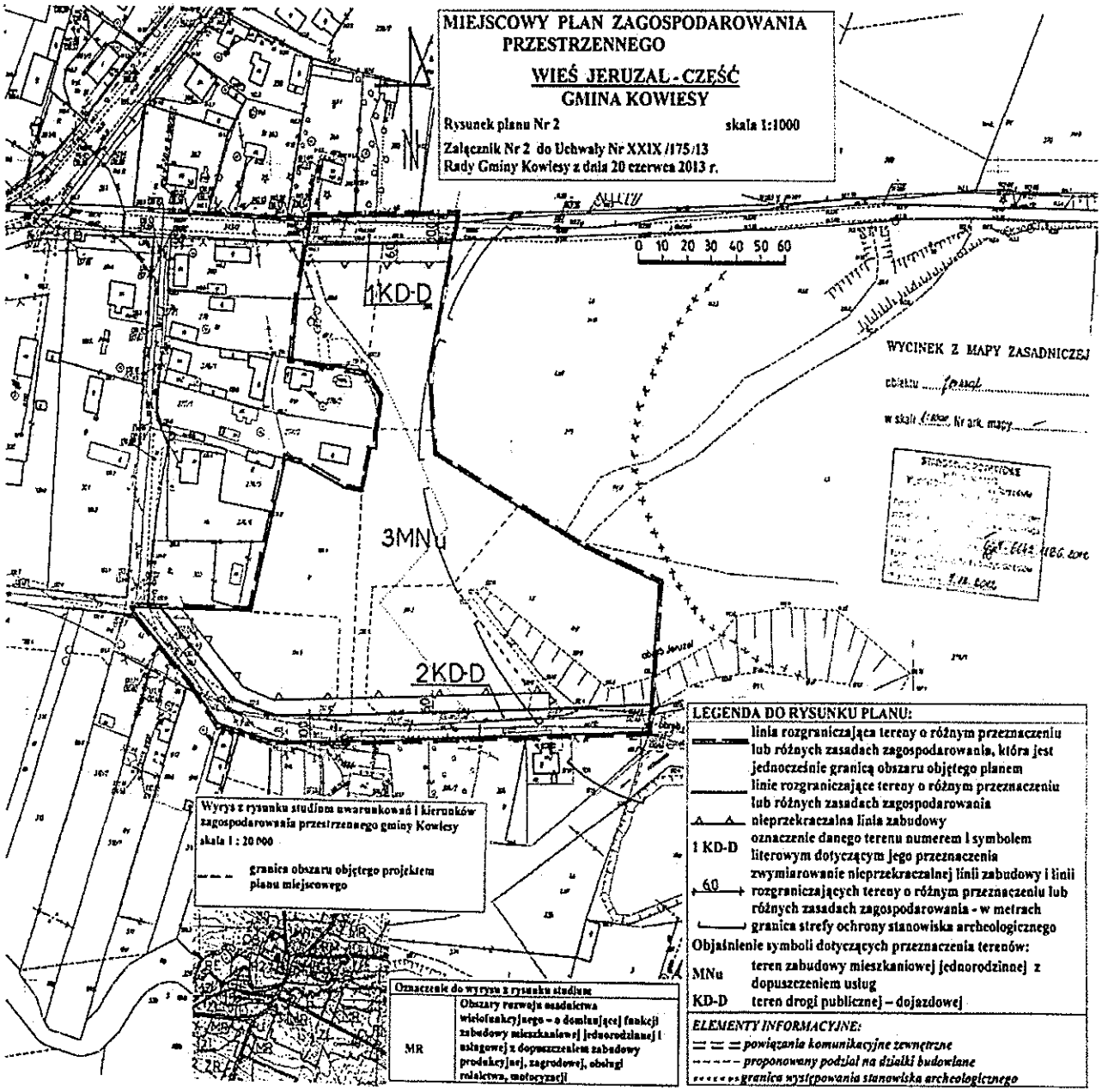
z dnia 20 czerwca 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/175/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/175/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, tereny części wsi**

**Kowiesy i Jeruzal**

Zgodnie z art. 17. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Wójt Gminy przedstawia radzie gminy projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą.

W okresie wyłożenia w/w projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, w dniach od 26 kwietnia 2013 roku do 20 maja 2013 roku jak również w terminie składania uwag tj. do 6 czerwca 2013 roku do w/w projektu planu nie zgłoszono uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIX/175/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, tereny części wsi Kowiesy i Jeruzal, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie, które obciążają budżet gminy będą zadania związane z budową dróg we wsi Jeruzal. Projekt planu poszerza drogi obsługujące obszar planu do parametrów dróg publicznych, klasy dojazdowe. Ponieważ tereny objęte granicami planu są własnością Gminy Kowiesy, nie wystąpią nakłady związane z wykupem gruntów na ten cel. Koszty wynikające z uchwalenia planu, które gmina poniesie w bliższym lub dalszym okresie czasu i które są możliwe do oszacowania to koszt związany z podziałem nieruchomości celem wydzielenia działek gruntu pod poszerzenie pasów drogowych. Będzie się on kształtował na poziomie 600,0 zł. Koszty takie wystąpią w momencie podjęcia przez Gminę Kowiesy decyzji o rozbudowie dróg, bądź wydzielenia działki budowlanej przylegającej do danej drogi. Uchwalenie planu nie rodzi obowiązku natychmiastowej rozbudowy dróg, ponieważ drogi te obecnie pełnią już funkcję obsługi istniejącej zabudowy w terenach sąsiednich. Ich przebudowa nastąpi wówczas, gdy Gmina w miarę posiadanych środków finansowych podejmie decyzje o podniesieniu standardu obsługi komunikacyjnej dla tej części wsi Jeruzal. Zagadnienie wyżej przedstawione nie dotyczy obszaru we wsi Kowiesy, ponieważ jego obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga powiatowa.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonych planem zarówno we wsi Kowiesy jak i we wsi Jeruzal.

Plan dopuszcza modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny projektowanej zabudowy zostaną zaopatrzone w sieć wodociągową niezależnie od ustaleń niniejszego planu. Wprowadzenie sieci do terenu na zasadzie przyłączy lub sieci wewnętrznej będzie w gestii właścicieli działek budowlanych. Plan dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej tzn. studnie, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalne źródła ciepła, dlatego z chwilą przyjęcia planu nie zaistnieje natychmiastowa potrzeba poniesienia przez gminę nakładów na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Koszty na realizację infrastruktury technicznej nie wystąpią, ponieważ gmina w najbliższym okresie nie przewiduje budowy na swym terenie zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej, ani zbiorczych systemów ciepłowniczych. Wyposażenie terenu w sieć elektroenergetyczną będzie w gestii właściciela sieci elektroenergetycznej i właścicieli działek budowlanych na zasadzie rozbudowy sieci.

Ustalenia planu mogą więc być realizowane bez konieczności natychmiastowego angażowania środków finansowych gminy w budowę infrastruktury technicznej.

Z zakresu innych mediów infrastruktury technicznej, inwestycje będą realizowane przez zarządców sieci na zasadzie ekonomicznej opłacalności, nie obciążając budżetu gminy.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata, niezależnie od ustaleń niniejszego planu.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa dróg we wsi Jeruzal, które są w gestii gminy, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości (np. tempo zabudowy wyznaczonych terenów budowlanych) i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej podjętych zobowiązań.

Planowanie i dokonywanie wydatków na realizację każdego kolejnego etapu programu wieloletniego poprzedzane będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.