UCHWAŁA NR XXIX/176/13
RADY GMINY KOWIESY

z dnia 20 czerwca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice

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), 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, poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405), art. 4 ust. 2 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 (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871) w związku z: Uchwałą Nr XXXVIII/204/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 8 września 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego tereny części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice, Zawady; Uchwałą Nr VIII/40/11 Rady Gminy Kowiesy z dnia 17 czerwca 2011 roku zmieniającą Uchwałę Nr XXXVIII/204/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 8 września 2010 roku; Uchwałą Nr XVII/92/12 Rady Gminy Kowiesy z dnia 26 kwietnia 2012 roku, zmieniającą Uchwałę Nr XXXVIII/204/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 8 września 2010 roku, **Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice, zwany dalej planem.

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

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunki planu w skali 1:1000 będące załącznikami nr 1 i nr 2;

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

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 4.

2. Na rysunkach planu obowiązują:

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

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

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

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

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

3. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny.

§ 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 w obszarze planu liniami rozgraniczającymi 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 uprawnionych do realizacji w terenie, a także jako dopuszczenie do realizacji w terenie, które zostały opisane w uchwale i oznaczone na rysunkach planu symbolem literowym;

5) liniach rozgraniczających / linii rozgraniczającej – 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 poza ustalonymi przeznaczeniem dla danego terenu, a które zostały określone w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu;

7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację zgodnie z przepisami 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;

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 i stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

11) dachach wielospadowych – należy przez to rozumieć również dachy dwuspadowe;

12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to 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 – ekspresowej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-S – to teren drogi publicznej klasy ekspresowa lub jej fragment, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy ekspresowa wraz z drogami wewnętrznymi (serwisowymi) oraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania obiektami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną;

2) teren drogi publicznej – głównej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-G – to teren drogi publicznej klasy główna, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy główna, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu;

3) teren drogi publicznej – lokalnej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-L – to teren drogi publicznej klasy lokalna, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy lokalna, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu;

4) 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;

5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem przeznaczenia PU – to teren, na którym realizowane są działania obejmujące budowę obiektów budowlanych służących: działalności produkcyjnej (z wyłączeniem służących produkcji zwierzęcej), magazynowej, składowej, baz transportowych, obsługi motoryzacji w zakresie napraw i diagnostyki, baz transportowych, stacji paliw płynnych (jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej), usług produkcyjnych i usług (z wyłączeniem z zakresu usług: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m^2, usług oświaty, wychowania, szkolnictwa wyższego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultury, kultu

religijnego, sportu) wraz z niezbędnymi: dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną;

6) teren rolniczy, oznaczony symbolem przeznaczenia R - to teren, na którym jest prowadzona gospodarka rolna, obejmujący: grunty orne i pod sadami, trwałe użytki zielone, drogi i dojazdy gospodarcze do gruntów rolnych, grunty pod zadrzewieniami i zakrzewieniami z możliwością realizacji infrastruktury technicznej.

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 reklam jeżeli pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej, miejsc parkingowych dla samochodów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy spełnieniu pozostałych wymogów niniejszej uchwały.

§ 9. Usytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunkach planu – ustalenie nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych.

§ 10. Ogrodzenia o wysokości do 2,0 m n.p.t. i o powierzchni wypełnienia przęsła do 90%.

§ 11. Dachy budynków wielospadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się wykonanie na budynkach przekrycia o profilach łukowych.

§ 12. Wysokość budynków do 16,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia.

§ 13. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby, warunki i termin 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 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.

§ 14. 1. Dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że nie będą stanowiły więcej niż 30% powierzchni całkowitej ściany budynku, na której będą umieszczone.

2. Dopuszcza się w terenach zabudowy budowę reklam wolnostojących o wysokości do 9,0 m n.p.t. i powierzchni reklamowej do 8,0 m^2, usytuowanych w odległości minimum 25,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 70 (symbol 2 KD-G) i minimum 9,0 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu 7 KD-D.

3. Na działce budowlanej na każde 10,0 m bieżących szerokości frontu działki przysługuje jedna reklama wolnostojąca.

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

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) minimalna powierzchnia – 700,0 m^2,

2) szerokość frontu minimum: 25,0 m,

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

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 17. 1. 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.

2. Zagospodarowanie terenów zabudowy, wymaga zapewnienia warunków ochrony przeciwpożarowej jak np. realizacja hydrantów, drogi pożarowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 18. W obszarze planu ze względu na uwarunkowania, nie ustala się zasad i warunków ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

§ 19. 1. Ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływania w zakresie: drgań, zanieczyszczenia powietrza, hałasu itp. wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, winno zamykać się w granicach działki budowlanej (terenu), do których inwestor posiada tytuł prawny i nie powinno przekraczać na tej granicy dopuszczalnych norm jakości środowiska wymaganych dla rodzaju terenu sąsiedniego, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie w granicach działek budowlanych/ terenu, zabezpieczeń umożliwiających ograniczenie ewentualnej uciążliwości powodowanej prowadzoną działalnością np. ekranów akustycznych o wysokości zapewniającej skuteczność ochrony terenów sąsiednich.

§ 20. 1. Realizacja obiektów budowlanych, sadzenie drzew oraz wykonywanie wszelkich robót ziemnych związanych z wykopami w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia (*gw 400)* i innych podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji gazociągu wysokiego ciśnienia i innych sieci infrastruktury technicznej, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.

2. Realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi i Polską Normą.

3. 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.

§ 21. Obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
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.

§ 22. W obszarze planu nie występują 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.

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

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

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

1) drogi publiczne objęte planem;

2) drogi wewnętrzne (serwisowe) zawierające się w terenie o symbolu 6 KD-S;

3) dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

§ 25. Powiązania systemu komunikacyjnego z układem komunikacyjnym zewnętrznym, stanowią drogi publiczne objęte planem, które posiadają swoją kontynuację na terenach poza obszarem planu.

§ 26. Dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe:

1) dla obiektów handlowych – jedno miejsce na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży;

2) dla zabudowy gastronomicznej - jedno miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;

3) dla pozostałej zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej – jedno miejsce na każde 400 m^2 powierzchni użytkowej usługowej i produkcyjnej;

4) a ponadto – jedno miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy, a także jedno stanowisko dla samochodów ciężarowych na każde 1000,0 m^2 powierzchni użytkowej produkcyjnej, magazynowej i składowej, przy czym do miejsc parkingowych zalicza się również miejsca przy dokach rozładunkowych przy halach magazynów, składów, obiektów produkcyjnych, usługowych.

§ 27. 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 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 funkcjonalności dróg zgodnie z przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

4. Zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej terenów zabudowy:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych (studnie) przy zachowaniu przepisów odrębnych;

2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe usytuowanych w obrębie działek 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;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi może odbywać się do ziemi lub wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i zbiornika odprowadzającego (np. odparowalnego), natomiast wody opadowe i roztopowe z terenów prowadzonej działalności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia, powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających, a następnie mogą być odprowadzane jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia i stacji transformatorowych w tym abonenckich z dostępem do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5) usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencjami dla stosowania niewęglowych czynników grzewczych w tym energii odnawialnej jak kolektory słoneczne, pompy cieplne itp.;

7) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z 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.

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

§ 28. 1. W obszarze planu, we wsi Wola Pękoszewska wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 1 PU określony na rysunku planu nr 1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację usług o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej budynku,

b) powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,

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

d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

e) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z określonymi wskaźnikami,

f) teren nie podlega ochronie przed hałasem,

g) dopuszcza się realizację usług na odrębnych działkach budowlanych – usługowych oraz jako odrębne budynki w ramach pozostałych działek budowlanych o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem,

h) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) w pasie terenu o szerokości minimum 4,0 m wzdłuż wschodniej granicy terenu na wysokości działki z funkcją mieszkaniową występującą w sąsiedztwie, należy wprowadzić zwarty szpaler drzew zimozielonych (iglastych) o docelowej wysokości do minimum 10,0 m n.p.t., przy czym minimalna odległość pnia drzewa od granicy z działką winna wynosić 2,0 m,

j) obsługa komunikacyjna terenu z drogi krajowej nr 70 (symbol 2 KD-G) w oparciu o jeden zjazd publiczny zrealizowany w oddaleniu od istniejącego poza obszarem planu skrzyżowania drogi krajowej z drogą gminną,

k) obowiązuje zakaz realizacji w terenie stacji paliw płynnych,

l) prowadzona działalność gospodarcza nie powinna przekraczać dopuszczalnych norm i standardów środowiska na granicy terenu sąsiedniego z istniejącą funkcją mieszkaniową, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się teren o symbolu 2 KD-G określony na rysunku planu nr 1, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – głównej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) droga krajowa nr 70 - klasy główna,

b) szerokość pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczających,

c) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 29. 1. W obszarze planu, we wsi Chrzczonowice wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 3 PU określony na rysunku planu nr 2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację usług o powierzchni do 50% powierzchni użytkowej budynku,

b) powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,

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

d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2,

e) w obrębie działki budowlanej należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z określonymi wskaźnikami,

f) teren nie podlega ochronie przed hałasem,

g) dopuszcza się realizację usług na odrębnych działkach budowlanych – usługowych oraz jako odrębne budynki w ramach pozostałych działek budowlanych o funkcjach zgodnie z przeznaczeniem,

h) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej o symbolu 7 KD-D, a następnie poprzez drogę publiczną lokalną o symbolu 8 KD-L,

i) obsługa transportowa prowadzonej działalności gospodarczej (usługowej, produkcyjnej) tylko w oparciu o pojazdy samochodowe o nacisku do 8 ton na oś.

3. Ustala się tereny o symbolach 4 R, 5 R określone na rysunku planu nr 2, dla których ustala się:

1) przeznaczenie każdego terenu – teren rolniczy;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:

a) zakaz budowy budynków,

b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5,0 m

4. Ustala się teren o symbolu 6 KD-S określony na rysunku planu nr 2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – ekspresowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment drogi ekspresowej S8 o ograniczonej dostępności komunikacyjnej dla terenów przyległych,

b) w granicach terenu, oprócz elementów drogi ekspresowej i niezbędnej infrastruktury technicznej zawiera się odcinek drogi wewnętrznej (serwisowej) dla obsługi terenów przyległych.

5. Ustala się teren o symbolu 7 KD-D określony na rysunku planu nr 2, 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) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) włączenie do drogi wewnętrznej (serwisowej) zawierającej się w terenie o symbolu 6 KD-S i drogi o symbolu 8 KD-L.

6. Ustala się teren o symbolu 8 KD-L określony na rysunku planu nr 2, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment drogi gminnej nr 115158E,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

Rozdział 8.
Postanowienia końcowe.

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

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

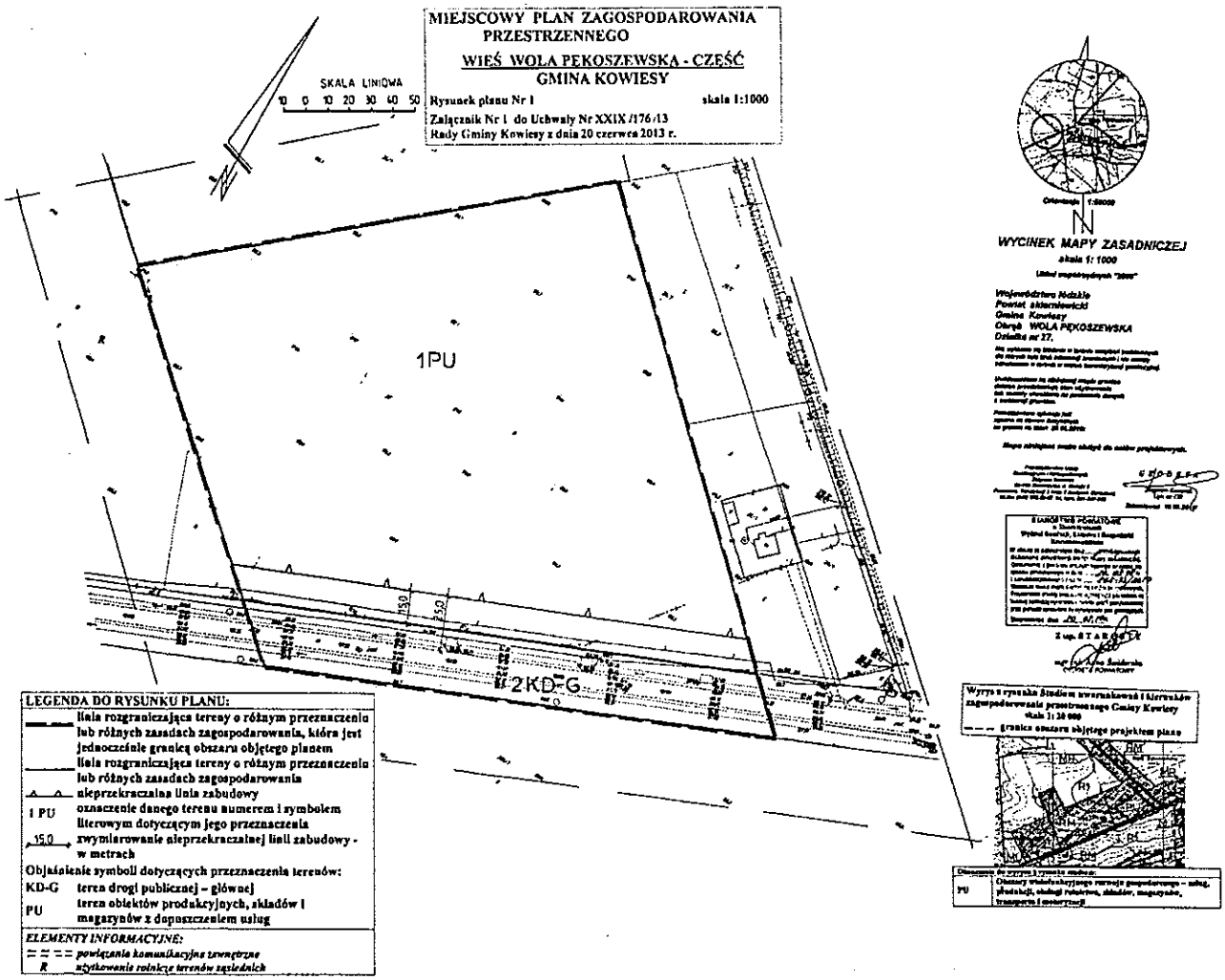
Przewodnicząca Rady Gminy

Barbara Kowalska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/176/13

Rady Gminy Kowiesy

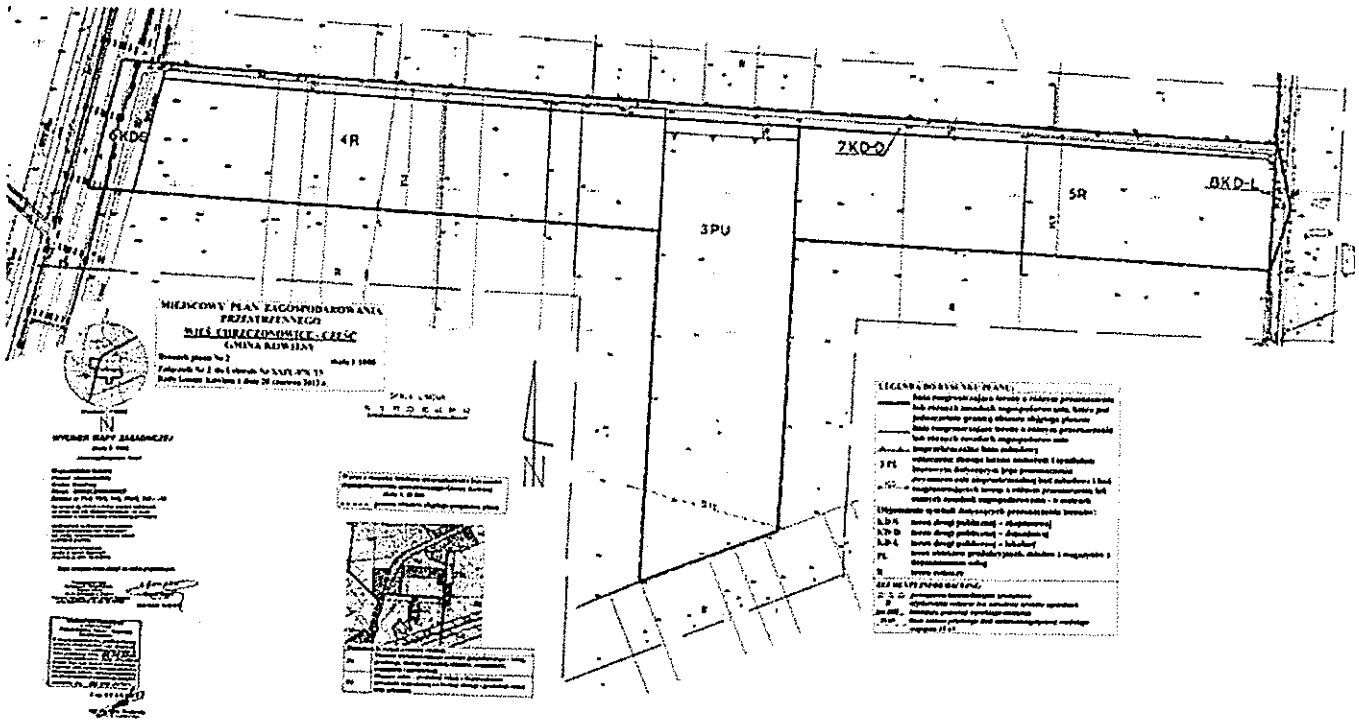
z dnia 20 czerwca 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/176/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/176/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice

Zgodnie z art. 17. pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. 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.

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi : Wola Pękoszewska, Chrzczonowice, ponieważ w okresie wyłożenia w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą do publicznego wglądu w okresie od 8 marca 2013 roku do 2 kwietnia 2013 roku oraz w terminie do dnia 17 kwietnia 2013 roku nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIX/176/13

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla części wsi: Wola Pękoszewska, Chrzczonowice, 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 wykupem nieruchomości pod budowę drogi. Ustalenia planu przeznaczają drogę obecnie wewnętrzną ogólnodostępną (którą zarządza gmina), pod drogę publiczną klasy dojazdowa symbol w planie 7 KD-D. Droga ta wymaga poszerzenia o pas terenu szerokości 6,0 m. Tak więc wymagany będzie wykup fragmentów czternastu działek. Powierzchnia wykupu wynosi około 5020,0 m^2. Koszty wynikające z uchwalenia planu, które gmina poniesie w bliższym lub dalszym okresie czasu i które są możliwe do oszacowania to koszt nabycia gruntów przeznaczonych pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej (symbol 7 KD-D), który będzie kształtował się w granicach 17630,0 zł. Kwota ta obejmuje cenę gruntu oraz wydatki na czynności formalno-prawne prowadzące do przeniesienia własności na rzecz gminy. Koszty takie najczęściej powstają w momencie dokonania podziału nieruchomości objętej planem i przeznaczonej pod zabudowę na działki budowlane i inicjatorem jest właściciel nieruchomości. Gmina będzie inicjatorem wykupu terenu pod poszerzenie obecnej drogi wewnętrznej, tylko wówczas gdy podejmie decyzję o budowie tej drogi. Uchwalenie planu nie rodzi natychmiastowego obowiązku budowy drogi do wymaganych parametrów, a więc natychmiastowego wykupu gruntów pod poszerzenie pasa drogowego. Podobnie, uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenów wyznaczonych planem.

Istnieje możliwość budowy drogi w oparciu o przepisy ustawy umożliwiającej budowę dróg publicznych niezależnie od trybu planistycznego. Wówczas grunty nabycia mogą być mniejsze. Natomiast minimalny koszt budowy drogi (wykup nieruchomości i budowa drogi) może kształtować się w granicach 200 000 zł. Budowę drogi, jak również środki na przejęcie gruntów pod pas drogowy może współfinansować właściciel /inwestor wyznaczonych terenów zabudowy produkcyjnej, dla obsługi których wyznaczona jest przedmiotowa droga. Budowa drogi będzie wymagana w momencie rozpoczęcia w terenie działalności produkcyjnej, ponieważ istniejąca droga nie jest dostosowana do transportu jaki będzie generowała działalność produkcyjna. Tereny planu przewidziane do zabudowy obiektami produkcyjnymi, magazynami, składami z ewentualnymi usługami we wsi Wola Pękoszewska przylegają do drogi publicznej - krajowej nr 70, o symbolu w planie miejscowym 2 KD-G, która umożliwia obsługę komunikacyjną bez udziału środków z budżetu gminy.

Plan dopuszcza remont, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny projektowanej zabudowy mają możliwość zaopatrzenia w niezbędne media infrastruktury technicznej bez angażowania środków gminy, ponieważ plan dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej tzn. studnie, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub własne zakładowe oczyszczalnie ścieków, lokalne źródła ciepła, dlatego z chwilą przyjęcia planu nie zaistnieje natychmiastowa potrzeba poniesienia przez gminę nakładów na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Nawet docelowo, koszty na realizację infrastruktury technicznej nie wystąpią, ponieważ gmina 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 we wsi Wola Pękoszewska mogą być realizowane bez konieczności natychmiastowego angażowania środków finansowych gminy w budowę infrastruktury technicznej. Zabudowa terenu 3 PU we wsi Chrzczonowice, będzie jednak wymagała budowy drogi dojazdowej.

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 oraz zamiar rozpoczęcia działalności produkcyjnej czy usługowej w terenie produkcyjnym we wsi Chrzczonowice.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej – dotyczy budowy w/w drogi, odbywać się będzie przy całkowitym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy, w tym możliwy udział właściciela/inwestora terenów produkcyjnych.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości, ekonomiczności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadania. Planowanie inwestycji będzie dokonywane przy uwzględnieniu wcześniejszych zobowiązań i kolejności realizacji przyjętych zadań wieloletnich oraz poprzedzone będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.