UCHWAŁA NR XLIII/250/18
RADY GMINY KOWIESY

z dnia 20 września 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496), w związku z uchwałą Nr XXXIII/194/17 Rady Gminy Kowiesy z dnia 27 października 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady, uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki planu nr 1, nr 2, nr 3 w skali 1 : 1000.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunki planu stanowiące załącznik nr 1, nr 2, nr 3 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 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 5 do niniejszej uchwały.

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 symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) zwymiarowanie, podane w metrach;
5) granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw;
6) granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 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 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 fragment obszaru planu wydzielony linią rozgraniczającą, który został oznaczony w uchwale i na danym rysunku planu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;
4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu, rodzaj zabudowy (funkcji), formy zagospodarowania i użytkowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, które zostało opisane w uchwale i oznaczone na danym rysunku planu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia;

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

6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

8) wysokość budynków – należy przez to rozumieć znaczenie określone w przepisach odrębnych;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunkach planu, w której mogą być umieszczane wiaty, hale namiotowe, ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;

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

12) miejscach do parkowania samochodów – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów 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 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia U – to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące realizację form zagospodarowania i budowę budynków dla funkcji: usługowych służących zaspokajaniu potrzeb ludności w tym również związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych z wyłączeniem dóbr materialnych wytwarzanych metodą przemysłową (chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu dopuszczają działalność z zakresu produkcji), użyteczności publicznej, obsługi motoryzacji i transportu samochodowego, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu ograniczają zakres wymienionych funkcji, z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia PU - to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące realizację form zagospodarowania i budowę budynków z możliwą realizacją hal namiotowych dla funkcji: produkcyjnej, składów, magazynów, usługowej (z wyłączeniem usług z zakresu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej), obsługi motoryzacji, w tym warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, bazy transportowe, bazy budowlane, stacje napraw sprzętu i maszyn, obsługi rolnictwa, w tym w zakresie składowania, przechowywania i obrotu owocami, warzywami i innymi płodami rolnymi, przetwórstwa rolno-spożywczego z niezbędnymi dla wymienionych funkcji: miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, garażami, wiatami, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi, administracyjnymi, socjalnymi oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym będącej poza zakresem obsługi danego terenu, przy czym w ramach produkcji dopuszczalne są instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię wiatru, energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zapewnienia bezpieczeństwa i obrony państwa:

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających, zgodnie z przepisami odrębnymi, ochronę środowiska gruntowo-wodnego i powietrza przed zanieczyszczeniem, powodowanym prowadzoną działalnością gospodarczą czy zagospodarowaniem;

2) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) w obszarze planu dla terenu oznaczonego jako U we wsi Zawady i terenu oznaczonego jako PU we wsi Zawady obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a dla terenu oznaczonego jako U we wsi Wola Pękoszewska obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, ustalenie dotyczące zakazu realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);

4) wyodrębnione w obszarze planu tereny nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) zagospodarowanie terenów zabudowy objętych granicami obszaru planu wymaga zapewnienia warunków ochrony pożarowej jak np. hydranty, drogi pożarowe zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określonej dla poszczególnych terenów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

7) ustala się, iż prowadzona działalność gospodarcza, czy zagospodarowanie działki budowlanej lub terenu inwestycji, nie powinny na granicy działki budowlanej lub terenu inwestycji do których prowadzący działalność gospodarczą, właściciel posiada tytuł prawny, przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednich dla przeznaczenia (funkcji), sposobu użytkowania w terenach, na działkach budowlanych sąsiednich, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji);

8) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami z wyjątkiem wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów, w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów typu wieże, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m n.p.t. i więcej, wymagane jest zgłoszenie właściwym organom, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) realizacja obiektów budowlanych w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, wymaga zapewnienia warunków prawidłowej eksploatacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania warunków bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W obszarze planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem ust. 2, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, dobra kultury współczesnej, krajobrazy kulturowe oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Teren oznaczony jako U we wsi Wola Pękoszewska, przedstawiony na rysunku planu nr 1, w całości znajduje się na terenie stanowiska archeologicznego.

3. Na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 9. Na obszarze planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się urządzanie i użytkowanie terenów, w sposób dotychczasowy z możliwością budowy obiektów budowlanych nie będących budynkami, niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, działek gruntu;

2) termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ich fragmentów, (nieruchomości, działek gruntu) kończy się z chwilą ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem na podstawie prawomocnej decyzji.

§ 10. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) w pasie terenu zawartym pomiędzy, nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z drogą dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 tiret ósme i dziewiąte i przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;

2) usytuowanie budynków, wiat, hal namiotowych w stosunku do dróg i innych obiektów wskazanych na rysunku planu obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określają rysunki planu;

3) dopuszcza się na sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną sąsiednią, przy zachowaniu przepisów bezpieczeństwa pożarowego i innych wymogów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych jak również pozostałych ustaleń planu, ustalenie nie dotyczy tych granic działek budowlanych, które są jednocześnie linią rozgraniczającą terenu oznaczonego jako PU przedstawionego na rysunku planu nr 2;

4) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, hale namiotowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), do 20,0 m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

5) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²;

6) drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 6,0 m, amaksimum 10,0 m oraz powinny spełniać wymogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady kształtowania krajobrazu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren oznaczony jako U, położony we wsi Wola Pękoszewska, przedstawiony na rysunku planu nr 1, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki o wysokości do 11,0 m n.p.t.w najwyżej położonym punkcie przykrycia, wiaty o wysokości do 6, 0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia,
- powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- dachy budynków i wiat wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowej: budynków usługowych od 10° do 45°, pozostałych budynków i wiat do 45°,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,01, maksymalny 2,5 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500,00 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- istniejący budynek może podlegać rozbudowie, nadbudowie, odbudowie zgodnie z ustaleniami planu oraz może podlegać przebudowie, remontom lub rozbiórce,
- w terenie wyklucza się usługi z zakresu obsługi motoryzacji i transportu samochodowego (jak np.: warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, stacje paliw płynnych i do tankowania na gaz, bazy transportowe);

2) teren oznaczony jako PU, położony we wsi Zawady, przedstawiony na rysunku planu nr 2, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki o wysokości do 18,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, z możliwością zwiększenia o 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku linii technologicznej, natomiast wiaty i hale namiotowe o wysokości do 13,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia,
- powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- dachy budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowej do 45°,

- dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500,00 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,001, maksymalny 2,5, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- zagospodarowanie i urządzenie terenu oraz wykonywanie wszelkich prac w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw o szerokości 32,5 m (po 16,25 m od osi gazociągu), wynikającej z przepisów odrębnych, której granice określa rysunek planu nr 2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i zapewnieniu prawidłowego użytkowania gazociągu,
- realizacja zagospodarowania w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 7,5 m od osi przebiegu linii (według rysunku planu nr 2), wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i zdrowia ludzi oraz prawidłowej eksploatacji sieci elektroenergetycznej, ustalonych przepisami odrębnymi;

3) teren oznaczony jako U, położony we wsi Zawady, przedstawiony na rysunku planu nr 3, dla którego ustala się:

a) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- budynki o wysokości do 15, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, z możliwością zwiększenia o 4,0 m o urządzenia techniczne i technologiczne niezbędne dla funkcjonowania danego budynku wynikające z prowadzonej w budynku działalności, wiaty o wysokości do 10,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia oraz dopuszcza się hale namiotowe o wysokości do 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia,
- powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
- dachy budynków i wiat wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowej: budynków usługowych od 5° do 45°, pozostałych budynków i wiat do 45°,
- dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne,
- wskaźnik intensywności zabudowy minimalny - 0,001, maksymalny 3,5 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500,00 m², nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- w terenie wyklucza się usługi z zakresu użyteczności publicznej: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej,
- usytuowanie budynków w stosunku do granicy (linii) lasu z godnie z przepisami odrębnymi,
- w terenie dopuszcza się działalność z zakresu produkcji, w tym produkcji energii odnawialnej z wykorzystaniem instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię wiatru, energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w obszarze planu nie wyznacza się obszaru wymagającego obowiązkowo scalania i podziału nieruchomości;

2) działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału powinny mieć parametry, kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z wymogami niniejszego planu oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu, ustalenie dotyczy również podziału niezależnie od procedury scalania i podziału;

3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia - 1500,0 m², przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się minimalną powierzchnię - 6,0 m²,

b) szerokość frontu działek – minimum 15,0 m, przy czym dla działek pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się szerokość frontu minimum 3,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90° z tolerancją do ± 40%.

§ 12. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczonych w obszarze planu terenów jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się następujący system komunikacyjny obszaru planu i zasady obsługi komunikacyjnej terenów planu:

a) obsługa obszaru planu przez drogi przylegające do obszaru planu nie objęte jego granicami,

b) dostęp wydzielonych terenów zabudowy, działek budowlanych do dróg publicznych stanowią drogi wymienione w lit. a oraz dostęp do dróg publicznych zgodnie z przepisami obowiązującymi;

2) powiązania systemu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowią drogi wymienione w pkt 1 lit. a, które są powiązane z systemem komunikacyjnym na terenie gminy;

3) dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca do parkowania samochodów:

a) dla usług handlu - jedno miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni sprzedaży,

b) dla gastronomii – jedno miejsce na każde rozpoczęte 4 miejsce konsumpcyjne,

c) dla pozostałych usług i pozostałych funkcji (zgodnie z przeznaczeniami) jedno miejsce na każde rozpoczęte 400,0 m² powierzchni użytkowej danej funkcji zgodnie z przeznaczeniem oraz jedno miejsce na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy;

4) miejsca do parkowania samochodów powinny być zabezpieczone w granicach działki budowlanej, terenu lokalizacji inwestycji, przy czym dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500,0 m² należy zapewnić dodatkowo, poza liczbą miejsc wynikających ze wskaźnika określonego w pkt 3 lit. a, 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, natomiast dla pozostałych funkcji na każde 10 miejsc wynikających ze wskaźników w pkt 3 lit. b, lit. c należy zapewnić minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, rozbudowy czy zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i przy zachowaniu przepisów odrębnych lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) z możliwą lokalizacją w wyznaczonych terenach planu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz dopuszcza się z ujęcia własnego przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących realizacji takich ujęć;

3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej (zewnętrznej), przy czym do czasu jej realizacji czy przy braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z przyczyn technicznych czy ekonomicznych (zgodnie z przepisami odrębnymi), ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych lub do przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych, natomiast ścieki przemysłowe powinny być dostosowane do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, mogą być odprowadzane do ziemi lub do wewnętrznej kanalizacji deszczowej i własnych dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia, powinny podlegać podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających usytuowanych w obrębie działki budowlanej, terenu inwestycji, do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych w tym abonenckich wbudowanych lub wolnostojących, zgodnie z przepisami odrębnymi o lokalizacji umożliwiającej dostęp stacji transformatorowych do dróg publicznych oraz dopuszcza się na ten cel zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię wiatru, energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;

6) gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energoi materiałooszczędnych systemów grzewczych z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych proekologicznych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju opałowego, dopuszcza się na ten cel zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii obejmujących: energię wiatru, energię otrzymaną z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów;

8) telekomunikacja- ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zaopatrzenie w gaz-w oparciu o indywidualne rozwiązania, butle propan-butan, czy zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych, jak również z sieci gazowej w sytuacji jej realizacji.

§ 15. Traci moc uchwała Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1999 r. Nr 67, poz. 771) w zakresie terenu oznaczonego jako U we wsi Wola Pękoszewska, objętego granicami niniejszego planu.

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

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

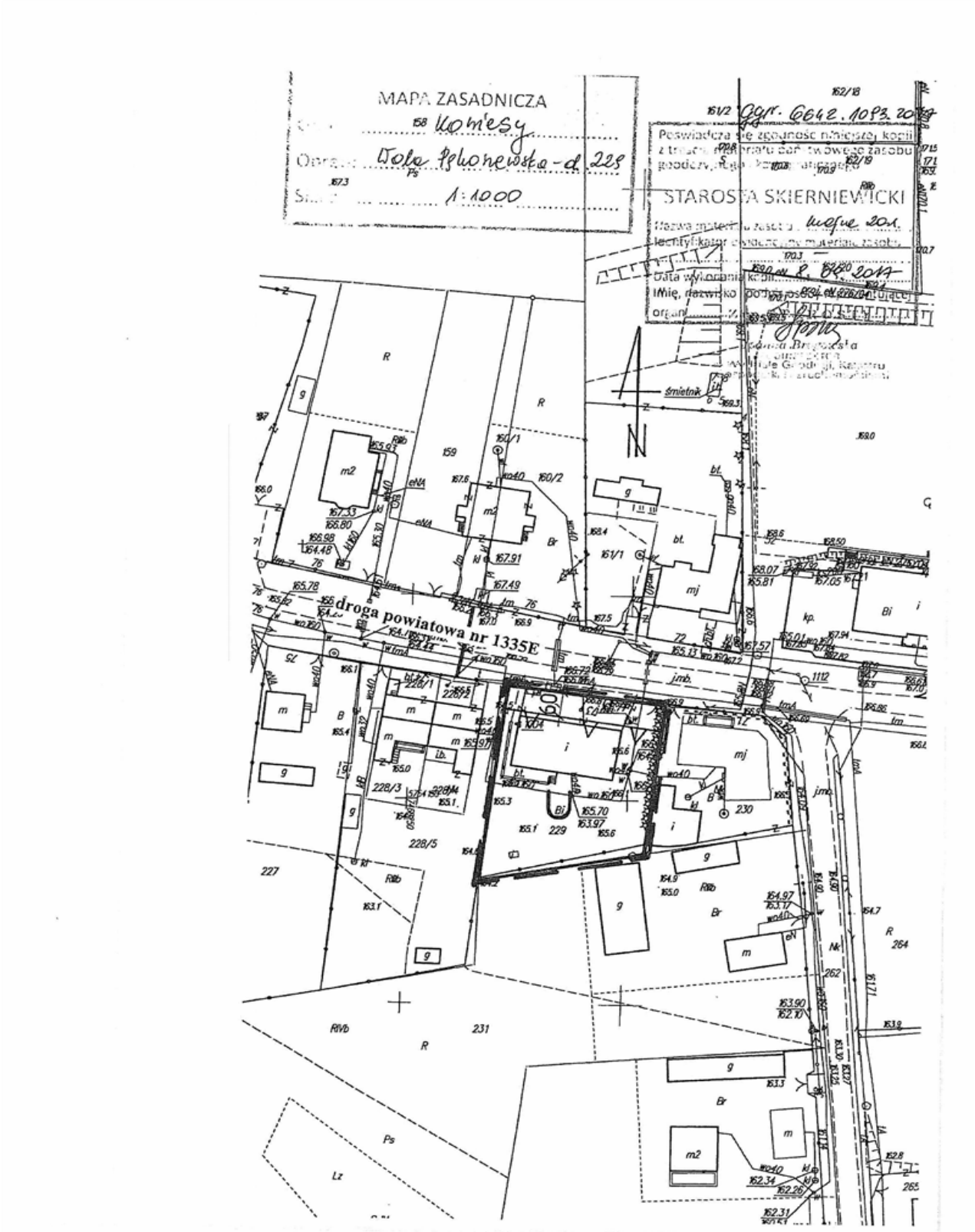
Przewodniczący Rady Gminy

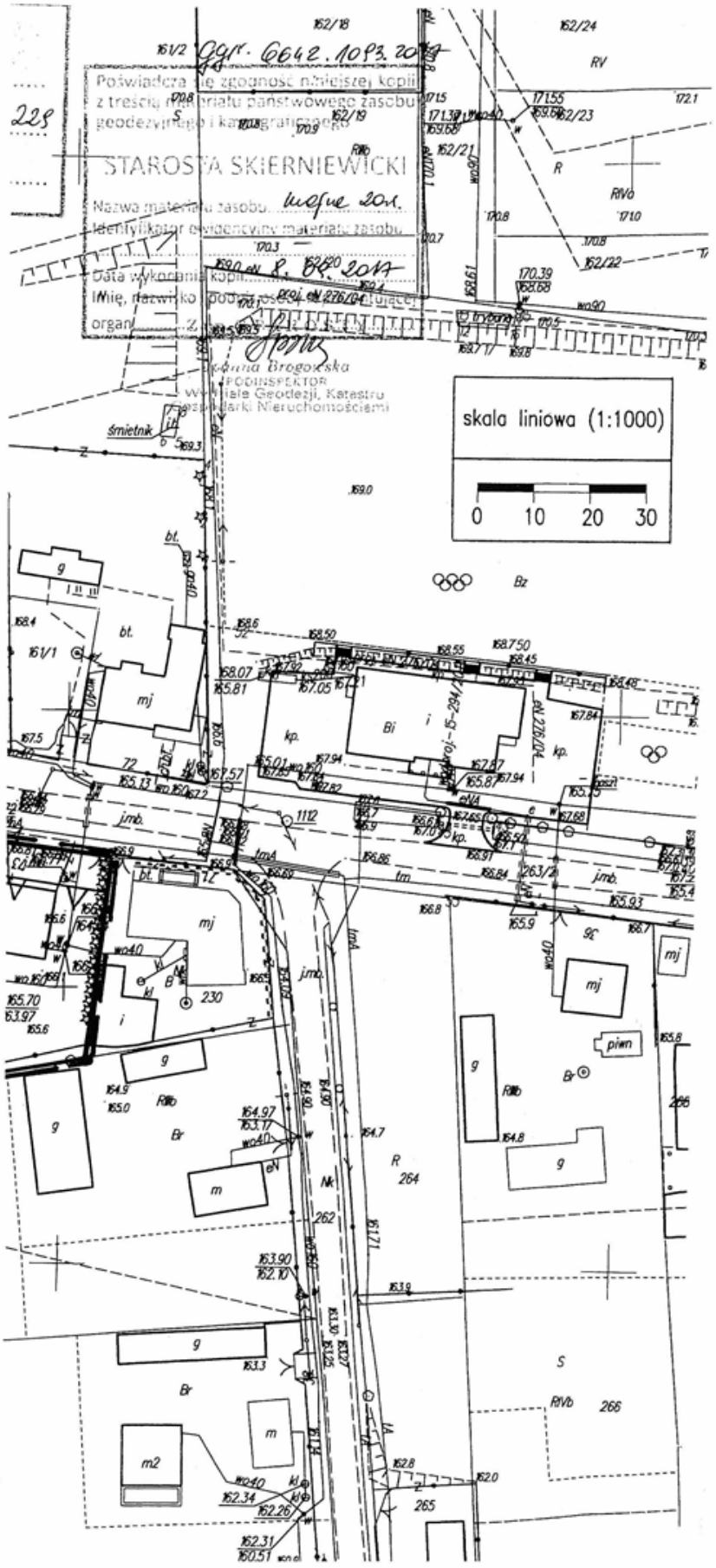
Zuzanna Dudziak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/250/18

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 września 2018 r.





MIEJSCOWY P
PRZEST

FRAGMENT

Rysunek planu Nr 1

Załącznik Nr 1 do
Rady Gminy Kowie

OZNACZENIA DO RYSU

linia rozgranicza
różnych zasada
granicą obszaru
U oznaczenie teren
przeznaczenia
nieprzekraczalna
6,0 zwymiarowanie

Objaśnienie symbolu litero

U Teren zabudowy

Wyrys z rysunku Studium u
zagospodarowania przestrze
skala 1: 20 000

granice obszaru obj



oznaczeni
obszary r
usługowej
i motoryza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY

FRAGMENT WSI WOLA PĘKOSZEWSKA

Rysunek planu Nr 1 **skala 1:1000**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy z dnia 20 września 2018 r.

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem
- U — oznaczenie terenu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6,0 — zwymiarowanie podane w metrach

Objaśnienie symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia:

U Teren zabudowy usługowej

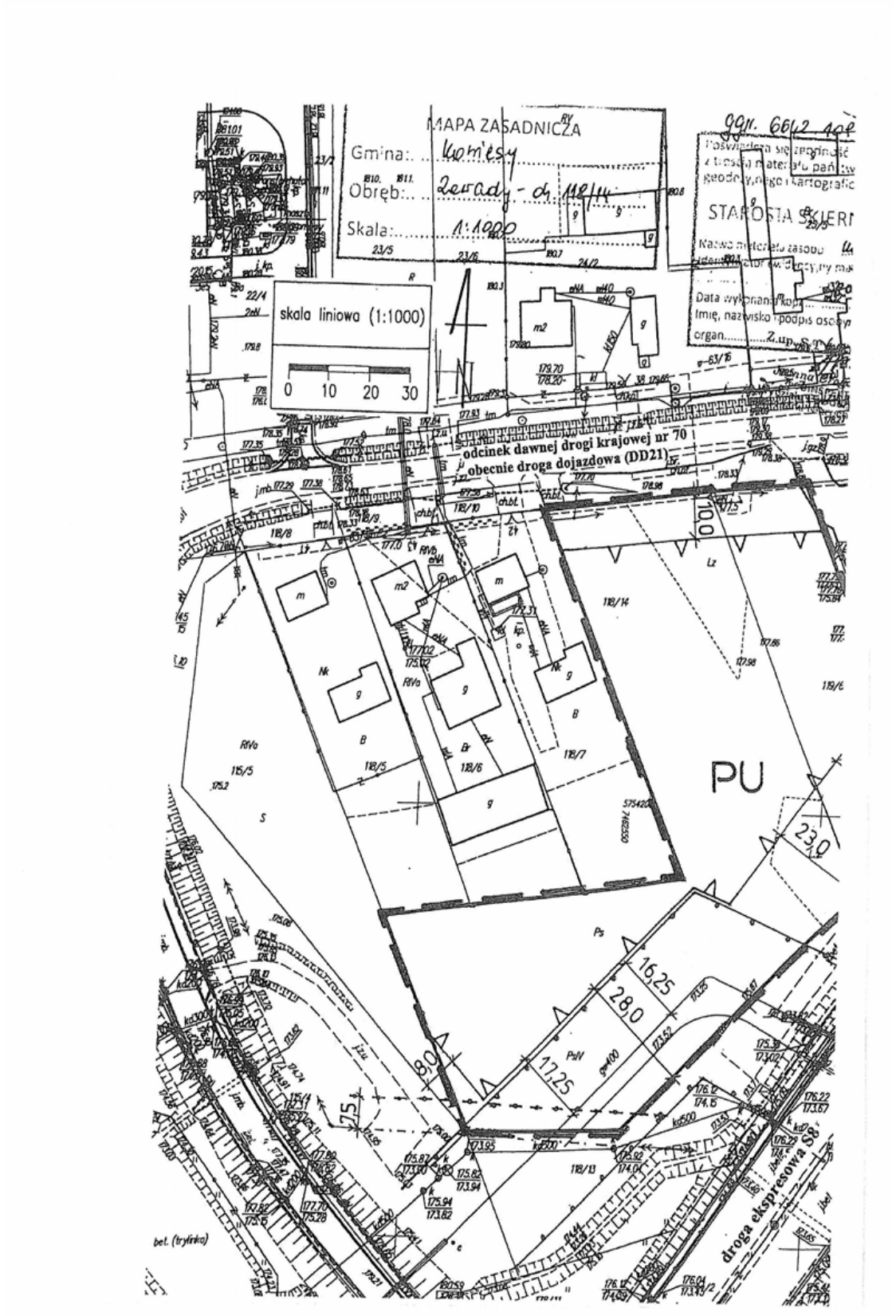
Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowiesy
skala 1: 20 000

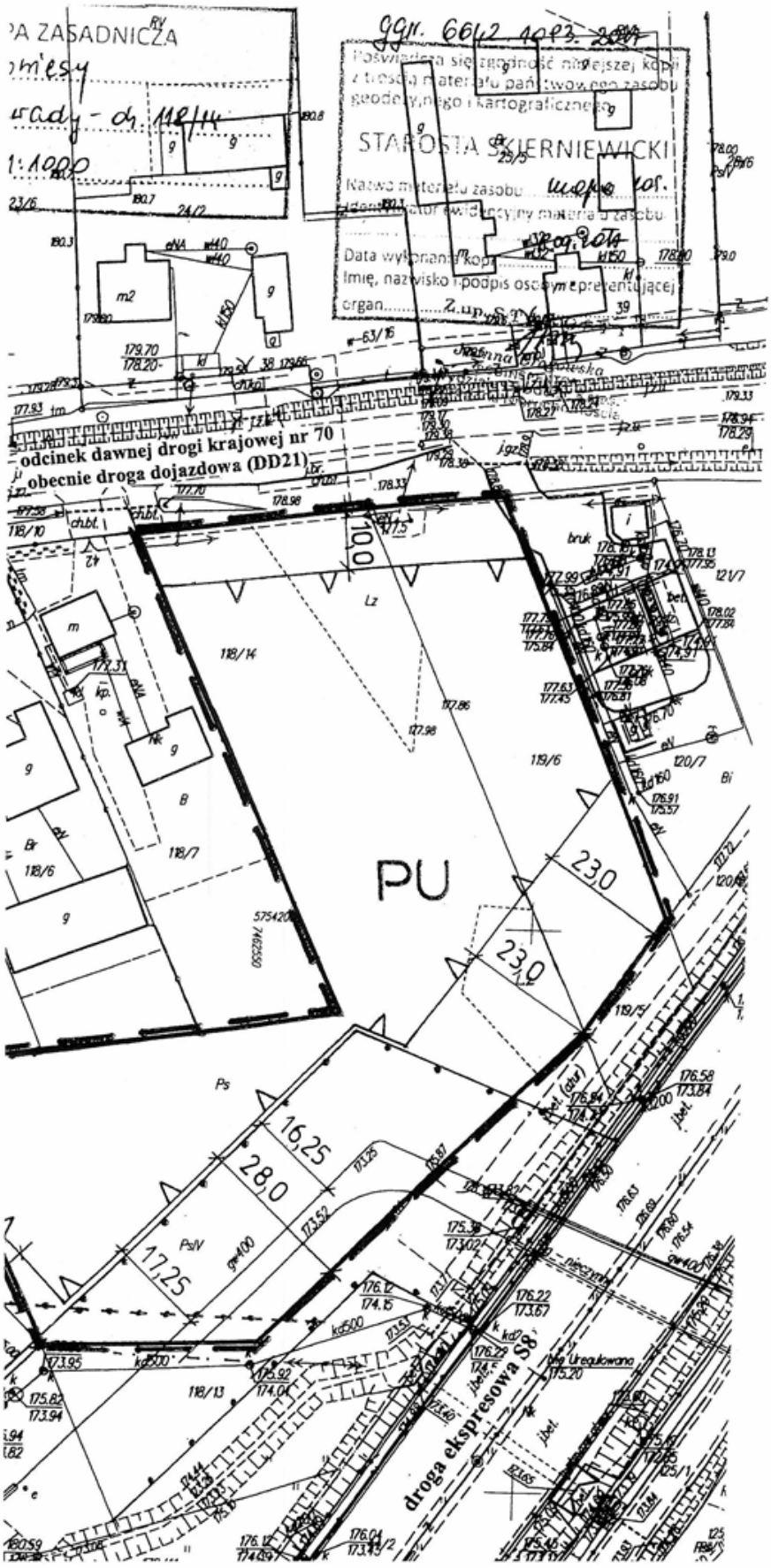
granice obszaru objętego rysunkiem planu



oznaczenie symbolu MU w studium:
obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i motoryzacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 20 września 2018 r.





MIEJSCOW
PRZ

FI

Rysunek planu

Załącznik Nr
Rady Gminy I

OZNACZENIA DO RY

linia rozgran
różnych zasa
granicą obsza
PU oznaczenie te
przeznaczeni
10,0 nieprzekracza
zwymiarowan
granica strefy
ciśnienia 400
granica strefy
elektroenerge

Objaśnienie symbolu lit

PU Teren obiektó
oraz usług

Wyrys z rysunku Studium
zagospodarowania przestrz
skala 1: 20 00(

granice obszaru ob

oznaczenie symbolu P
studium:
obszary wielofunkcyjn
rozwoju gospodarczeg
usług, produkcji, obsłu
rolnictwa, składów,
magazynów, transport
motoryzacji

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY

FRAGMENT WSI ZAWADY

Rysunek planu Nr 2 **skala 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy z dnia 20 września 2018 r.

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem
- PU — oznaczenie terenu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 10,0 — zwymiarowanie podane w metrach
- granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 400 gw
- granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV

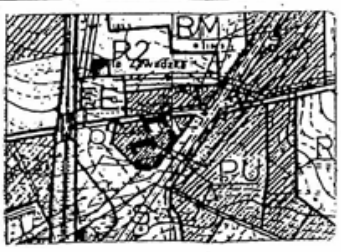
Objaśnienie symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia:

PU — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług

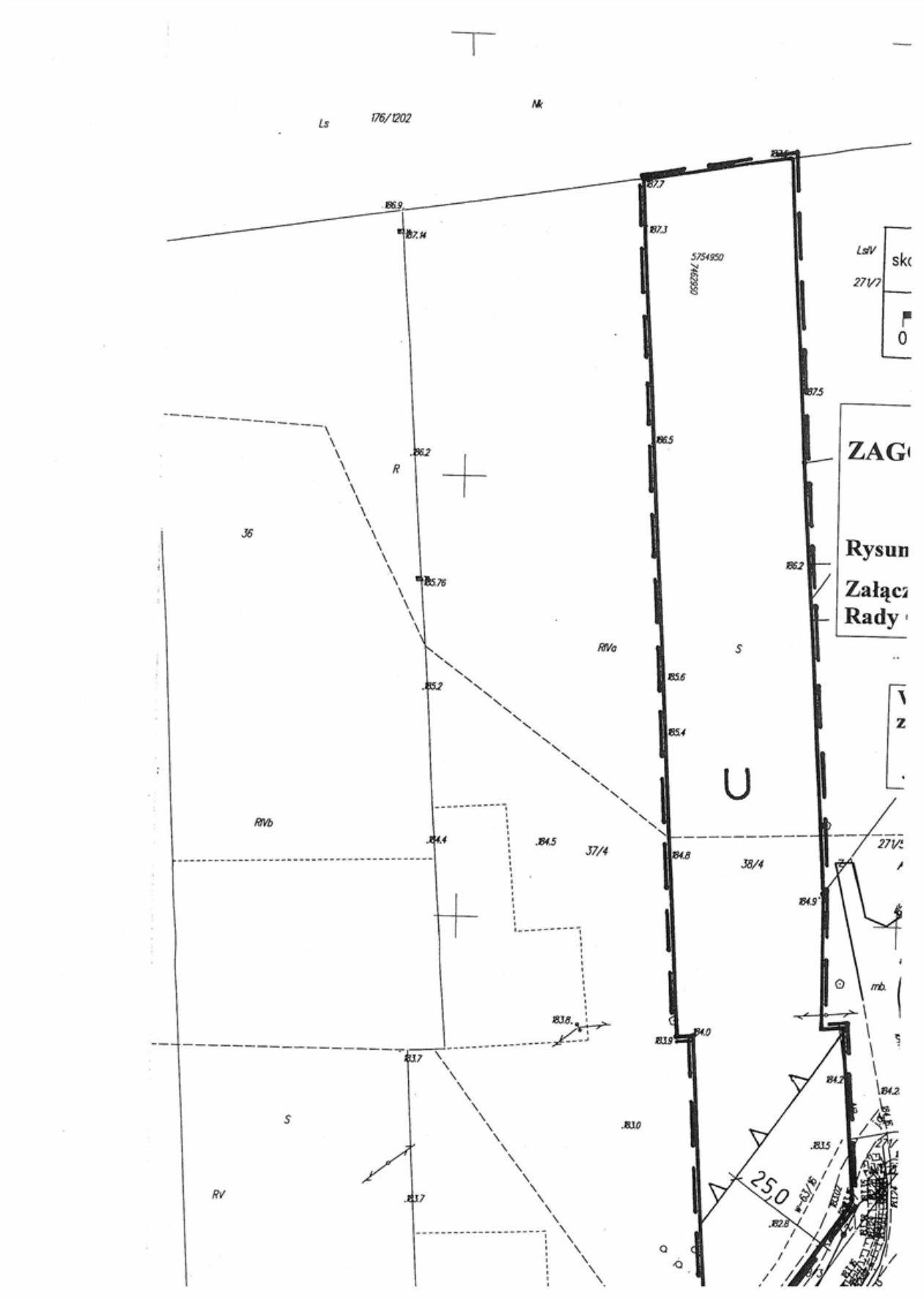
Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowiesy
skala 1: 20 000

granice obszaru objętego rysunkiem planu

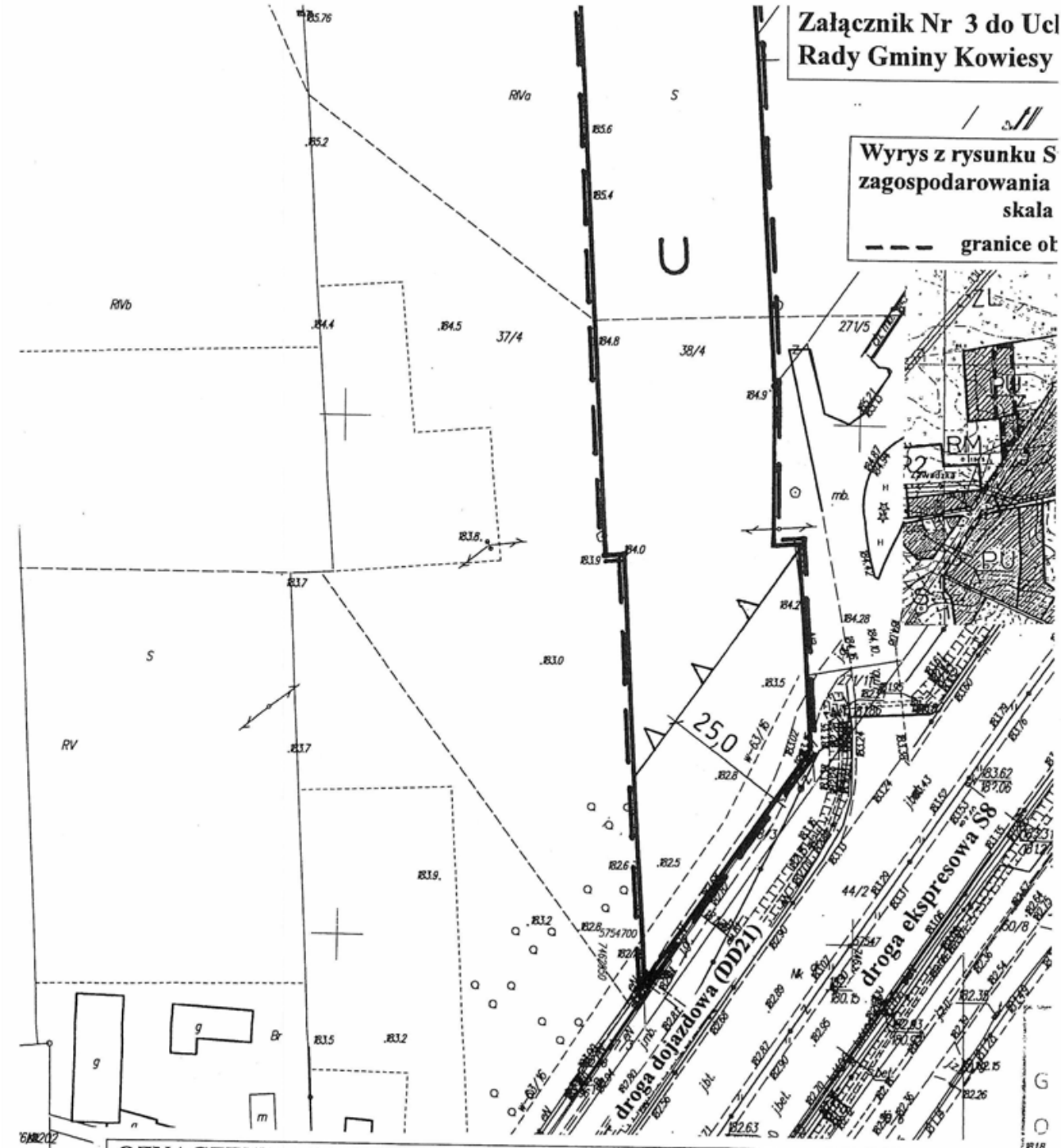
oznaczenie symbolu PU w studium:
obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – usług, produkcji, obsługi rolnictwa, składów, magazynów, transportu i motoryzacji



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 20 września 2018 r.




skala liniowa (1:1000)
0 10 20 30
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOWIESY
FRAGMENT WSI ZAWADY
Rysunek planu Nr 3 skala 1:1000
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy z dnia 20 września 2018r.
Wyrys z rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowiesy
skala 1: 20 000
granice obszaru objętego rysunkiem planu
oznaczenie symbolu PU w studium:
obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – usług, produkcji, obsługi rolnictwa, składów, magazynów, transportu i motoryzacji
oznaczenie symbolu RM w studium:
obszary rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego o dominującej funkcji zabudowy rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi motoryzacji
PU
RM
R2
250



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

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

U **oznaczenie terenu symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia**

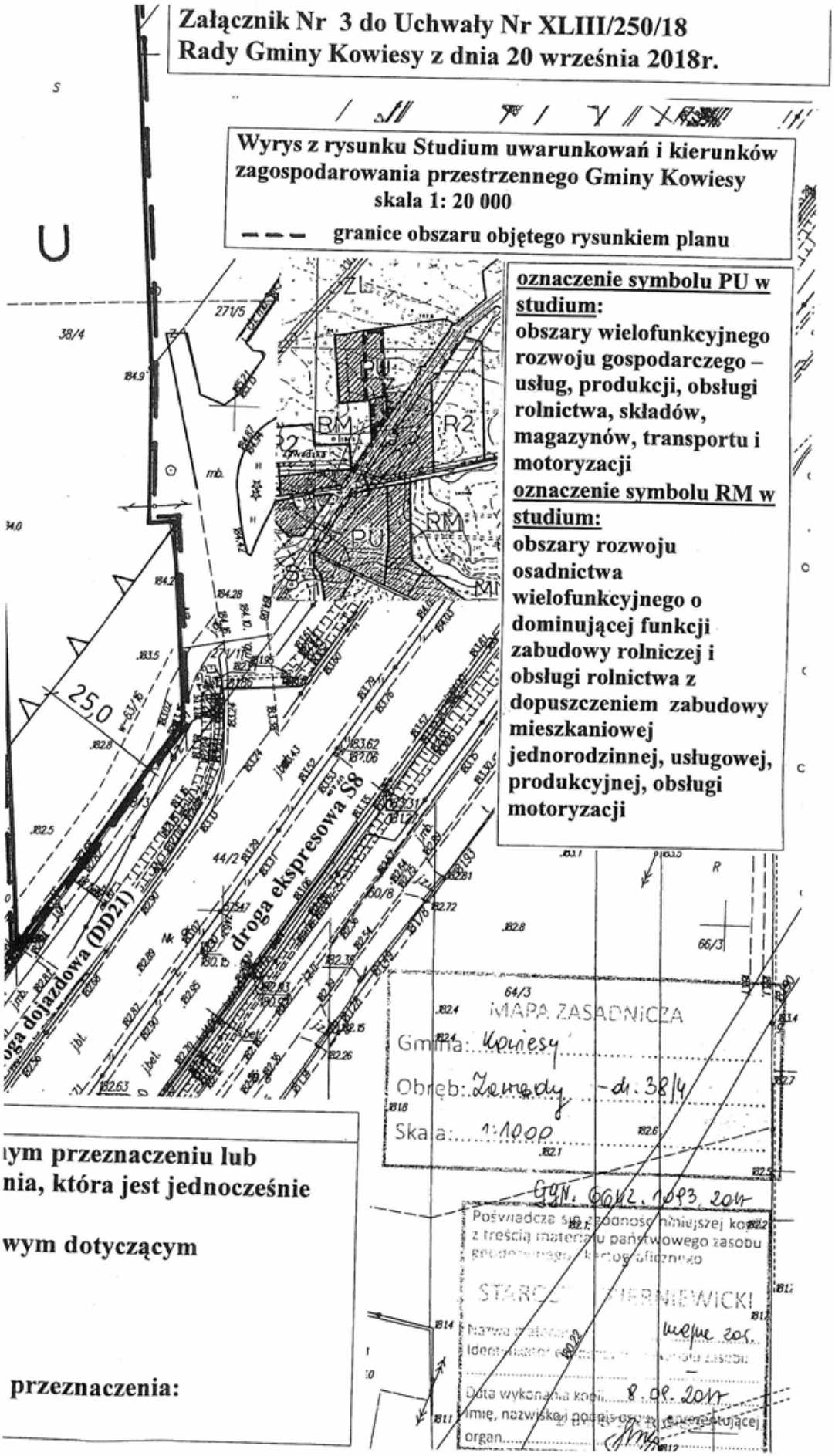
nieprzekraczalna linia zabudowy

25,0 **zwymiarowanie podane w metrach**

Objaśnienie symbolu literowego dotyczącego przeznaczenia:

U **Teren zabudowy usługowej**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/250/18
Rady Gminy Kowiesy z dnia 20 września 2018r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/250/18

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2018 roku do 19 lipca 2018 roku jak również w terminie składania uwag tj. do 6 sierpnia 2018 roku do w/w projektu planu nie zgłoszono uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XLIII/250/18

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 20 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującym fragmenty wsi Wola Pękoszewska i Zawady, 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 należą zadania związane z budową dróg i infrastrukturą techniczną. Zadania te z tytułu uchwalenia niniejszego planu miejscowego nie wystąpią. Obszar planu przylega do dróg zapewniających jego obsługę komunikacyjną. We wsi Wola Pękoszewska obsługę terenu stanowi droga powiatowa, we wsi Zawady teren oznaczony jako PU obsługuje odcinek dawnej drogi krajowej nr 70 (obecnie droga dojazdowa DD21), natomiast teren oznaczony jako U droga dojazdowa DD21 jako droga serwisowa dla drogi ekspresowej S8. Gmina Kowiesy podjęła uchwałę intencyjną w sprawie przejęcia w.w. dróg dojazdowych DD21 powstałych w wyniku budowy drogi ekspresowej S8. Obecnie nie istnieją przesłanki, że Gmina przejmując wymienione drogi poniesie w związku z tym nakłady finansowe. Możliwe, że w przyszłości wystąpi potrzeba podniesienia parametrów technicznych i funkcjonalnych dróg, powodowana np. intensyfikacją rozwoju tych terenów, ale najprawdopodobniej decyzja taka zapadnie w miarę posiadanych środków w budżecie i to niezależnie od przyjęcia niniejszego planu miejscowego. Ponieważ omawiane czynności i zobowiązania mogą wyniknąć w odległym czasie, również nakłady finansowe będą ulegać zmianom.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku budowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonych planem.

Obszar planu przewidziany do zabudowy przylega do wyżej wymienionych dróg, które zapewniają ich obsługę na dotychczasowym poziomie oraz do sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, elektroenergetycznej) umożliwiających wyposażenie działek w media infrastruktury technicznej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych będzie oparte o indywidualne rozwiązania, czyli szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub w oparciu o przydomowe oczyszczalnie ścieków czy zakładowe oczyszczalnie ścieków, ponieważ gmina na swym terenie nie przewiduje budowy sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia planu dotyczące gospodarki cieplnej przewidują indywidualne rozwiązania, ponieważ na terenie gminy zbiorcze rozwiązania w tym zakresie również nie są przewidywane.

Ustalenia planu mogą więc być realizowane bez angażowania środków finansowych gminy w budowę infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

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

Za podstawę przyjęcia do ewentualnej realizacji zadań związanych z w.w. drogami dojazdowymi DD21, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata, ponieważ inwestycje związane z tymi drogami będą należały do zadań własnych gminy, co jest efektem przejęcia ich w zasób dróg gminnych.

Finansowanie powyższych zadań, może odbywać się przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości 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 zaciągniętych zobowiązań.

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