UCHWAŁA NR XXIV/123/20
RADY GMINY KOWIESY
z dnia 17 września 2020 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi: Chojnatka, Nowy Wylezin i Zawady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378), w związku z uchwałą Nr XVIII/93/20 Rady Gminy Kowiesy z dnia 24 marca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi: Chojnatka – działki ewid. o nr 59/1, 60/1 i fragment działki ewid. o nr 60/10, Nowy Wylezin – fragment działki ewid. o nr 121 i Zawady – fragment działki ewid. o nr 157/6, uchwala się, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi: Chojnatka – działki ewid. o nr 59/1, 60/1 i fragment działki ewid. o nr 60/10, Nowy Wylezin – fragment działki ewid. o nr 121 i Zawady - fragment działki ewid. o nr 157/6, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmujący fragmenty wsi: Chojnatka – działki ewid. o nr 59/1, 60/1 i fragment działki ewid. o nr 60/10, Nowy Wylezin – fragment działki ewid. o nr 121 i Zawady - fragment działki ewid. o nr 157/6, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określają rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1, nr 2 i nr 3 w skali 1 : 1000, zwane dalej rysunkami planu.

§ 3. 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunki planu stanowiące integralną część niniejszej uchwały, stanowiące załączniki: 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) zwymiarowanie, podane w metrach;
6) granica strefy kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gw 400;
7) granica strefy kontrolowanej istniejącego nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia gwA250, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 lit. b tiret siedemnaste;
8) granica strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, z zastrzeżeniem § 12 pkt 4 lit. b tiret jedenaste;
9) granica terenu zamkniętego.

§ 4. Planem ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 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 liniami rozgraniczającymi, który został oznaczony w uchwale i na danym rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalone w niniejszej uchwale dla danego terenu: rodzaj zabudowy (funkcje), formy zagospodarowania i użytkowania, zespół uprawnień i działań, wraz z określeniem symbolu literowego przeznaczenia oraz oznaczone na danym rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia, który jest jednocześnie wyznacznikiem danego terenu;
5) linii rozgraniczającej lub liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem, lub / i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione 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 przepisy prawa powszechnie obowiązującego;
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 i ściany budynków lub ich części bez jej przekraczania, natomiast dopuszcza się na wysunięcie poza tę linię nie dalej niż 1,2 m, elementów takich jak: schody, okap dachu, rynny, podjazd dla niepełnosprawnych, balkon, ocieplenie (termomodernizacja), gzyms, rura spustowa, zadaszenie wejścia wraz z podporami oraz innych detali architektonicznych;
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) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji w danym terenie działań w zakresie realizacji i użytkowania obiektów budowlanych, urządzeń i form zagospodarowania w ramach przeznaczenia oraz będących poza ustalonymi przeznaczeniem dla danego terenu, które zostały ustalone w warunkach i zasadach zagospodarowania terenu według określonych warunków ich realizacji;
13) miejscach do parkowania samochodów - należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla samochodów w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych;
14) zachowaniu istniejących budynków - należy przez to rozumieć możliwość ich utrzymania, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz możliwość przebudowy, remontu.

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 następujące przeznaczenia terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol literowy przeznaczenia MN) – to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące realizację form zagospodarowania i obiektów budowlanych dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej (tj. budynki mieszkalne jednorodzinne, garaże, budynki gospodarcze, wiaty) wraz z niezbędnymi dojściami, dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami i urządzeniami technicznymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów, placami zabaw, infrastrukturą techniczną, w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę danego terenu oraz dopuszczonej realizacji usług służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności związanych z bezpośrednią ich obsługą, realizowanych w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zgodnie z przepisami obowiązującymi lub w budynku usługowym;
2) teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (symbol literowy przeznaczenia RMu) – to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące formy zagospodarowania i zachowanie istniejących czy budowę nowych: obiektów budowlanych (gospodarskich) służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, w tym ogrodniczego i sadowniczego, budynków mieszkalnych, w tym jednorodzinnych z dopuszczeniem funkcji usługowych z możliwym wykorzystaniem urządzeń służących wytwarzaniu dóbr materialnych oraz służących zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności (z wyłączeniem: oświaty, wychowania, szkolnictwa wyższego, opieki zdrowotnej i społecznej, kultu religijnego, kultury, sportu, bankowości, hotelarstwa, administracji publicznej,

wymiaru sprawiedliwości), wraz z niezbędnymi: budynkami gospodarczymi, garażami, wiatami, halami namiotowymi, dojściami i dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, obiektami budowlanymi, pomieszczeniami i urządzeniami technicznymi, socjalnymi, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania samochodów i infrastrukturą techniczną, w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę danego terenu;

3) teren zabudowy usługowej (symbol literowy przeznaczenia U) – to teren, na którym podejmowane są działania obejmujące: formy zagospodarowania i obiekty budowlane dla funkcji usługowych, w tym z zakresu hotelarstwa (z wyłączeniem usług podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami) wraz z niezbędnymi dla funkcji usługowych: miejscami do parkowania samochodów, dojściami i dojazdami, garażami, wiatami, halami namiotowymi, obiektami budowlanymi i pomieszczeniami: gospodarczymi, technicznymi, technologicznymi, pomocniczymi i socjalnymi, obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacyjnymi oraz sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym będącymi poza zakresem obsługi danego terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;
4) teren drogi wewnętrznej (symbol literowy przeznaczenia KDW) - to teren służący obsłudze komunikacyjnej działek (gruntu, budowlanych), zapewniający ich dostęp do drogi publicznej.

§ 7. W obszarze planu nie występują: tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, natomiast brak audytu krajobrazowego określającego krajobrazy priorytetowe oraz nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych i ze względu na te uwarunkowania nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

§ 8. W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobraz kulturowy i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obszaru planu:

1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, w sposób dotychczasowy;
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. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), której realizację regulują przepisy odrębne;
4) wyodrębnione w obszarze planu tereny, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, zaliczają się do następujących rodzajów terenów: teren o symbolu literowym przeznaczenia RMu do terenów zabudowy zagrodowej, teren o symbolu literowym przeznaczenia MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast teren o symbolu literowym przeznaczenia U nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów chronionych akustycznie;
5) zagospodarowanie terenów zabudowy 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) czy sposobu użytkowania w terenach, na działkach budowlanych sąsiednich, ustalenie nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji), dla których dotrzymanie standardów jakości środowiska regulują przepisy odrębne;

8) 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;
9) 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 i zdrowia ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć i prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu gospodarowania odpadami, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem wytwarzania i wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 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 lub z obszarem kolejowym dopuszcza się budowę miejsc do parkowania samochodów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
2) usytuowanie budynków, wiat, hal namiotowych w stosunku do dróg obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określają rysunki planu, przy zachowaniu ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego jako U (we wsi Zawady);
3) dopuszcza się na sytuowanie budynków, z wyłączeniem służących chowu/hodowli zwierząt, w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną przy zachowaniu przepisów bezpieczeństwa pożarowego, a także wymogów (np. takich jak czas nasłonecznienia) wynikających z przepisów odrębnych, dopuszcza się na sytuowanie budynków w linii rozgraniczającej lub w odległości 1,5 m od tej linii pod warunkiem, że nie pokrywa się ona z granicą działki ewidencyjnej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
4) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, wiaty, hale namiotowe i inwestycje z zakresu łączności publicznej (telekomunikacji) do 18,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
5) w budynkach usługi handlu o powierzchni sprzedaży tylko do 100,0 m^2, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
6) w budynkach dopuszcza się kondygnację podziemną;
7) realizacja zagospodarowania obszaru planu wymaga uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wymóg zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 5.

§12. 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) wyznacza się we wsi Chojnatka teren, oznaczony na rysunku planu nr 1 jako MN, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 10,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, pozostałe budynki o wysokości do 7,0 m n.p.t., w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty o wysokości do 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu,
      - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5^0 do 45^0, z dopuszczeniem nad wejściami, gankami, werandami, tarasami nachylenia połaci dachowych do 45^0,

- dachy pozostałych budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^0,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- intensywność zabudowy minimalna 0,0001, maksymalna 1,2 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- dopuszcza się na działce budowlanej budynek usługowy (wolnostojący lub połączony z innym budynkiem) o powierzchni użytkowej usługowej do 80,0 m^2, wyłącznie jako towarzyszący budynkowi mieszkalnemu;

2) wyznacza się we wsi Chojnatka teren, oznaczony na rysunku planu nr 1 jako KDW, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania:
      - istniejąca działka gruntu pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej działek przyległych z poszerzeniem do 5,0 m w liniach rozgraniczających i z poszerzeniem na skrzyżowaniu o trójkąt widoczności o długości boków równoległych do osi jezdni 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      - dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

3) wyznacza się we wsi Nowy Wylezin teren, oznaczony na rysunku planu nr 2 jako RMu, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług,
   b) zasady i warunki zagospodarowania:
      - budynki mieszkalne o wysokości do 11,5 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, pozostałe budynki o wysokości do 13,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, hale namiotowe o wysokości do 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu, wiaty o wysokości do 11,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu,
      - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5^0 do 45^0, z dopuszczeniem nad wejściami, gankami, werandami, tarasami nachylenia połaci dachowych do 45^0,
      - dachy pozostałych budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^0,
      - dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych niemieszkalnych przekrycia o profilach łukowych, przekrycia sferyczne,
      - zachowuje się istniejące budynki,
      - istniejące budynki mogą podlegać zmianie sposobu użytkowania w całości lub w części na funkcje zgodnie z przeznaczeniem, przy czym funkcja mieszkalna może być łączona tylko z funkcją usługową,
      - budynki służące chowu / hodowli zwierząt o wielkości inwentarza do 10 DJP,
      - powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
      - intensywność zabudowy minimalna 0,001, maksymalna 1,8 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

4) wyznacza się we wsi Zawady teren, oznaczony na rysunku planu nr 3 jako U, dla którego ustala się:
   a) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - budynki usługowe o wysokości do 14, 0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, pozostałe budynki o wysokości do 8,0 m n.p.t. w najwyżej położonym punkcie przekrycia, wiaty, hale namiotowe o wysokości do 8, 0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu,
      - powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
      - dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowej od 5^0 do 45^0, z dopuszczeniem nad wejściami, gankami, werandami, tarasami nachylenia połaci dachowych do 45^0, dachy pozostałych budynków i wiat wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^0,
      - dopuszcza się wykonanie na obiektach budowlanych przekrycia o profilach łukowych,

przekrycia sferyczne,
- intensywność zabudowy minimalna 0,00001, maksymalna 3,5 w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- istniejący zbiornik wodny (staw) może być wykorzystany na cele retencyjne, rekreacyjne czy do sportu wędkarskiego,
- pas terenu o szerokości 1,0 m od granic stawu powinien zapewniać swobodny dostęp do stawu,
- istniejący budynek do zachowania oraz do zmiany sposobu użytkowania na usługowy,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1500,0 m^2, nie dotyczy działki budowlanej wydzielanej pod infrastrukturę techniczną,
- w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), której granice określa rysunek planu nr 3, realizacja obiektów budowlanych wymaga zapewnienia warunków prawidłowej eksploatacji sieci oraz zachowania warunków bezpieczeństwa, a sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem dotrzymania w części budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi, niniejsze ustalenie, w tym strefa ochronna na rysunku planu nie obowiązują z chwilą skablowania danej linii lub jej przeniesienia poza teren planu,
- w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia gw400 o szerokości 32,5 m (po 16,25 m od osi gazociągu), wynikającej z przepisów odrębnych, której granice określa rysunek planu nr 3, obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat i hal namiotowych, ponadto zagospodarowanie i urządzenie terenu oraz wykonywanie wszelkich prac zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i zapewnieniu prawidłowego użytkowania gazociągu,
- na odcinku wzdłuż drogi bez wyznaczonej linii zabudowy i na odcinku wzdłuż obszaru kolejowego bez wyznaczonej linii zabudowy, obowiązują ustalenia tiret dwunaste,
- teren graniczy z terenem zamkniętym (bez strefy ochronnej) przez który przebiega linia kolejowa (CMK) o znaczeniu państwowym (granice terenu zamkniętego określa rysunek planu nr 3), w związku z czym zagospodarowanie gruntów w sąsiedztwie linii kolejowej nie może zakłócać jej eksploatacji w tym urządzeń służących prowadzeniu ruchu kolejowego, powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego, ograniczać możliwość jej przebudowy lub remontu, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego i przepisami wykonawczymi,
- wykonywanie robót ziemnych, usytuowanie drzew i krzewów, budowli, elementów ochrony akustycznej oraz sposób urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, którego granica pokrywa się z granicą terenu zamkniętego, o którym mowa w tiret czternaste, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego i przepisami wykonawczymi,
- usytuowanie budynków, wiat, hal namiotowych w stosunku do obszaru kolejowego, o którym mowa w tiret piętnaste, obowiązuje według nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z rysunkiem planu nr 3), przy zachowaniu ustaleń tiret siedemnaste, natomiast na odcinkach bez wyznaczonej linii zabudowy obowiązują ustalenia tiret dwunaste,
- przebiegający przez teren nieczynny gazociąg wysokiego ciśnienia gwA250 jest trwale wyłączony z eksploatacji i może podlegać likwidacji (na warunkach dysponenta sieci), a do czasu likwidacji w strefie kontrolowanej istniejącego nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia gwA250 o szerokości do 4,0 m (po 2,0 m od osi jego przebiegu) wzdłuż jego przebiegu, obowiązuje zakaz realizacji budynków, wiat, hal namiotowych, nakaz zapewnienia swobodnego dostępu i przemieszczania się wzdłuż gazociągu, a roboty ziemne bez użycia sprzętu mechanicznego, niniejsze ustalenie dotyczące strefy kontrolowanej, w tym strefa kontrolowana na rysunku planu, nie obowiązują z chwilą likwidacji gazociągu.

§ 13. 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.

§ 14. 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 publiczne (kategorii gminnej, powiatowej) przylegające do obszaru planu,

b) dostępność komunikacyjna działek budowlanych w oparciu o drogi publiczne, o których mowa w lit. a, lub w oparciu o wyodrębnioną planem drogę wewnętrzną nawiązującą do drogi publicznej lub w oparciu o dojścia, dojazdy i dostęp do dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami i z uwzględnieniem zasady ustalonej w pkt 2;

2) przy wydzielaniu działki (budowlanej, gruntu) z nieruchomości (działki ewidencyjnej) przylegającej do drogi publicznej wymienionej w pkt 1, a posiadającej kontynuację poza granicami obszaru planu, ustala się obowiązek zapewnienia dla wydzielanej działki (budowlanej, gruntu) oraz dla pozostałych w wyniku podziału części, w tym położonych poza granicami obszaru planu, dostępu do drogi publicznej wymienionej w pkt 1, na zasadzie bezpośredniego dostępu lub dostępu na zasadzie dojazdu, dojścia o szerokości minimum 5,0 m lub zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3) powiązania systemu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym zewnętrznym stanowią drogi wymienione w pkt 1 lit.a;
4) dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca do parkowania samochodów:
   a) dla usług handlu - jedno miejsce na każde rozpoczęte 40,0 m^2 powierzchni sprzedaży,
   b) dla funkcji mieszkaniowej – jedno miejsce, w tym w garażach na jeden budynek mieszkalny,
   c) dla funkcji gastronomii – jedno miejsce na każde cztery miejsca konsumpcyjne,
   d) dla funkcji hotelowej – jedno miejsce na każde cztery miejsca noclegowe oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy,
   e) dla pozostałych usług i pozostałych funkcji (zgodnie z przeznaczeniem z wyłączeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą) jedno miejsce na każde rozpoczęte 400,0 m^2 powierzchni użytkowej danej funkcji oraz obowiązuje 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy;
5) miejsca do parkowania samochodów powinny być zabezpieczone w granicach działki budowlanej, terenu lokalizacji inwestycji, przy czym dla usług na każde dwanaście miejsc do parkowania samochodów wynikających z pkt 4 należy zapewnić minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla funkcji mieszkaniowej nie ustala się, ponieważ wyznaczone miejsca do parkowania zgodnie z ustaleniami uznaje się za spełnione również w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
6) dopuszcza się dla funkcji istniejących na dzień przyjęcia planu, zachowanie stanu istniejącego w zakresie miejsc do parkowania samochodów.

§ 15. 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 przy czym linie rozgraniczające mogą stanowić granice podziału nieruchomości objętych planem niezależnie od pozostałych ustaleń planu, ustalenie dotyczy również podziału niezależnie od procedury scalania i podziału;
3) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału, w terenie oznaczonym jako MN, obowiązuje:
   a) minimalna powierzchnia działek - 1000,0 m^2, z dopuszczeniem dla działek pod infrastrukturę techniczną powierzchni minimum - 6,0 m^2,
   b) szerokość frontu działek: dla działek pod infrastrukturę techniczną minimum 3,0 m, dla pozostałych działek minimum 18,0 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90^0 z tolerancją do ± 40%.

§ 16. 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 (przebiegu) w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem i przy zachowaniu przepisów odrębnych lub 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 terenów 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 (studnia) przy zachowaniu przepisów odrębnych;

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, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz dopuszcza się na ten cel zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o których mowa w § 10 pkt 11;

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, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się na ten cel zastosowanie instalacji odnawialnych źródeł energii o których mowa w § 10 pkt 11;

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, czy z sieci gazowej w sytuacji jej realizacji.

§ 17. Traci moc uchwała Nr X/47/2003 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 6, poz. 64) w zakresie obszaru planu we wsi Chojnatka.

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

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