

**UCHWAŁA NR XXIX/174/13  
RADY GMINY KOWIESY**

z dnia 20 czerwca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, fragment wsi Wola  
Pękoszewska**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.; Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21), w związku z Uchwałą Nr XX/105/2012 Rady Gminy Kowiesy z dnia 30 sierpnia 2012 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, dla terenów części wsi Wola Pękoszewska, **Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje :**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

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

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, fragment wsi Wola Pękoszewska, zwany dalej planem.

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

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są:

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

2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny oznaczone numerem i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy - w metrach.

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

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu – należy rozumieć część nieruchomości objętą 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, przedstawiona na rysunku planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone w obszarze planu liniami rozgraniczającymi części nieruchomości, które zostały oznaczone w uchwale i na rysunku planu numerem;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy, formy zagospodarowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, które zostały opisane w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;

- 5) linii rozgraniczającej – należy rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione na rysunku planu;
- 6) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość zachowania lub realizacji w danym terenie obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania poza ustalonymi dla danego przeznaczenia, które zostały określone w parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz warunkach i zasadach zagospodarowania dla danego terenu;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć interpretację w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub jej część bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi publicznej;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 10) emisji – należy rozumieć znaczenie określone w przepisach ochrony środowiska;
- 11) zachowaniu funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć możliwość utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (pojęcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy interpretować wg. przepisów odrębnych) z dopuszczeniem wykonywania na istniejących w jej ramach obiektach budowlanych: remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, ewentualnie rozbiórki;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy rozumieć teren biologicznie czynny w znaczeniu określonym w przepisach odrębnych.

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

§ 6. Niniejszym planem przyjmuje się przeznaczenie terenów według poniższej interpretacji:

- 1) teren drogi publicznej – dojazdowej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD-D – to teren drogi publicznej klasy dojazdowa lub jej fragment, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane elementy drogi klasy dojazdowa, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem przeznaczenia U – to teren, na którym realizowane są działania obejmujące zachowanie istniejących budynków z możliwością rozbudowy, remontu, odbudowy, przebudowy, nadbudowy, ewentualnie rozbiórki czy przekształcania w funkcje zgodnie z przeznaczeniem oraz budowę nowych obiektów budowlanych służących prowadzeniu działalności: usługowej w tym z zakresu obsługi motoryzacji jak warsztaty naprawcze w tym samochodowe, stacje diagnostyczne, bazy transportowe, myjnie samochodowe itp. (z wyłączeniem z zakresu usług: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000,0 m<sup>2</sup>, usług oświaty, wychowania, szkolnictwa wyższego, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, kultury, kultu religijnego, sportu) oraz usług produkcyjnych, wraz z niezbędnymi dojazdami, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, obiektami i urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzoną działalnością, miejscami do parkowania samochodów i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu.

§ 7. 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.

§ 8. W obszarze planu, nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu w tym zakazów zabudowy oraz nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych.

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

§ 10. Ze względu na uwarunkowania nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz nie określa się granic obszaru wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału nieruchomości.

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

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

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

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

§ 13. Ustala się, że istniejące w obszarze planu sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, rozbudowy, zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z zagospodarowaniem terenów zgodnie z przeznaczeniem lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury telekomunikacyjnej, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem, warunkami i zasadami określonymi planem i przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania wyznaczonych terenów.**

§ 14. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem 1 KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pas terenu o szerokości 2,0 m, pod poszerzenie drogi gminnej o nr 115151E,
  - b) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 15. Dla terenu określonego na rysunku planu symbolem 2 U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków do 13,0 m n.p.t. w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
  - b) dachy budynków wielospadowe w tym dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°, z zastrzeżeniem lit. j, natomiast dla istniejących budynków w sytuacji ich remontu, przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów,
  - c) usytuowanie budynków względem drogi gminnej (wraz z pasem pod jej poszerzenie) według nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy minimum 0,005, maksimum 1,0,
  - g) ogrodzenia o wysokości do 1,9 m n.p.t. oraz o powierzchni wypełnienia przęsła do 80%,
  - h) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, traktowanej jako zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właściciela/prowadzącego w terenie działalność oraz dopuszcza się budowę nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o dachu wielospadowym w tym dwuspadowym i nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°, o wysokości określonej dla budynków w lit. a,
  - i) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego lub jego części na usługi,
  - j) istniejące budynki mogą podlegać: rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, remontom, odbudowie przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, ewentualnie rozbiórce, czy przekształcaniu w funkcje zgodnie z przeznaczeniem;
- 3) zasady ochrony środowiska:

- a) z uwagi na dopuszczenie w terenie funkcji mieszkaniowej, zalicza się go do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z rodzajami terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska,
  - b) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu,
  - c) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie emisji wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej, winno się zamykać w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy dopuszczalnych norm jakości środowiska wymaganych dla rodzaju terenu sąsiedniego, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej.
- 4) zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (gminnej) znajdującej się poza obszarem planu, a której poszerzenie planowane jest niniejszym planem (symbol 1 KD-D),
  - b) ustala się obowiązek budowy w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla samochodów w ilości:
    - dla obiektów handlowych minimum 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla gastronomii minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - dla pozostałych obiektów z prowadzoną działalnością gospodarczą minimum 1 miejsce na każde 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy,
    - minimum 1 miejsce na jedno mieszkanie w tym w garażach,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, natomiast do czasu budowy wodociągu z ujęcia własnego (studni) przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - d) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe usytuowanego w obrębie działki i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub w oparciu o przydomową oczyszczalnię ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - e) odprowadzenie ścieków przemysłowych do szczelnego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe usytuowanego w obrębie działki i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków po uprzednim ich podczyszczeniu do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi jak np. zakładowe oczyszczalnie ścieków przy spełnieniu wymogów ochrony środowiska w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi może odbywać się do ziemi lub własnych małych zbiorników retencyjnych czy zbiorników odparowalnych przy zachowaniu przepisów odrębnych, natomiast wody opadowe i roztopowe wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają podczyszczenia w urządzeniach podczyszczających usytuowanych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi i odprowadzone jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia;
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia i nowej stacji transformatorowej w tym abonenckiej o lokalizacji umożliwiającej dostęp do drogi publicznej;
  - h) usuwanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energo i materiałoszczędnych systemów grzewczych z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju opałowego, biomasy, energii słonecznej itp.,
  - j) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną oraz możliwość realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o indywidualne rozwiązania jak: butle propan-butan, zbiornik na gaz płynny zrealizowany przy spełnieniu przepisów odrębnych lub z sieci gazowniczej.

**Rozdział 3.**  
**Postanowienia końcowe.**

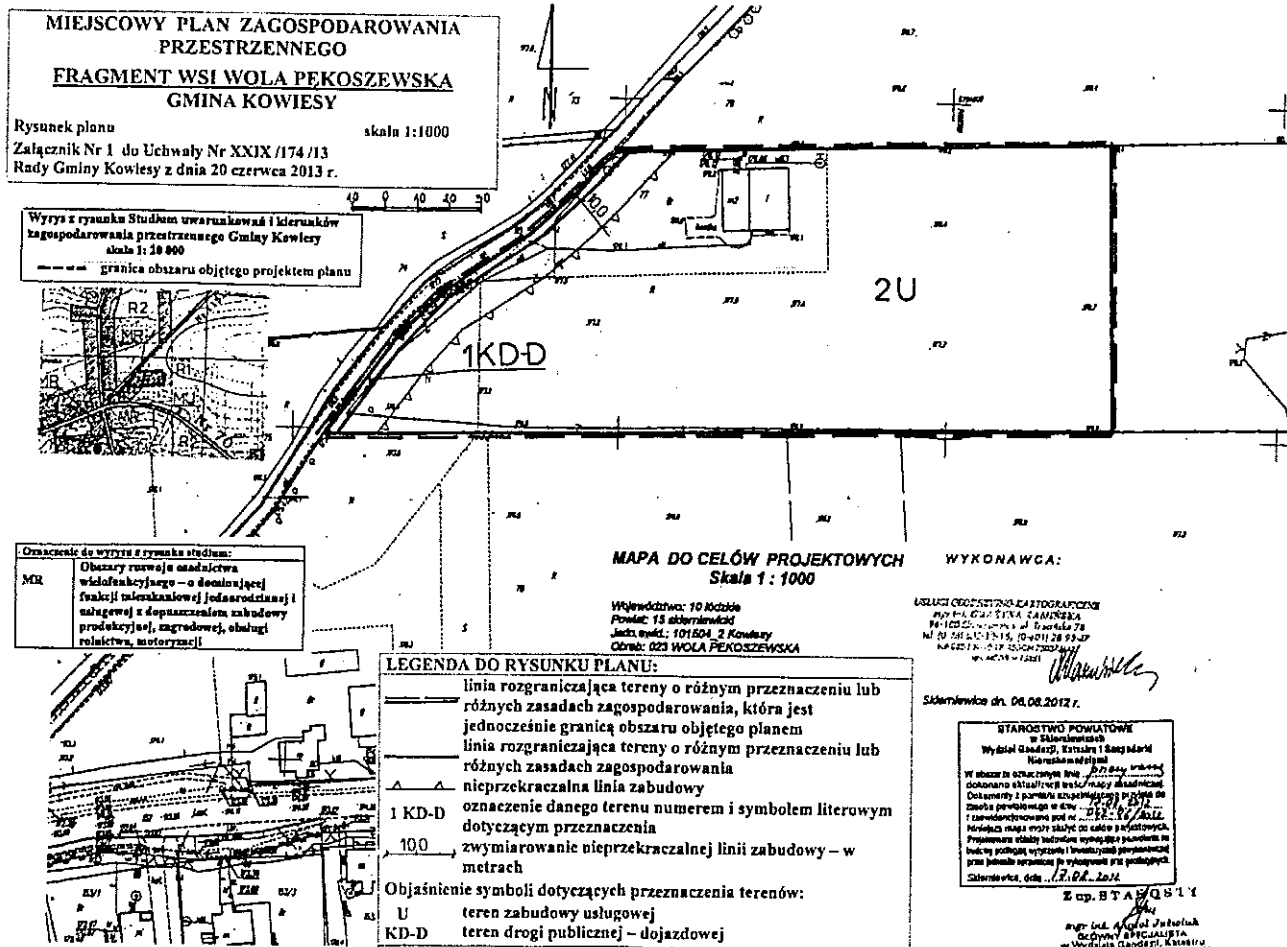
§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Kowiesy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy



**Barbara Kowalska**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, fragment wsi Wola Pękoszewska**

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.

W okresie wyłożenia w/w projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, w dniach od 8 marca 2013 roku do 2 kwietnia 2013 roku jak również w terminie składania uwag tj. do 17 kwietnia 2013 roku do w/w projektu planu nie zgłoszono uwag. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, fragment wsi Wola Pękoszewska, 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 rozbudowę drogi. Plan dla drogi gminnej o nr 115151E wyznacza w obszarze planu 2,0 metrowy pas terenu pod jej poszerzenie (symbol w projekcie planu 1 KD-D). Tak więc wymagany będzie wykup fragmentu działki o powierzchni około 250,0 m<sup>2</sup>. Koszty wynikające z uchwalenia planu, które gmina poniesie w bliższym lub dalszym okresie czasu i które są możliwe do oszacowania to koszt nabycia gruntu przeznaczonego pod poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej, który będzie kształtował się w granicach 969,0 zł. Kwota ta obejmuje cenę gruntu oraz wydatki na czynności formalno-prawne prowadzące do przeniesienia własności na rzecz gminy. Gmina będzie inicjatorem wykupu tylko wówczas gdy podejmie decyzję o poszerzeniu tej drogi. Uchwalenie planu nie rodzi obowiązku poszerzenia pasa drogowego, a więc natychmiastowego wykupu gruntów na ten cel. Teren planu przewidziany do zabudowy przylega do drogi publicznej, która umożliwi obsługę komunikacyjną działki budowlanej, bez konieczności natychmiastowego poszerzenia pasa drogowego, ponieważ obecnie stanowi powiązania komunikacyjne pomiędzy jednostkami osadniczymi.

Podobnie, uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenu zabudowy wyznaczonego planem.

Plan dopuszcza modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Teren projektowanej zabudowy przylega do drogi publicznej, w której planowany jest wodociąg gminny, niezależnie od ustaleń niniejszego planu. Wprowadzenie sieci do terenu na zasadzie przyłączy lub sieci wewnętrznej będzie w gestii właściciela działki budowlanej. Plan dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej tzn. studnie, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalne źródła ciepła, dlatego z chwilą przyjęcia planu nie zaistnieje potrzeba poniesienia przez gminę nakładów na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Nawet docelowo, koszty na realizację infrastruktury technicznej, poza planowanym wodociągiem nie wystąpią, ponieważ gmina nie przewiduje budowy na swym terenie zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej, ani zbiorczych systemów ciepłowniczych.

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

Z zakresu innych mediów infrastruktury technicznej, inwestycje będą realizowane przez zarządców/właścicieli 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.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i poszerzenia drogi, które są w gestii gminy, odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań, niezależnie od ustaleń planu miejscowego. 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