

# ZARZĄD GMINY KOWIESY

## Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy

Organ sporządzający zmianę planu : Zarząd Gminy Kowiesy

PRZEWODNICZĄCA  
ZARZĄDU GMINY  
*[Podpis]*  
Ewa Małgorzata Starzec

Projektant : mgr inż. arch. Ewa Małgorzata Starzec  
uprawnienia urbanistyczne nr 1474/96

mgr Inż. arch. EWA STARZEC  
uprawnienia urbanistyczne  
.NR 1474/96 Kowiesy,  
2000 r.

Uchwała Nr XXII/120/2000  
Rady Gminy w Kowiesach  
z dnia 29 grudnia 2000 r.  
w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Kowiesy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552 i Nr 62 poz. 718) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136) Rada Gminy w Kowiesach uchwala, co następuje :

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/17/94 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 13 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy /Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 18/19 poz. 180/ wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi Wola Pękoszewska, Kowiesy, Chełmce.
2. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy ustala się przeznaczenie terenu oraz zasady i warunki zagospodarowania.

§ 2

Przedmiotem zmiany planu są :

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj - wieś Wola Pękoszewska,
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj,ZR - wieś Chełmce,
3. Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MRj - wieś Chełmce,
4. Tereny produkcyjne i usługowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem P,U : wieś Chełmce z dopuszczeniem po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych zabudowy letniskowej, wieś Kowiesy - z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej ,
5. Tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD - wieś Kowiesy, Chełmce.

### § 3

1. Integralną częścią zmiany planu są rysunki zmiany planu wykonane na mapie w skali 1 : 5000, stanowiące załączniki nr 1- 3 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany planu są obowiązujące :
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) przeznaczenie terenu.

## Rozdział II

### Warunki zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu

#### § 4

Obszary zmiany planu leżą na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wieś Wola Pękoszewska, Chełmce oraz w Bolimowsko-Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu - wieś Kowiesy, Wola Pękoszewska, Chełmce.

## § 5

Na terenie opracowania ustala się zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska.

## § 6

Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, szczególnie zieleni wysokiej.

## § 7

W obszarze opracowania ustala się równoczesną realizację infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy.

## § 8

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się ich dotychczasowe użytkowanie.

## § 9

Ustala się obszar pasa ochronnego od istniejącego gazociągu (b400 mm o szerokości minimum 130 m (odległość obrysu obiektu terenowego 65 m od gazociągu) dla budynków użyteczności publicznej, o szerokości minimum 100 m (odległość obrysu obiektu terenowego 50 m od gazociągu) dla obiektów produkcyjnych oraz o szerokości minimum 70 m (odległość obrysu obiektu terenowego 35 m od gazociągu) dla budynków mieszkalnych; od istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV minimum 14 m (odległość obiektu terenowego 7 m od osi linii elektroenergetycznej). W obszarze pasa ochronnego ustala się zakaz realizacji zabudowy.

## § 10

Istniejąca zabudowa może podlegać rozbiórce, wymianie, rozbudowie, przebudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego przeznaczenia terenu.

## § 11

Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza teren działki.

## § 12

Podział na działki budowlane możliwy jedynie pod warunkiem zapewnienia odpowiedniego dojazdu.

## § 13

Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych obszarów.

## Rozdział III

## Przeznaczenie poszczególnych terenów i warunki ich zagospodarowania

## § 14

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj - wieś Wola Pękoszewska.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,
  - 2) wzdłuż drogi krajowej nr 70 (08140) zieleń izolacyjna,
  - 3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
  - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(\pm 5\%)$  lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu  $30^{\circ}(\pm 5\%)$ ,
  - 6) zabudowa produkcyjna, usługowa maksymalnie 2 kondygnacje, gospodarcza - parterowa,
  - 7) minimalna wielkość działki budowlanej 0,1 ha,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - 9) maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 20% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
  - 10) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej

nr 70 (08140) - 25 m,

- 12) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowicki z doliną środkowej Rawki,
- 13) ustala się jedno podłączenie z terenu obszaru zmiany planu do drogi krajowej nr 70.

## § 15

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj,ZR - wieś Chełmce.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługowa, gospodarcza, zabudowa rekreacyjna, dolesienia, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,
  - 2) możliwość realizacji zbiornika wodnego dla celów rekreacji,
  - 3) wzdłuż drogi dojazdowej 2KD zieleń izolacyjna,
  - 4) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
  - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,
  - 6) zabudowa mieszkaniowa maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(\pm 5\%)$  lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu  $30^{\circ}(\pm 5\%)$ ,
  - 7) zabudowa letniskowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(\pm 5\%)$ ,
  - 8) zabudowa usługowa, gospodarcza - parterowa,
  - 9) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej 0,1 ha, dla zabudowy letniskowej 0,2 ha,
  - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - 11) maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 15% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
  - 12) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
  - 13) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi dojazdowej 2KD - 15 m,
  - 14) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - BolimowskoRadziejowicki z doliną środkowej Rawki.

## § 16

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MRj - wieś Chełmce.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
  - 1) projektowana zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze,
  - 2) wzdłuż drogi powiatowej nr 38543 (Ol 7KW) zielen izolacyjna,
  - 3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
  - 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicach działki z sąsiadami,
  - 5) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(\pm 5\%)$  ) lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu  $30^{\circ}(\pm 5\%)$ ,
  - 6) zabudowa produkcyjna, usługowa, gospodarcza - parterowa,
  - 7) minimalna wielkość działki budowlanej 0,1 ha,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki,
  - 9) maksymalna powierzchnia utwardzona działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekroczyć 20% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
  - 10) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. lm,
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 38543 (017KW) - 8 m,
  - 12) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.

## § 17

1. Ustala się tereny produkcyjne i usługowe oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem P,U - wieś Chełmce, Kowiesy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Chełmce 1P,U - tereny produkcyjne i usługowe z dopuszczeniem po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych zabudowy letniskowej :
- 1) projektowane tereny produkcyjne, powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, usługowe, dolesień, infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i gospodarczych,
  - 2) po zakończeniu eksploatacji surowców, na terenach powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oraz na pozostałych terenach możliwość realizacji dolesień, zabudowy letniskowej oraz zbiorników wodnych dla celów rekreacji,
  - 3) zabudowa letniskowa - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(+5\%)$ , minimalna wielkość działki budowlanej 0,2 ha, maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki , maksymalna powierzchnia utwardzona działki nie może przekroczyć 15% powierzchni działki poza powierzchnią zabudowy,
  - 4) wzdłuż drogi dojazdowej (KG) zieleń izolacyjna,
  - 5) dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych obowiązuje:
    - wzdłuż granic obszaru o szerokości minimum 6,00 m eksploatacja złoża niedopuszczalna,
    - wydobywanie żwiru i piasku w ilości mniejszej niż 20 000 m<sup>3</sup> na rok,
  - 6) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
  - 7) zabudowa produkcyjna, usługowa - maksymalnie 2 kondygnacje,
  - 8) zakres podpiwniczenia dowolny, maksymalny p.p.p. 1m,
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi dojazdowej (KG) - 6 m,
  - 10) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko - Radziejowski z doliną środkowej Rawki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. I ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Kowiesy 2P,U - tereny produkcyjne i usługowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej :
- 1) projektowana zabudowa produkcyjna, usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze; możliwość zlokalizowania drogi gospodarczej równoległej do drogi krajowej nr 8 (07KO) poza liniami

rozgraniczającymi drogi krajowej nr 8; ustala się zakaz realizacji miejsc obsługi dla podróżnych tzw. MOP-ów,

- 2) wzdłuż drogi krajowej nr 8 (07KO), drogi dojazdowej 1 KD zieleni izolacyjna,
- 3) nowa zabudowa wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, dojazdami, dojściami pieszymi, zielenią oraz infrastrukturą techniczną,
- 4) zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, spadek dachu  $45^{\circ}(+5\%)$ , lub poddasze nieużytkowe, spadek dachu  $30^{\circ}(\pm 5\%)$
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 8 (07KO) - 40 m, drogi dojazdowej 1KD - 15 m,
- 6) obszar znajduje się na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki,
- 7) ustala się tymczasową dostępność do drogi krajowej nr 8 tylko i wyłącznie poprzez istniejącą drogę lokalną (projektowana droga dojazdowa 1KD), po planowanym dostosowaniu drogi nr 8 do drogi ekspresowej tylko i wyłącznie za pomocą węzłów drogowych.

#### § 18

1. Ustala się tereny dróg oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KD - wieś Kowiesy, Chełmce.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Kowiesy - 1KD:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 m,
  - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna 15 m od krawędzi jezdni,
  - 3) minimalna szerokość jezdni 5,00 m,
  - 4) poszerzenie drogi w kierunku południowym i wschodnim,
  - 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - 6) obszar znajduje się na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego - Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania - wieś Chełmce - 2KD:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10,00 m,
  - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna 15 m od krawędzi jezdni,
  - 3) minimalna szerokość jezdni 5,00 m,

- 4) poszerzenie drogi symetrycznie do osi istniejącej drogi,
- 5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- 6) obszar znajduje się na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz na terenie Obszaru Krajobrazu Chronionego – Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki.

§ 19

Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej :

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, do czasu realizacji wodociągu z indywidualnych ujęć wody, należy zabezpieczyć awaryjne ujęcia wody oraz uzbroić sieć w hydranty nadziemne,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji i oczyszczalni ścieków lub lokalne urządzenia do odprowadzania ścieków w obrębie działki, do czasu realizacji kanalizacji i oczyszczalni ścieków dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych i wywóz do zlewni przy innej oczyszczalni ścieków; odprowadzenie ścieków deszczowych z ciągów pieszo-jezdnych i parkingów z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu,
- 3) gromadzenie odpadów w pojemnikach i wywóz na projektowane wysypisko śmieci we wsi Wola Pękoszewska, do czasu realizacji na wysypisłabomierz Krzyżówka w gminie Radziejowice,
- 4) zalecane ogrzewanie piecami olejowymi lub gazowymi,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, należy zabezpieczyć zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez możliwość realizacji stacji transformatorowych wraz z doprowadzeniem energii elektrycznej 15 kV, pod stacje należy wydzielić teren o powierzchni minimum 5m x 5m,
- 6) sieć telefoniczna w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną, należy przewidzieć możliwość przygotowania łączności alarmowej dla zabezpieczenia mieszkańców w sytuacji szczególnej,
- 7) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Warszawa-Piotrków Trybunalski i odgałęzienie do Puszczy Mariańskiej (istniejące i projektowane stacje redukcyjne) oraz poprzez projektowany dla gminy gazociąg średniego ciśnienia,
- 8) dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie obszaru opracowania w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział IV

## Przepisy końcowe

## § 20

Dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- 1) obszar – MNj; ZR; P, U - 30%,
- 2) obszar – MNj; MRj – 20%,
- 3) obszar - KD – 0%.

## § 21

Traci moc Uchwała Nr VI/ 17/94 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 13 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Dz.Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 18/19 poz. 180) w części dotyczącej obszarów objętych niniejszą uchwałą.

## § 22

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Sylwester Kuzalski