

**UCHWAŁA NR XVI/84/12  
RADY GMINY KOWIESY**

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887), art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 871, Nr 153, poz. 901), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2010r. Nr 130 poz.871) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVII/195/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 3 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego tereny części wsi Lisna, **Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna, obejmujący działki ewid.: nr 65 (część), 68/1, 68/2, 69/1, 69/2, 70/1, 70/3, 70/4, 76/1, 76/2, 76/3 (część), zwany dalej planem.

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

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

2. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) elementy zagospodarowania terenów zwymiarowane i określone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 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 nieruchomości lub ich części objęte niniejszym planem w granicach obszaru planu przedstawionego na rysunku planu;
- 2) granice obszaru planu – należy przez to rozumieć te linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem przedstawione na rysunku planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, które zostały oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy, formy zagospodarowania oraz zespół uprawnień i działań możliwych, a także dopuszczonych do realizacji w terenie, które zostały opisane w uchwale i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;
- 5) liniach rozgraniczających – należy rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są jednocześnie granicą obszaru objętego planem i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przedstawione na rysunku planu;
- 6) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania w ramach przeznaczenia jako dopuszczenie oraz należy rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji w danym terenie obiektów budowlanych i innych form zagospodarowania poza ustalonymi przeznaczeniem dla danego terenu, które zostały określone w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub jej część bez przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi publicznej (ulicy) i gazociągu wysokiego ciśnienia, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: balkon, okap dachu, zadaszenia wejścia, które mogą wykraczać poza tą linię do 1,3 m, możliwość wysunięcia elementów architektonicznych nie dotyczy tych budynków, które sytuowane są w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawne ustaw wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 9) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) drodze wewnętrznej – należy rozumieć drogę nie zaliczaną do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) emisji – należy rozumieć według przepisów prawo ochrony środowiska;
- 12) zachowaniu zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej (pojęcie zabudowy zagrodowej należy interpretować wg. przepisów odrębnych) z dopuszczeniem wykonywania na istniejących w jej ramach obiektach budowlanych: remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, ewentualnie rozbiórki;
- 13) działce budowlanej – należy rozumieć według przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) prowadzonej działalności usługowej – należy rozumieć działalność prowadzoną w budynkach /lokalach usługowych w ramach przeznaczenia danego terenu.

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 klasy dojazdowa lub jej fragment, na którym mogą być remontowane, przebudowane, budowane wszystkie lub niektóre elementy drogi klasy dojazdowa, służące komunikacji publicznej w tym również obsłudze komunikacyjnej obszaru planu oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem przeznaczenia MNu – to teren na którym realizowane są działania obejmujące budowę, rozbudowę, remont, odbudowę, przebudowę, nadbudowę, ewentualnie rozbiórkę: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych w tym z zakresu użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100,0 m<sup>2</sup>, warsztatów samochodowych, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz,

baz transportowych) oraz usług związanych z konsumpcją indywidualną jak np. rękodzieło artystyczne, fryzjerstwo, biura projektowe itp. wraz z dojazdami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, powierzchnią biologicznie czynną, budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi dla samochodów oraz z możliwością realizacji małych zbiorników retencyjnych i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu należy identyfikować w oparciu o wszystkie lub poszczególne poniższe ustalenia:

- 1) zwymiarowania podane w metrach na rysunku planu w stosunku do elementów treści mapy;
- 2) istniejące granice własności stanowiące treść mapy – jako linie pokrywające się z tymi granicami;
- 3) inne miary graficzne na rysunku planu.

§ 8. W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej czy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia dopuszcza się budowę sieci i urządzenia infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz dopuszcza się budowę miejsc parkingowych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 9. Usytuowanie budynków w stosunku do dróg publicznych i gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa rysunek planu, natomiast odległość budynków od granicy działki gruntu wyznaczanej pod dojazdy, drogi wewnętrzne (nie oznaczone rysunkiem planu) minimum 5,0 m – ustalenie usytuowania budynków w stosunku do dróg nie dotyczy budynkowych stacji transformatorowych.

§ 10. Obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,7 m n.p.t., z betonowych materiałów prefabrykowanych i ogrodzeń o powierzchni wypełnienia przęśla powyżej 50%.

§ 11. 1. Dachy budynków mieszkalnych i usługowych symetryczne, wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

2. Dachy pozostałych budynków symetryczne, wielospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°.

§ 12. 1. Wysokość budynków mieszkalnych do 8,5 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia, a budynków usługowych do 7,5 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia.

2. Wysokość pozostałych budynków do 5,5 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. Maksymalna wysokość posadowienia podłogi parteru budynków – 0,6 m n.p.t..

§ 13. Na obszarze planu ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

§ 14. Dopuszcza się realizację reklam na elewacjach budynków, pod warunkiem, że będą przylegały do ściany i nie będą stanowiły więcej niż 10% powierzchni całkowitej ściany budynku, na której będą umieszczone.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.**

§ 16. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód i gleb przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych w ramach przeznaczenia terenu.

§ 17. Na działkach budowlanych dopuszcza się budowę małych zbiorników retencyjnych o głębokości do 2,0 m i powierzchni całkowitej do 500 m<sup>2</sup> służących między innymi zbieraniu wód opadowych i roztopowych z utwardzonych i zabudowanych terenów działki.

§ 18. 1. Ustala się, że podmurówki ogrodzeń nie powinny być wyższe niż 0,1 m n.p.t..

2. Dopuszcza się wyższe podmurówki ogrodzeń do 0,6 m n.p.t. pod warunkiem, że będą w podmurówce przerwy w odstępach 3,0 metrowych.

§ 19. Wyodrębnione w planie tereny o symbolu przeznaczenia MNu zalicza się do rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

§ 20. W obszarze objętym planem ze względu na uwarunkowania nie ustala się zasad i warunków ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

§ 21. Ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływania w zakresie emisji wynikające z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 22. Realizacja obiektów budowlanych, miejsc parkingowych, sadzenie drzew oraz wykonywanie wszelkich innych robót ziemnych związanych z wykopami w stosunku do istniejących podziemnych i napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym gazociągu wysokiego ciśnienia, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi, Polską Normą i niniejszym planem.

§ 23. Obowiązuje stosowanie na budynkach stonowanej kolorystyki w odcieniach brązu i bieli.

### **Rozdział 4.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 24. 1. Obszar planu położony jest w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – obowiązują ustalenia aktów prawnych (rozporządzeń) w sprawie parku w tym planu ochrony parku i ustalenia niniejszej uchwały.

2. W obszarze planu nie występują inne tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią w związku z czym nie określa się ich granic i sposobów ich zagospodarowania.

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

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz zasady podziału nieruchomości.**

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

§ 27. 1. Podział nieruchomości, wymaga zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem.

2. Nowe działki budowlane wydzielane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie zgodnie z wymogami niniejszego planu oraz zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

§ 28. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej powstałych po podziale części nie dotyczy tych działek gruntu, które zostały wydzielone dla powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic między nieruchomościami lub ich częściami, które już posiadają dostęp do dróg publicznych.

§ 29. 1. Dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000,0 m<sup>2</sup>,
- 2) szerokość frontu działki budowlanej minimum 25,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego działkę określa się na 90° z tolerancją do ± 20%.

2. Dopuszcza się powstawanie nowych działek gruntu nie spełniających warunków określonych w ust.1, wydzielanych w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości /działek, lub regulacji granic między nieruchomościami /działkami.

§ 30. Fragment działki budowlanej wydzielony w jej ramach pod dojazd wymaga zapewnienia szerokości minimum 5,0 m, natomiast wydzielenie działki gruntu pod drogę wewnętrzną dla obsługi do czterech działek budowlanych łącznie wymaga zapewnienia szerokości minimum 7,0 m i szerokości minimum 10,0 m dla działki gruntu wydzielanej pod drogę wewnętrzną dla obsługi więcej niż cztery działki budowlane.

§ 31. Przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi publiczne i drogi wewnętrzne lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 5,0 m.

§ 32. Połączenie i ewentualnie nowy podział, nieruchomości gruntowych lub działek gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami niniejszego planu.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

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

- 1) drogi publiczne wyznaczone planem i przylegające (częściowo objęte planem);
- 2) dojścia, dojazdy oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, niewyznaczone na rysunku planu, a które ustalenia planu dopuszczają stosownie do potrzeb.

§ 34. Powiązania systemu komunikacyjnego z układem komunikacyjnym zewnętrznym, stanowi droga publiczna klasy dojazdowa objęta planem, która posiada swoją kontynuację na terenach poza obszarem planu i nawiązuje do innych dróg publicznych.

§ 35. Dla terenów zabudowy obowiązują następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca parkingowe, które powinny być zabezpieczone w granicach działek budowlanych:

- 1) dla obiektów handlowych – jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) dla obiektów gastronomii – jedno miejsce na każde cztery miejsca konsumpcyjne;
- 3) dla pozostałych obiektów usługowych – jedno miejsce na każde 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jedno miejsce w tym w garażach na jeden budynek mieszkalny.

§ 36. 1. Ustala się, że istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej pozostawia się w istniejących lokalizacjach z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, skablowania, zmiany lokalizacji w sytuacji zapotrzebowania czy kolizji z elementami zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem lub ewentualnej ich rozbiórki oraz zakłada się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym infrastruktury telekomunikacyjnej z możliwą lokalizacją określoną w ust. 2 i ust. 3.

2. Podstawowymi terenami lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej będą pasy drogowe dróg pod warunkiem zachowania ich funkcjonalności oraz zachowania wymagań przepisów odrębnych.

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

4. Ustala się, zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej terenów zabudowy:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, natomiast do czasu realizacji wodociągu z ujęcia własnego (studnia) przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 2) przy realizacji sieci wodociągowej w obszarze planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe usytuowanych w obrębie działki i wywóz na zlewnię oczyszczalni ścieków lub do grupowych czy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w tym ochrony warunków gruntowo-wodnych;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub własnych małych zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z możliwą budową sieci elektroenergetycznej kablowej i nowych stacji transformatorowych o lokalizacji umożliwiającej dostęp do dróg i w miarę potrzeb na działkach o wymiarach minimum 2 m x 3m;
- 6) usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych w oparciu o urządzenia służące do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencjami dla stosowania nowoczesnych, energo i materiałooszczędnych systemów grzewczych z wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw w szczególności: drewna, gazu, oleju opałowego, biomasy, energii słonecznej.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.**

§ 37. 1. W obszarze planu, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 1 KD-D, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
  - b) szerokość jezdni minimum 4,5 m,
  - c) dopuszcza się przebudowę elementów drogi w istniejących granicach własności,
  - d) wyklucza się stosowanie nawierzchni jezdni z luźnych materiałów pyłących.

3. Ustala się teren o symbolu 2 KD-D, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren pod poszerzenie drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielania chodników.

4. Ustala się teren o symbolu 3 KD-D, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej - dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania samochodów zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się nawierzchnię jednolitą w płaszczyźnie bez wydzielania chodników,
  - c) wyklucza się stosowanie nawierzchni jezdni z luźnych materiałów pyłących.

5. Ustala się teren o symbolu 4 MNu oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
  - a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, natomiast budynki usługowe, gospodarcze i garaże parterowe,

- b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz jako odrębne budynki usługowe w ramach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludności związanych z indywidualnym odpoczynkiem i rekreacją, o parametrach architektonicznych budynków i wskaźniku w zakresie miejsc parkingowych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- d) powierzchnia zabudowy i utwardzenia powierzchni działki budowlanej do 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dróg wewnętrznych przy zachowaniu wymogów niniejszej uchwały.

6. Ustala się teren o symbolu 5 MNu, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, natomiast budynki usługowe, gospodarcze i garaże parterowe,
  - b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz jako odrębne budynki usługowe w ramach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludności związanych z indywidualnym odpoczynkiem i rekreacją, o parametrach architektonicznych budynków i wskaźniku w zakresie miejsc parkingowych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) powierzchnia zabudowy i utwardzenia powierzchni działki budowlanej do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej oraz dopuszcza się możliwość uzupełnienia zabudowy o nowe obiekty budowlane z zakazem realizacji budynków inwentarskich o wielkości powyżej 3 DJP lub dopuszcza się przekształcenie zabudowy zagrodowej w funkcje zgodnie z przeznaczeniem,
  - g) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich, związanych z istniejącą zabudową zagrodową do 9,0 m w najwyższym położonym punkcie przekrycia,
  - h) dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dróg wewnętrznych przy zachowaniu wymogów niniejszej uchwały.

7. Ustala się teren o symbolu 6 MNu, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, natomiast budynki usługowe, gospodarcze i garaże parterowe,
  - b) usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych pod warunkiem, że powierzchnia usługowa nie będzie przekraczała 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oraz jako odrębne budynki usługowe w ramach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dopuszcza się budowę budynków przeznaczonych do okresowego pobytu ludności związanych z indywidualnym odpoczynkiem i rekreacją, o parametrach architektonicznych budynków i wskaźniku w zakresie miejsc parkingowych jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - d) powierzchnia zabudowy i utwardzenia powierzchni działki budowlanej do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% powierzchni działki budowlanej,

- f) dla działki budowlanej z istniejącą na dzień uchwalenia niniejszego planu zabudową, ustala się powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimum 20% powierzchni działki budowlanej, natomiast w sytuacji powiększenia tej działki do parametrów minimum określonych niniejszym planem, obowiązują wskaźniki powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej jak dla pozostałych działek budowlanych terenu,
- g) obowiązuje zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej widniejącej w treści mapy, a nie określonej na rysunku planu, która może ulec poszerzeniu zgodnie z wymogami niniejszej uchwały oraz dopuszcza się wydzielanie dojazdów i dróg wewnętrznych przy zachowaniu wymogów niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 8.**

#### **Postanowienia końcowe.**

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

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

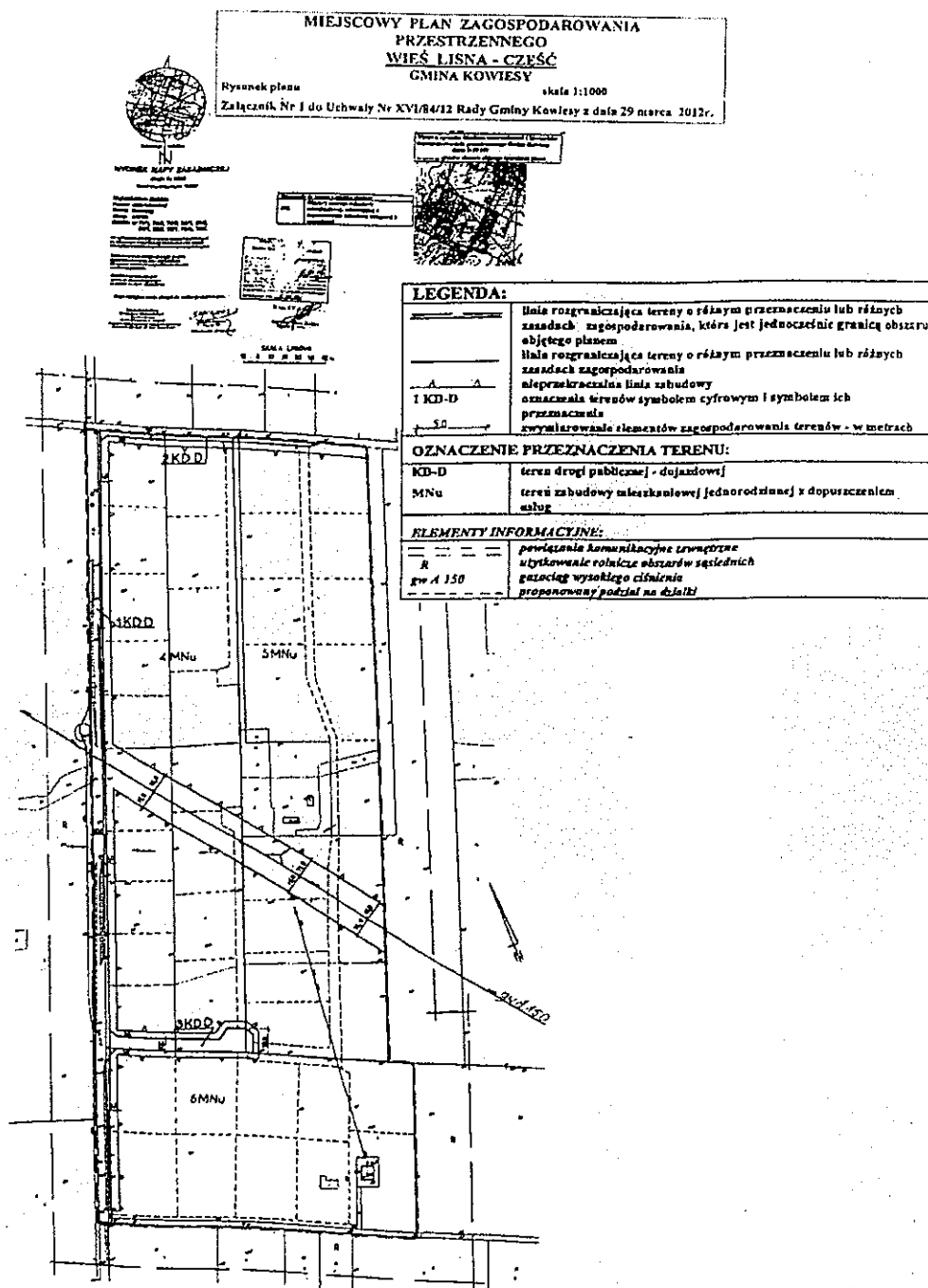
Przewodnicząca Rady Gminy



**Barbara Kowalska**



Rysunek planu



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna**

Zgodnie z art. 17. pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz.871) wójt gminy przedstawia radzie gminy listę nieuwzględnionych uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt. 11 w/w ustawy do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą, a rada gminy zgodnie z art. 20 ust. 1 w/w ustawy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

W okresie wyłożenia w/w projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, w dniach od 16 grudnia 2011 roku do 12 stycznia 2012 roku jak również w terminie składania uwag tj. do 30 stycznia 2012 roku do w/w projektu planu zgłoszono uwagę od Dyrekcji Bolimowskiego Parku Krajobrazowego o następującej treści:

1. Dyrekcja BPK wnosi o wprowadzenie do projektu planu preferowanych i zalecanych zapisów o następującej treści:

- a) do rozdziału 2 § 11 „*preferuje się kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°*”.
- b) do rozdziału 3 „*zaleca się zagospodarowanie działek roślinnością typową dla otaczających terenów*”
- c) do rozdziału 6 § 35 „*proponujemy aby dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zapewnić dwa miejsca parkingowe*”
- d) do rozdziału 6 § 36 „*zaleca się podłączenie wszystkich obiektów mieszkalno-usługowych do zbiorczych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków*”
- e) do rozdziału 6 „*zaleca się likwidację niewykorzystanych elementów infrastruktury, a w szczególności słupów elektroenergetycznych, konstrukcji drogowych, drogowych obiektów inżynierskich*”
- f) do rozdziału 6 „*zaleca się nie utwardzanie powierzchni dróg żużlem, popiołem przemysłowym i innymi materiałami pyłącymi*”
- g) do rozdziału 6 „*dla modernizowanych i przebudowywanych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych zaleca się stosowanie linii izolowanych, a docelowo kablowych linii podziemnych*”

2. Dyrekcja BPK wnosi o umieszczenie w rozdziale 4 projektu planu zapisu „*zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.)*”

3. Dyrekcja BPK wnosi o umieszczenie w rozdziale 3 projektu planu zapisu „*należy zachować tradycyjny charakter zabudowy wiejskiej oraz tradycyjne detale architektoniczne*”.

4. Dyrekcja BPK wnosi o zapis w rozdz. 6 § 36 „*wszystkie projektowane rurociągi i sieci przesyłowe należy lokalizować w korytarzach infrastrukturalnych z preferowaną lokalizacją wzdłuż dróg*”.

Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił w całości uwagę Dyrekcji Bolimowskiego Parku Krajobrazowego rozstrzygając o sposobie jej rozpatrzenia w następujący sposób:

Proponowane przez Dyrekcję Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zapisy wymienione w pkt. 1 są treścią planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego) jako zalecenia i preferowane formy zagospodarowania. Plan ochrony określił „zaleca się” interpretuje jako „nieobowiązkowy lecz preferowany” sposób ochrony i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu miejscowego

są formą obowiązującą (zakazy, nakazy, ograniczenia itp.) i powyższe zapisy w projekcie planu stałyby się obowiązujące, a nie zalecane lub preferowane. Ponadto zapisy planu ochrony BPK nie powinny być cytowane w projekcie planu, ponieważ zmiana wymienionych zapisów w planie ochrony parku spowoduje nieaktualność planu miejscowego w przedmiotowym zakresie.

Ponadto w uzasadnieniu nieuwzględnienia uwagi stwierdzono, że:

- zalecany w pkt. 1 lit. a kąt nachylenia połaci dachowych w projekcie planu już został wprowadzony jako obowiązujący dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i dla budynków usługowych, a dla pozostałych budynków kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 15<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>, który bardziej przystaje do budynków gospodarczych w terenach wiejskich niż zalecany,
- propozycja zapisu w pkt. 1 lit. b jest także bezzasadna, gdyż zagospodarowanie działki zielenią nie wymaga stosownych pozwoleń administracyjnych, dlatego zapis ten byłby nie do wyegzekwowania,
- propozycja zapisu w pkt. 1 lit. c dotycząca zwiększenia do dwóch miejsc parkingowych na jeden dom mieszkalny jest niczym nie uzasadniona,
- propozycja zapisu w pkt. 1 lit. d nie ma uzasadnienia, ponieważ zapis projektu planu w tej kwestii jest adekwatny do proponowanego, natomiast polityka gminy nie zakłada budowy na jej terenie zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej,
- zalecenie w pkt. 1 lit. f) jest bezzasadne, ponieważ projekt planu zakazuje stosowania luźnych materiałów pylących na nawierzchni jezdni,
- propozycja pkt. 1 lit. e) i g) również jest bezzasadna, ponieważ na obszarze planu nie ma pozostałości po elementach drogowych czy obiektach drogowych inżynierskich, a rozwiązania odnośnie infrastruktury technicznej wynikają z wymogów PN i wymagań branżowych.

Uzasadnieniem nieuwzględnienia treści uwagi wykazanej w pkt. 2, jest fakt, że zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wprowadza Rozporządzenie nr 36 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 października 2005 r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 318, poz. 2928). Wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z przytoczeniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm./ podobnie jak w przypadku przytaczania zapisów planu ochrony BPK w planie miejscowych jest niekorzystne z punktu widzenia aktualności planu, ponieważ zmiana lub uchylenie ustawy powoduje nieaktualność zapisu planu w przedmiotowej kwestii.

Treść uwagi określonej w pkt. 3 nie została uwzględniona, ponieważ proponowany zapis w planie miejscowym byłby zapisem „pustym”. Dla obszaru parku nie są opracowane katalogi dotyczące tradycyjnej zabudowy wiejskiej i tradycyjnych detali architektonicznych. Interpretacja ustalenia tej treści byłaby więc subiektywna i niejednokrotnie sporna i niejednoznaczna.

Proponowany zapis przedstawiony w pkt. 4 nie został uwzględniony, ponieważ jest on częściowo adekwatny do zapisu w projekcie planu. Plan jako podstawową lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wskazuje pasy drogowe dróg, dopuszczając lokalizację sieci również w innych terenach. Każda sieć posiada swój korytarz infrastrukturalny.

Rozpatrując w całości uwagę BPK brano pod uwagę fakt, że projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Oddział Terenowy w Skierniewicach, który badał jego ustalenia również pod kątem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i zgodności z planem ochrony parku.

***Rada Gminy Kowiesy uznała za zasadne powyższe rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kowiesy dotyczące nieuwzględnienia w całości uwagi Dyrekcji Bolimowskiego Parku Krajobrazowego złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna.***

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, części wsi Lisna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu, które obciążają budżet gminy będą zadania związane z wykupem nieruchomości pod przebudowę i rozbudowę dróg. Ustalenia planu przeznaczają drogi obecnie wewnętrzne ogólnodostępne, którymi zarządza gmina, pod drogi publiczne klasy dojazdowe. Dla tych dróg przewiduje poszerzenie do parametrów wymaganych przepisami jak dla przypisanej im klasy. Droga o symbolu 1 KD-D wymaga poszerzenia o pas terenu 3,0 m, droga o symbolu 2 KD-D o pas terenu 4,0 m. Natomiast projektowany nowy odcinek drogi o symbolu 3 KDD posiada szerokość 10,0 m z placem do zawracania samochodów, o łącznej powierzchni około 1300,0 m<sup>2</sup>. Tak więc dla rozbudowy dróg, wymagany będzie wykup fragmentów siedmiu działek. Łączna powierzchnia wykupu wynosi około 3860,0 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 gruntów przeznaczonych pod poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych, który będzie kształtował się w granicach 9650,0 zł. Kwota ta obejmuje cenę gruntu oraz wydatki na czynności formalno-prawne prowadzące do przeniesienia własności na rzecz gminy. Koszty takie najczęściej powstają w momencie dokonania podziału nieruchomości objętej planem na działki budowlane i inicjatorem jest właściciel nieruchomości. Na pewno znajdzie potrzebę wykupu gruntu i budowy drogi o symbolu 3 KD-D, w sytuacji podziału nieruchomości, wówczas całkowity koszt budowy drogi może kształtować się w granicach około 65 000,0 zł. Gmina będzie inicjatorem wykupu tylko wówczas gdy podejmie decyzję o przebudowie dróg o symbolu 1 KD-D i 2 KD-D wraz z ich poszerzeniem. Uchwalenie planu nie rodzi obowiązku przebudowy dróg, a więc natychmiastowego wykupu gruntów pod poszerzenie pasa drogowego. Podobnie, uchwalenie planu nie pociąga za sobą obowiązku rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej dla obsługi terenów wyznaczonych planem.

Tereny planu przewidziane do zabudowy budynkami mieszkalnymi z ewentualnymi usługami przylegają do drogi publicznej o symbolu 1 KD-D, która umożliwi obsługę komunikacyjną działek, bez konieczności natychmiastowej jej modernizacji, ponieważ obecnie stanowi ona powiązania komunikacyjne pomiędzy jednostkami osadniczymi. Plan dopuszcza wyznaczanie dróg wewnętrznych, które pozwolą na podział nieruchomości na mniejsze działki budowlane i ich dostęp do dróg publicznych. Jednak drogi te nie będą posiadały charakteru dróg publicznych i ich realizacja, a w tym wykup gruntu nie należy do obowiązków gminy.

Plan dopuszcza modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Tereny projektowanej zabudowy przylegają do drogi publicznej (1 KD-D), w której planowany jest wodociąg gminny, niezależnie od ustaleń niniejszego planu. Wprowadzenie sieci do terenu na zasadzie przyłączy lub sieci wewnętrznej będzie w gestii właścicieli działek budowlanych. Plan dopuszcza lokalne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej tzn. studnie (do czasu budowy wodociągu), bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalne źródła ciepła, dlatego z chwilą przyjęcia planu nie zaistnieje natychmiastowa potrzeba poniesienia przez gminę nakładów na realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Nawet docelowo, koszty na realizację infrastruktury technicznej, poza planowanym wodociągiem nie wystąpią, ponieważ gmina nie zamierza budować na swym terenie zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej, ani zbiorczych systemów ciepłowniczych. Wyposażenie terenu w sieć elektroenergetyczną będzie w gestii właściciela sieci elektroenergetycznej i właścicieli działek budowlanych na zasadzie rozbudowy sieci.

Ustalenia planu 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 sieci na zasadzie ekonomicznej opłacalności, nie obciążając budżetu gminy.

Za podstawę przyjęcia do realizacji w/w zadań, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy budżetów na kolejne lata.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej –sieci wodociągowej i modernizacji dróg, 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. 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.