



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 listopada 2024 r.

Poz. 9227

UCHWAŁA NR V/32/24 RADY GMINY KOWIESY

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy obejmującego fragment miejscowości Zawady

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i Uchwały Nr LIX/303/23 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy obejmującego fragment miejscowości Zawady, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Uchwała Nr XLVI/247/22 z dnia 28 września 2022 r.), uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy obejmujący fragment miejscowości Zawady, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ew. nr 257/2, 258, 259, 261, 262, 263 położone w miejscowości Zawady przy drodze powiatowej nr 1334E. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 6,81 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

3. Granice planu wyznaczają granice ewidencyjne działek nr 257/2, 258, 259, 261, 262, 263.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

2. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu mają charakter obowiązujący.

3. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) klasa przeznaczenia terenów – określona symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy (Uchwała Nr XLVI/247/22 z dnia 28 września 2022 r.), wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 4) ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy obejmujący działki ew. nr 257/2, 258, 259, 261, 262, 263, położone w miejscowości Zawady, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kowiesy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MN-U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
KDD	tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się w terenach MN-U wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj.: pilastry, wykusze - maksymalnie do szerokości 1,5 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem ochrony środowiska i rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 15. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Wprowadza się zwarty charakter zabudowy mieszkaniowej przeciwdziałając jej rozproszeniu.
3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

**Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

**Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 18. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogę zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i oznaczone jest symbolem 1KDD oraz 2KDD oraz drogę powiatową nr 1334E;
- 2) ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5 m x 12,5 m;
- 4) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w § 31-32 niniejszej uchwały.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez istniejący układ komunikacyjny – drogę zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu: drogę powiatową nr 1334E relacji Zawady-Biała Rawska, w kierunku północno-zachodnim poprzez węzeł drogowy Huta Zawadzka z drogą ekspresową S8.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenach MN-U w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy;
- 2) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych łącznie z miejscami parkingowymi w garażach;
- 4) miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej, w terenie lokalizacji inwestycji.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w granicy planu (Ø160) oraz istniejących poza granicą planu (w drogach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: drodze powiatowej nr 1334E) sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø 90 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø 160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø 63 mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø 200 mm;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 21. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 23. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowane sieci gazowe o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32 mm;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

§ 26. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) MN-U opłatę w wysokości 15%;
- 2) KDD, opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Klasy przeznaczenia terenów

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 29.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu	1MN-U	
Powierzchnia	5,81 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UL - Tereny usług rzemieślniczych, UN - Tereny usług nauki, UR - Teren usług kultu religijnego, UB - Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MN-U dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),	- 12,0 m od strony drogi powiatowej nr 1334E znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0 m od strony terenu komunikacji drogowej publicznej, terenu drogi dojazdowej - 2KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 45%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,3, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków – 11,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0 m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 45°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi znajdującej się w granicy planu oraz drogi znajdującej się poza granicą planu w jego

		bezpośrednim sąsiedztwie, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	Parkingi	Pozostałe zgodnie z §18.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		2MN-U
Powierzchnia		0,8 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UL - Tereny usług rzemieślniczych, UN - Tereny usług nauki, UR - Teren usług kultu religijnego, UB - Tereny usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MN-U dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	- 12,0 m od strony drogi powiatowej nr 1334E znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0 m od strony terenów komunikacji drogowej publicznej, terenów dróg dojazdowych- 1KDD i 2KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 45%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,3, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków – 11,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	900 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0 m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 45 ⁰ ;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	900 m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg znajdujących się w granicy planu oraz drogi znajdującej się poza granicą planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

b)	Parkingi	Pozostałe zgodnie z §18.
----	----------	--------------------------

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD - 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny dróg dojazdowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD - teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu 5,0 m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu; 2KDD - teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość w granicy planu zmienna od 3,0 m do 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

§ 32. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLIII/249/18 Rady Gminy Kowiesy z dnia 20 września 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi: Wola Pękoszewska, Paplin, Wymysłów, Ulaski, Zawady (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 5230).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowiesy.

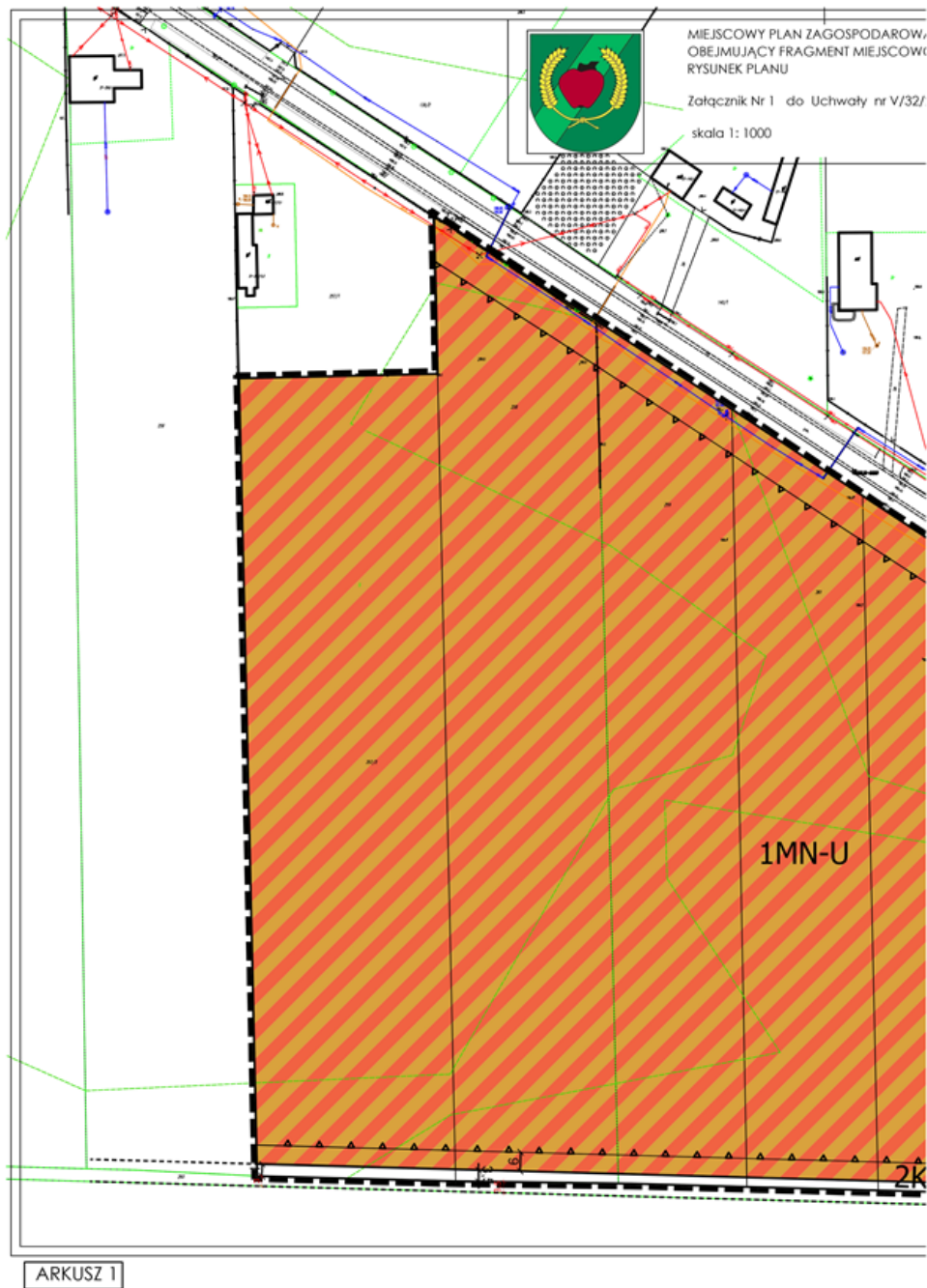
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

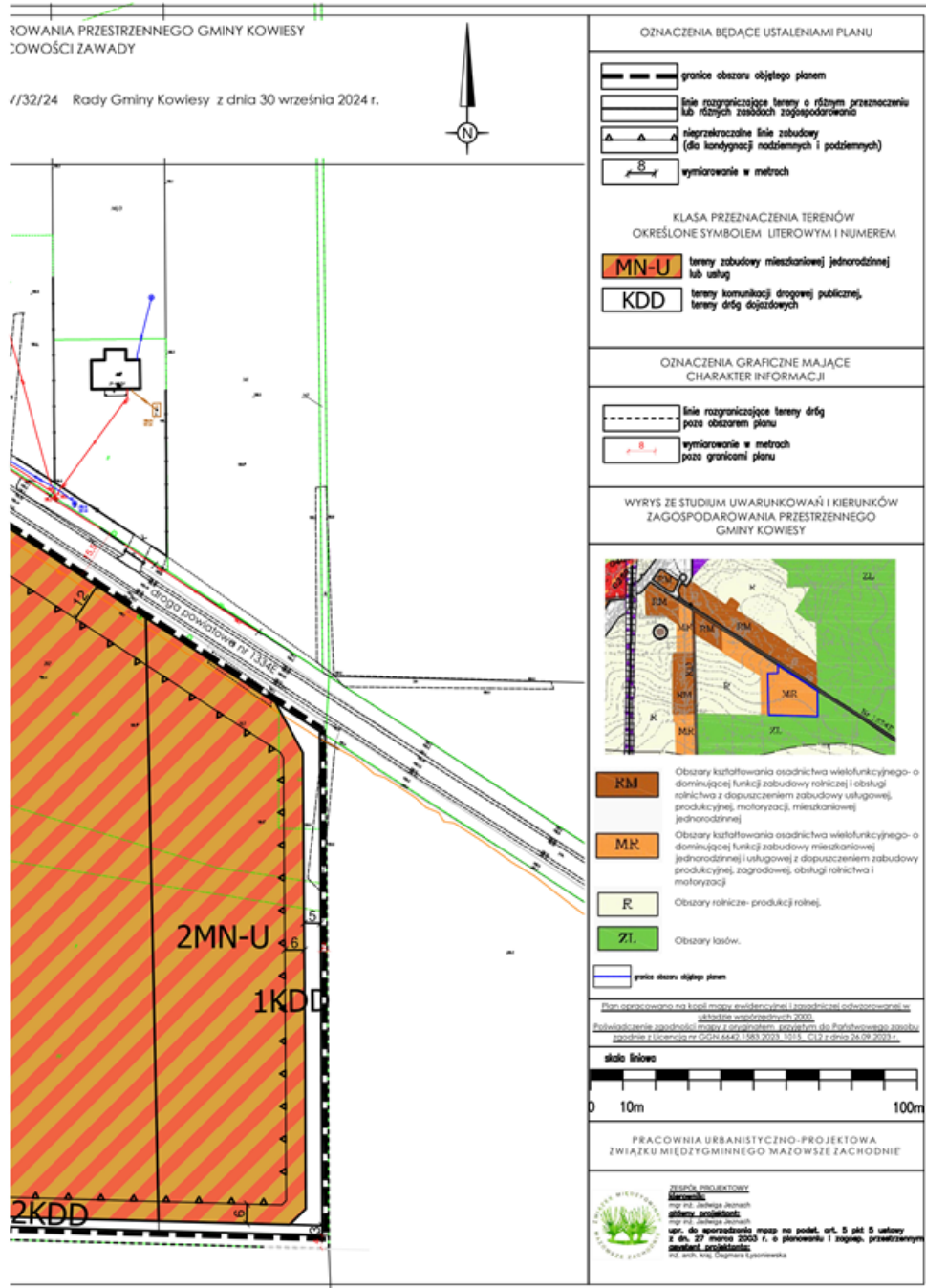
§ 35. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kowiesy.

Przewodniczący Rady Gminy

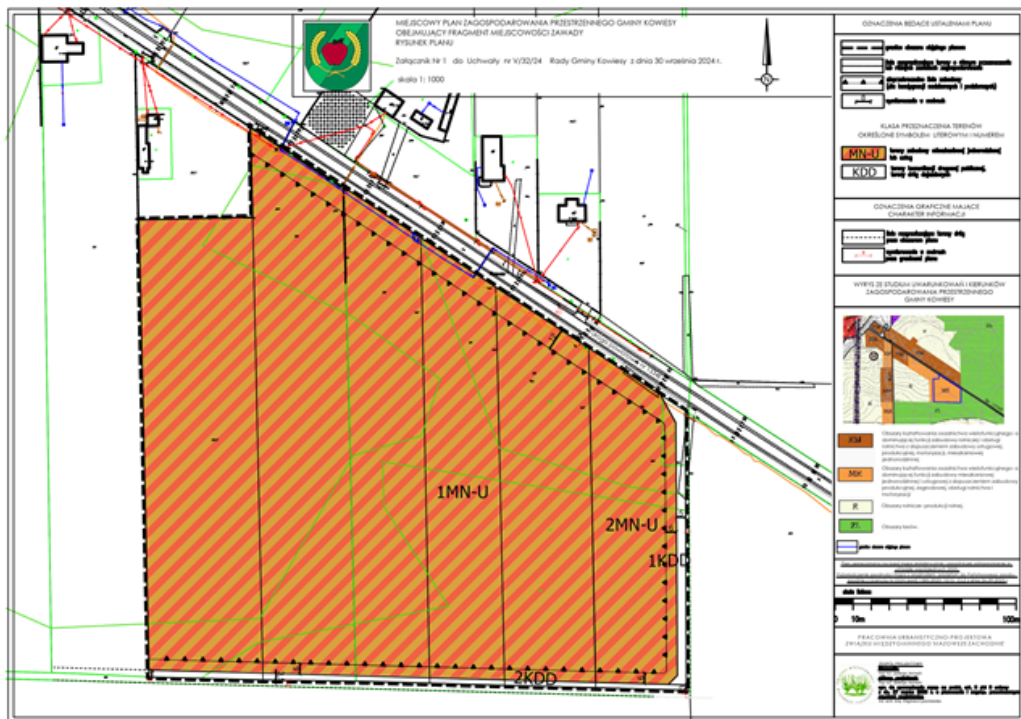
Zuzanna Dudziak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/32/24
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 30 września 2024 r.





ARKUSZ 2



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/32/24
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 30 września 2024 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT
MIEJSCOWOŚCI ZAWADY**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr V/32/24 z dnia 30 września 2024 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/32/24

Rady Gminy Kowiesy

z dnia 30 września 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Należy zaznaczyć, że gmina jest zobligowana do wykupu i utrzymywania drogi oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDD stanowiących drogi publiczne. Które, należą do zadań własnych gminy. Wobec powyższego przewiduje się wydatki budżetowe związane z wykupem terenów pod w/w drogi i ich urządzenie.

Wykup terenów pod drogi odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem finansowym uchwalanym przez Radę Gminy Kowiesy.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania z funduszy krajowych, o które gmina każdorazowo występuje.

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru planu z dróg przylegających do jego granic – istniejącej drogi powiatowej nr 1334E, oraz planowanych dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, których budowa i urządzenie będą obciążała budżetu gminy.

W celu wydzielenia dróg publicznych obsługiwanych przez gminę, należy wydzielić 7 działek przeznaczonych pod drogi o symbolu 1KDDi 1KDD, które w następnej kolejności podlegać będą urządzeniu i budowie.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego projektem planu – w drodze powiatowej nr 1334E zlokalizowana jest sieć wodociągowa. Zarówno w granicach planu miejscowego jak i w sąsiedztwie brak jest sieci kanalizacji sanitarnej.

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem finansowym Gminy Kowiesy, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki krajowe, w tym PROW.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/32/24
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 30 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę