UCHWAŁA NR XXXVIII.322.2022
RADY GMINY KOWALA

z dnia 25 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII.200.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice, zmienionej uchwałą Nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. i uchwałą Nr XXXVIII.321.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjętego Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r., Rada Gminy Kowala uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

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 do uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;

6) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

d) **WSs** – teren stawu,

e) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej,

f) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

   a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

   c) 1 MNU, 2MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz § 10,

   b) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu,

   c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;

3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;

5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

   a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

      - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

      - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży,

- dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m^2 – minimum 1 miejsce do parkowania,
- dla gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 8 miejsc konsumpcyjnych,
- dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowanie na 2 pokoje,
- dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- dla przychodni lekarskich – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet, przy czym nie mniej niż 2,
- dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- dla obiektów usługowych z zakresu oświaty – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 obiekt,

b) liczbę miejsc do parkowania autokarów dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 pokoi,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii);

2) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny tworzą istniejące drogi publiczne klasy głównej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojść, dojazdów i dróg wewnętrznych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do projektowanej kanalizacji deszczowej,

c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 1MNU, 2MNU, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM;

2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1WSs, 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

§ 14. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

   e) wysokość zabudowy:

      - dla budynków mieszkalnych: do 10,0 m,

      - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,

   f) ukształtowanie połaci dachowych:

      - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,

      - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

   a) obsługa terenu 1MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

   b) obsługa terenu 2MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,

   c) obsługa terenu 3MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD,

   d) obsługa terenu 4MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD,

   e) obsługa terenów 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

   b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

   c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

   d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

   e) wysokość zabudowy:

      - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu 1MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDG zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,

b) obsługa terenu 2MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDD bezpośrednio lub poprzez teren 5RM.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy: do 12 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa terenu 1RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) obsługa terenów 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WSs** ustala się:

1) przeznaczenie: stawy;

2) dopuszczenie lokalizowania pomostów, przepustów i urządzeń wodnych;

3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 16,3 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 10,0 m do 12,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 5,9 m,

c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 6 m.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kowala

Jan Tomasz Fryszkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII.322.2022
Rady Gminy Kowala
z dnia 25 lutego 2022 r.

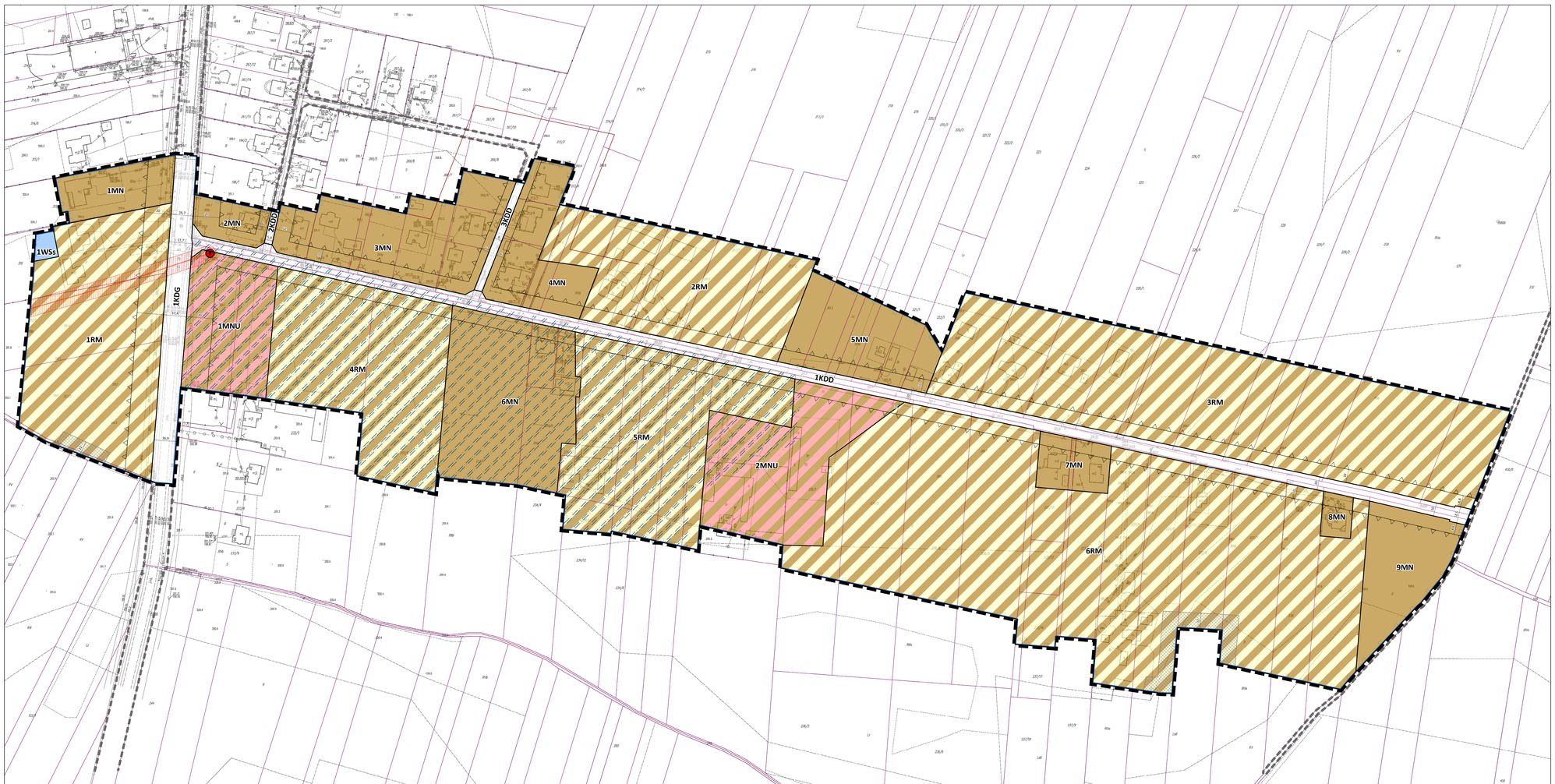
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI HUTA MAZOWSZAŃSKA, MAZOWSZANY, KOTARWICE - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU

skala 1: 1 000

0 50 100 200 m

N



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- WSs - teren stawu
- KDG - teren drogi publicznej klasy głównej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

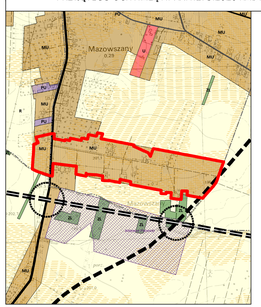
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV

ELEMENTY INFORMACYJNE

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- transformator
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- granice działek ewidencyjnych
- drogi poza planem
- tereny zmeliorowane
- obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWALA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ Nr XXIV.175.2020 RADY GMINY KOWALA Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2020 r.



granica obszaru objętego planem

LEGENDA

UŻYTKOWANIE TERENU

- MU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

istniejący układ drogowy

- droga ekspresowa
- droga główna
- droga zbiorcza
- droga lokalna
- droga dojazdowa

projektowany układ drogowy

- droga główna lub główna ruchu przyspieszonego

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- gleby chronione klas I-III

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII.322.2022

Rady Gminy Kowala

z dnia 25 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 21 stycznia 2022 r. wpłynęła 1 uwaga, która została w części uwzględniona, a w części nieuwzględniona.

Uwaga została wniesiona dnia 4 stycznia 2022 r. i dotyczy części działek ewid. nr **236/1, 236/2** w miejscowości Mazowszany.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia części działek ewid. nr **236/1, 236/2** w miejscowości Mazowszany (wskazanych w projekcie planu pod zabudowę zagrodową) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, a jeśli nie jest to możliwe, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona w części, uwaga nieuwzględniona w części

Uwaga dotyczy części działek ewid. nr 236/1, 236/2 w miejscowości Mazowszany, które stanowią obecnie grunty rolne klasy IIIa, IIIb, IVa. W związku z tym, iż zmiana przeznaczenia gruntów rolnych klasy IVa nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz mając na uwadze, że w bezpośrednim sąsiedztwie działki ewid. nr 236/1 - na działce ewid. nr 235/1 znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa, uwagę w części rozpatrzono pozytywnie, przeznaczając części działek ewid. nr 236/1, 236/2 w miejscowości Mazowszany, stanowiących grunty rolne klasy IVa o powierzchni ok. 0,5 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Natomiast zmiana przeznaczenia terenu obejmującego części działek ewid. nr 236/1, 236/2 w miejscowości Mazowszany, które stanowią obecnie grunty rolne klasy IIIa, IIIb wymagałaby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co znacznie wydłużyłoby procedurę sporządzania miejscowego planu, a także nie znajduje uzasadnienia z uwagi na cele środowiskowe oraz fakt, iż zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług części ww. działek, stanowiących grunty rolne klasy IVa, umożliwia zagospodarowanie zgodnie z wniesioną uwagą.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kowala

Jan Tomasz Fryszkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII.322.2022

Rady Gminy Kowala

z dnia 25 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Kowala rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;

2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;

3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;

4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Kowala strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Gminy Kowala.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kowala

Jan Tomasz Fryszkowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII.322.2022

Rady Gminy Kowala

z dnia 25 lutego 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej

Rada Gminy Kowala na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXVII.200.2020 Gminy Kowala z dnia 29 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice, zmienionej uchwałą Nr XXXI.244.2021 z dnia 30 kwietnia 2021 r. oraz uchwałą Nr XXXVIII.321.2022 z dnia 25 lutego 2022 r.

Na obszarze opracowania planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowszańska, Kotarwice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trablice, przyjęty uchwałą Nr X/51/2011 Rady Gminy Kowala z dnia 7 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowszańska, Kotarwice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trablice, zmieniony uchwałą Nr XXXV.277.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 27 września 2021 r. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem w związku ze zmianą koncepcji przebiegu trasy ekspresowej S12. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjętego Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r.

Projekt planu miejscowego obejmuje część terenów w obrębie geodezyjnym Mazowszany o powierzchni ok. 21,4 ha, Kotarwice o powierzchni ok. 2,1 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zagrodowej, stawu, drogi publicznej klasy głównej i dróg publicznych klasy dojazdowej. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody. W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy IIIa, których przeznaczenie zmieniono na cele nierolnicze, o łącznej powierzchni 0,33 ha (cz. dz. ew. nr 196/2, 196/4, 196/5, 197/1, 197/2, 269/9, 213/4 z obrębu Mazowszany) oraz grunty rolne klasy IIIb, których przeznaczenie zmieniono na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 0,01 ha (cz. dz. ew. nr 237/9 z obrębu Mazowszany). W ww. przypadku zmiana przeznaczenia nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ponieważ grunty te spełniają łącznie warunki wymienione w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), tj.: co najmniej połowa ich powierzchni zawiera się w obszarze zwartej zabudowy, położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej i drogi publicznej, ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów i wnioski właścicieli gruntów;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy, wprowadza poszerzenie istniejącej drogi gminnej;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz zagrodowej, parametry dróg publicznych umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Z uwagi na to, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r., nie sporządzono dotychczas aktualnej Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kowala oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W związku z powyższym nie jest możliwa ocena zgodności procedowanego planu miejscowego z wynikami ww. analizy.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna") i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

·wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

·granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych,

·sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr XXVII.200.2020 w dniu 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice;

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (styczeń 2021 r.);

3)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (w ustawowym terminie do zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5)uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr XXXI.244.2021 w dniu 30 kwietnia 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice, dzielącą obszar planu na część A i część B;

7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8)wprowadzono zmiany wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;

9)uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

10)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 grudnia 2021 r. do 5 stycznia 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 4 stycznia 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

11)wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 21 stycznia 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

12)do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, którą częściowo uwzględniono,

13)Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr XXXVIII.321.2022 w dniu 25 lutego 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice;

14)przedstawiono Radzie Gminy Kowala do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie – Wydział Spraw Terenowych w Radomiu oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Kowala projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowszańska, Mazowszany, Kotarwice – część B. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kowala

Jan Tomasz Fryszkowski