

**UCHWAŁA NR LIV.438.2023  
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 24 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy 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 Kosów Większy, 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.** Granice 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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) **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 110 kV;
- 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNz** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych,
  - c) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - d) **RM** – teren zabudowy zagrodowej,
  - e) **R** – tereny rolnicze,
  - f) **ZP** – tereny zieleni urządzonej – park,

- g) **Zn** – teren zieleni nieurządzonej,
- h) **ZL** – teren lasu,
- i) **WS** – tereny wód powierzchniowych - rzeka Kosówka,
- j) **WSr** – tereny rowów,
- k) **WSs** – tereny stawów,
- l) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- m) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- n) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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 wydzielonych 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, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1MNz – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - c) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - d) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 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 pkt 1,
  - 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 6,0 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<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce do parkowania,
    - dla gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowanie na 2 pokoje,
    - dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> 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 hurtowni, magazynów, 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) 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:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technicznym:
    - napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 36,0 m (po 18,0 m w obie strony od osi linii),
    - napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii);
- 2) ustala się 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;

- 3) wskazuje się położenie w części obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Radom-Sadków, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym zabudowy.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 5KDD, 6KDD;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 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 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,
  - d) dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do 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 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 sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

- 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, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
  - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem li. b;
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 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 połączenie 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, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 1MNz, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 1RM;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1ZL, 1WS, 2WS, 3WS, 1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 1WSs, 2WSs, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 1Zn.

**§ 14.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ.

**§ 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, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 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:
  - budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
  - 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: płaskie lub strome, 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 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę teren 1MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDW, 2KDW,
  - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW,
  - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDW, 4KDW,
  - d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW,
  - e) obsługę terenu 5MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,
  - f) obsługę terenu 6MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez tereny 3WS i 7MN,
  - g) obsługę terenu 7MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ,
  - h) obsługę terenu 8MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ, 6KDW,
  - i) obsługę terenu 9MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 4KDD, 5KDW, 6KDW,
  - j) obsługę terenu 10MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDD,
  - k) obsługę terenu 11MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 7KDW,
  - l) obsługę terenu 12MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 7KDW,
  - m) obsługę terenu 13MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 4KDD, 8KDW,
  - n) obsługę terenu 14MN z dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 6KDD, 8KDW, 9KDW,
  - o) obsługę terenu 15MN z dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 6KDD, 9KDW, 10KDW,
  - p) obsługę terenu 16MN z dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 10KDW, 11KDW,
  - q) obsługę terenu 17MN z dróg oznaczonych symbolami 6KDD, 10KDW, 11KDW,
  - r) obsługę terenu 18MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ, częściowo zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, 4KDD, 6KDD, 11KDW,
  - s) obsługę terenu 19MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 12KDW,
  - t) obsługę terenu 20MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 12KDW, 14KDW,

- u) obsługę terenu 21MN z dróg oznaczonych symbolami 6KDD, 13KDW,
- v) obsługę terenu 22MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 6KDD, 13KDW,
- w) obsługę terenu 23MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 14KDW.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNz** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach zadrzewionych w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość:
    - budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
    - 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: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 5KDW, 6KDW.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub usługi;
- 2) 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:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1MNU, 3MNU z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ,
  - b) obsługę terenu 2MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
  - c) obsługę terenu 4MNU z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ, 1KDZ,
  - d) obsługę terenu 5MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - e) obsługę terenu 6MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 6KDD, 13KDW,
  - f) obsługę terenu 7MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 13KDW.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** 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 budynków: do 12 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 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<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa;
- 4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zielen urządzona - park;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;

- 3) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: do 10,0 m,
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1ZP z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD,
  - b) obsługę terenu 2ZP z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD,
  - c) obsługę terenów 3ZP, 4ZP z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,
  - d) obsługę terenu 5ZP z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 5KDW,
  - e) obsługę terenu 6ZP z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 4KDD.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń nieurządzona;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSs, 2WSs** 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.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – rzeka Kosówka;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie – rowy;

- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDZ: od 12,9 m do 16,4 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, częściowo zlokalizowanej poza obszarem objętym planem: 3,0 m,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDZ: od 11,3 m do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 11,9 m do 27,6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 15,0 m do 26,2 m,
  - c) dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 6KDD: 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 12,0 do 14,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 14KDW : 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 13KDW: 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zakończona placem do zawracania o szerokości 12,5 m,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 4KDW: od 8,0 m do 11,0 m,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 5KDW: od 8,0 m do 23,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 6KDW: od 8,0 do 8,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Kowala

**Dariusz Chruślak**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOSÓW WIĘKSZY

## RYSunEK PLANU

Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000

skala 1: 1 000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/438/2023 Rady Gminy Kowala z dnia 24 marca 2023 r.



- OZNACZENIA PLANU OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- granicą obszaru objętego planem
  - linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalną linią zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNz - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych
  - MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
  - RM - teren zabudowy zagrodowej
  - R - tereny rolnicze
  - ZP - tereny zieleni urządzonej - park
  - Zn - teren zieleni nieurządzonej
  - ZL - teren lasu
  - WSr - tereny rowów
  - WSS - tereny stawów
  - WS - tereny wód powierzchniowych - rzeka Kosówka
  - KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDW - tereny dróg wewnętrznych
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
  - strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
  - pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
  - pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- transformator
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
  - granicę działek ewidencyjnych
  - row
  - obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska
  - granicę administracyjną gminy Kowala



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOSÓW WIĘKSZY	
załącznik nr 1 - rysunek planu	
skala 1:1000	
Kowala, 2023 r.	
Woj. Gminy Kowala	
sporządził	BUDPLAN
wykonawca	mgr inż. arch. Anna Olszowska-Melusiak
główny projektant	mgr inż. Anna Benek
zastępca głównego projektanta	mgr inż. Monika Niziołowska
projektant	mgr inż. Magda Włodarczyk
projektant	mgr inż. Natalia Andrzejak
projektant	mgr inż. Justyna Górecka-Gąbka
projektant	mgr Agnieszka Górecka
projektant	mgr inż. Aleksandra Radwicz
projektant	mgr Izabela Bielawska
projektant	mgr inż. Anna Wójcik
projektant	mgr inż. Monika Niziołowska
projektant	mgr inż. Karol Suchobólski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.438.2023  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 24 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 26 sierpnia 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Kowala uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kowala

**Dariusz Chruślak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.438.2023

Rady Gminy Kowala

z dnia 24 marca 2023 r.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy Kowala strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kowala

**Dariusz Chruślak**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV.438.2023  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 24 marca 2023 r.

**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 2022 r. poz. 503 ze zm.)**

## UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem w związku z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy 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.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kosów Większy o powierzchni ok. 68,27 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 lub usług, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych oraz tereny rolnicze, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, lasu, rowów, wód powierzchniowych, stawów, a także tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, dojazdowej, dróg wewnętrznych. 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 2022 r. poz. 503 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 III. Zgodnie z decyzją znak DNI.tr.602.341.2022 z dnia 13 grudnia 2022 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi po zapoznaniu się z opinią Marszałka Województwa Mazowieckiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 1,9557 ha, w związku z czym na tych obszarach wyznaczono tereny oznaczone symbolami: 8MN, 10MN, 1MNz, 4MNU, 1KDD, 5KDD. Nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze części gruntów klasy III o powierzchni 0,9684 ha, w związku z czym w procedowanym planie wyznaczono na tych obszarach tereny rolnicze (1R, 2R, 3R). W obszarze objętym planem występują grunty leśne. Zgodnie z Decyzją Nr 123/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r. Marszałka Województwa Mazowieckiego, uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,5884 ha na cele nieleśne, w związku z czym na tych obszarach wyznaczono teren oznaczony symbolem 1MNz.

W planie wyznaczono teren lasu (1ZL) w granicach lasu ochronnego. W związku z tym, na podstawie powyższych decyzji, na fragmentach obszaru planu wyznaczono tereny rolnicze i teren lasu, pomimo przeznaczenia w obowiązującym studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (MU) oraz teren zabudowy usługowej (U).

- 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;
- 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; wnioski 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 niemal w całości 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 oraz wprowadza drogi publiczne klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne,
- 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, zagrodowej, mieszkaniowej

jednorodzinnej lub usług, mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach zadrzewionych, 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.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kowala i oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, przyjętej Uchwałą Nr XLIV.375.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowala.

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 miasta, 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).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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 Uchwałą Nr XXXI.241.2021 w dniu 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy;
- 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 (sierpień 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) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 27 lipca 2022 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 26 sierpnia 2022 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi; po terminie wpłynęła jedna uwaga która została uwzględniona);
- 10) uzyskano wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na część wnioskowanych terenów i wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych decyzji – na części obszaru pozostawiono tereny rolnicze i teren lasu;
- 11) przedstawiono Radzie Gminy Kowala do uchwalenia projekt planu miejscowego.

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 2022 r. poz. 1029 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 oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

**Dariusz Chruślak**