

**UCHWAŁA NR LXIV.547.2024  
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 26 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie**

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII.316.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie, zmienioną Uchwałą Nr LVII.462.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 28 lipca 2023 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie, 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 aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 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 realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) rów;
- 6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 7) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
  - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - c) **U** – teren usług,
  - d) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,

- e) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- f) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- g) **KDD** – teren drogi 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 wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą);
- 3) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane.

**§ 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) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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 o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny WS;
- 5) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

**§ 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 lit. b oraz § 11,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,
  - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość budowli do 12,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

- e) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
- b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 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;
- 2) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Radom-Sadków, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych (maksymalna wysokość AMSL/m 338,70), zgodnie z Planem Generalnym lotniska Radom-Sadków oraz przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

**§ 10.** 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 podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

- 1) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50,0 m (po 25,0 m w obie strony od osi linii, do granicy obszaru objętego planem), oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz tworzenia hałd i nasypów o wysokości powyżej 0,5 m;
- 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL oraz projektowana droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

- a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL,
  - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD,
  - c) drogę serwisową przy drodze wojewódzkiej nr 735, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, przebiegającą wzdłuż południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem,
  - d) drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granicy obszaru objętego planem;
- 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.

**§ 13.** 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, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem 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 wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 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.

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNW-U, U, RZM;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS, KDL, KDD.

**§ 15.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

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

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 3;
- 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,
    - budynków inwentarskich: do 10,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,

- budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich: 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 terenu 1MNW: z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD,
    - b) obsługę terenu 2MNW:
      - z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD,
      - z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD poprzez tereny: 1RZM, 3WS, 5MNW, 2MNW-U,
    - c) obsługę terenu 4MNW:
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny: 1RZM, 2MNW, 3WS, 2MNWU, 5MNW,
    - d) obsługę terenu 5MNW: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
    - e) obsługę terenu 6MNW:
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny: 2WS, 1WS,
    - f) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MNW, 7MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 połączeń 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 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 3MNW:
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny: 3WS, 2MNW-U, 3MNW-U, 1RZM,
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren 3MNW-U,
  - b) obsługę terenu 7MNW: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
  - 4) 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°;
  - 5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - 6) 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;
  - 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
    - a) obsługę terenu 1MNW-U:
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
      - z drogi serwisowej przy drodze wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
    - b) obsługę terenu 2MNW-U:
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
      - z drogi serwisowej przy drodze wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
    - c) obsługę terenu 3MNW-U:
      - z drogi serwisowej przy drodze wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
      - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,



- z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny 3WS i 2MNW-U,

d) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;
- 4) 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 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 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) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1U:
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
    - z drogi serwisowej przy drodze wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) obsługę terenu 2U: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) 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: 0,8 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;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1RZM:
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD poprzez tereny: 4MNW, 2MNW,
    - z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny: 2MNW, 5MNW, 3WS i 2MNW-U,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) rzeźnienie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą rowów;
- 3) dopuszczenie przebudowy rowów;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 5) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: od 7,0 m do 12,6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: 3,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 9,3 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

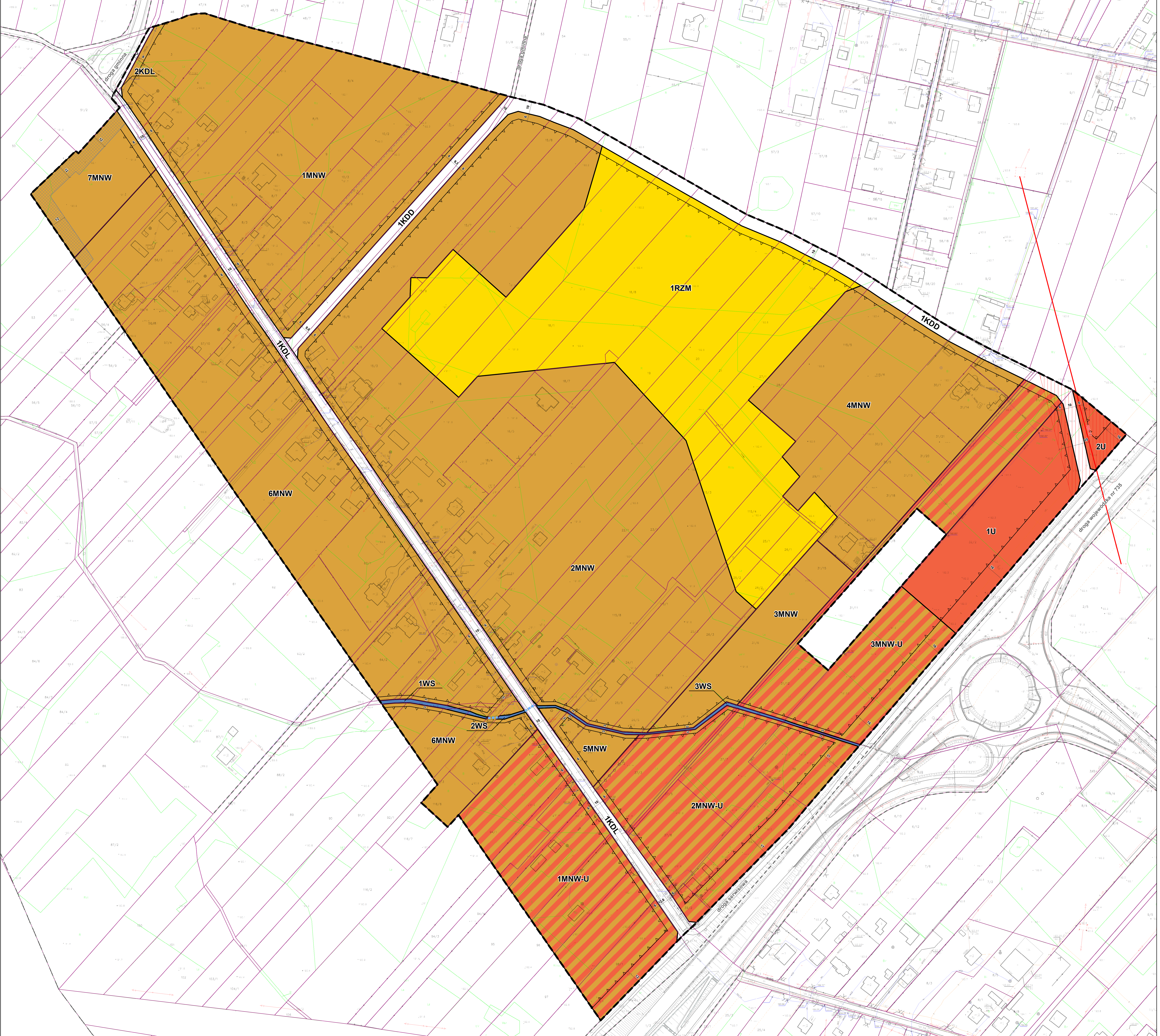
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

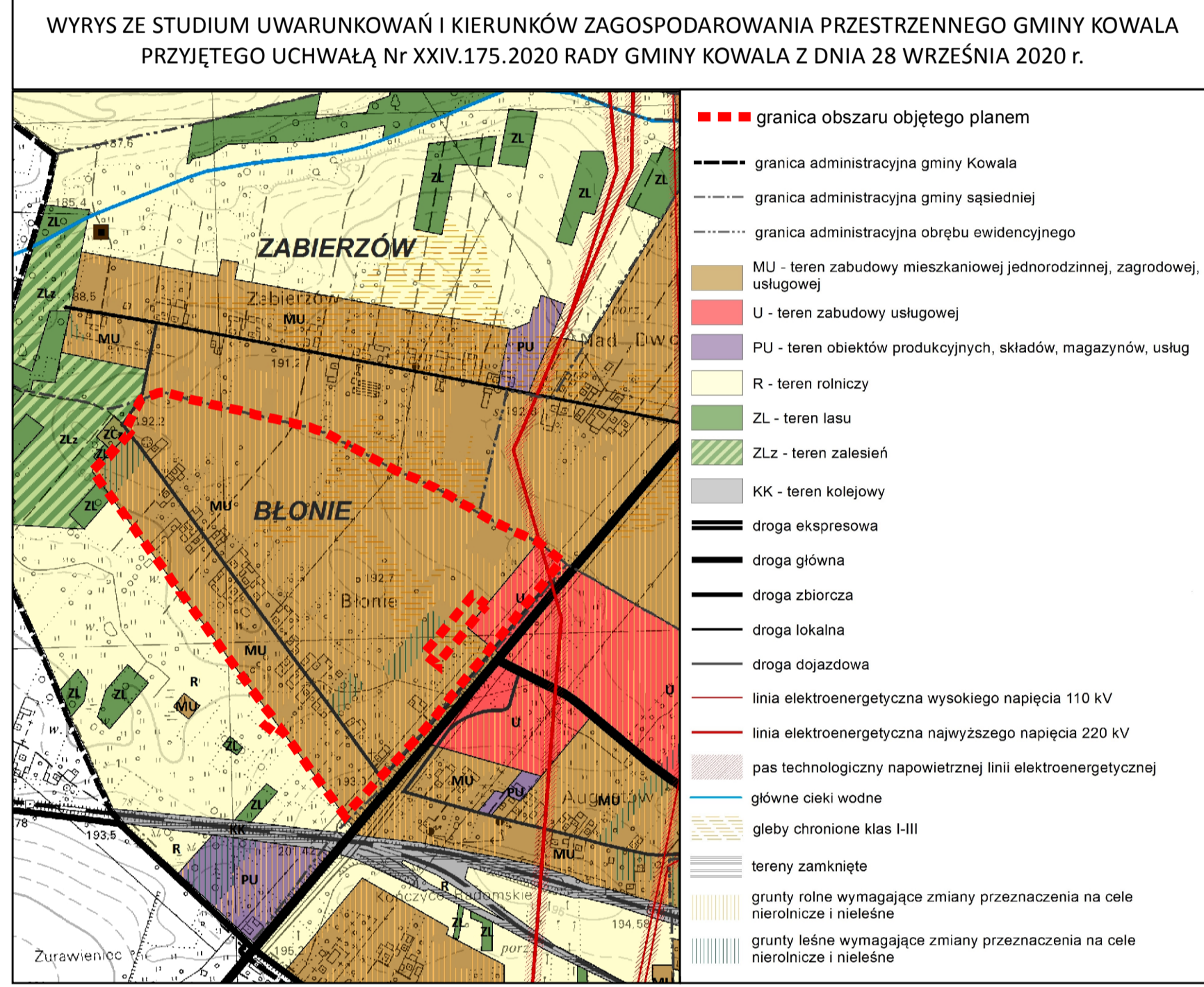
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Kowala

**Jan Fryszkowski**



- OBYWIAJUJĄCE OZNACZENIA PLANU**
- granicza obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalna linia zabudowy
  - zwymerowane odległości mierzone w metrach
  - rów
  - strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
  - pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
  - MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
  - U - teren usług
  - RZM - teren zabudowy zagrodowej
  - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
  - KDL - teren drogi lokalnej
  - KDD - teren drogi dojazdowej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV
  - drogi poza obszarem planu
  - granicza administracyjna gminy
  - granicza obrębów ewidencyjnych
  - granicza działek ewidencyjnych
- \*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska  
 \*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Radom-Sadków



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	
części wsi Błonie	
Załącznik nr 1 - rysunek planu	
Skala 1:1000	
Układ współrzędnych PL-2000 - strefa 7	
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej wydana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez Starostę Radomskiego w dniu 03.08.2022 r., nr licencji: GKN-1.6642.Z.4227.2022_1425_P 2024.R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kowala
Wykonawca	<b>BUDPLAN</b>
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr inż. Magda Walczewska mgr inż. Aleksandra Radawiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV.547.2024  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 26 lutego 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r., uwagi można było wносить do dnia 14 marca 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), do Wójta Gminy Kowala wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona w całości.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Kowala przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kowala:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	22.02.2022	osoba fizyczna	działka ew. nr 18/8, obręb Błonie		–			<p>Zgłasza następujące uwagi:</p> <p>1) Propozycja zmiany przeznaczenia terenu działki 18/8 z terenu zabudowy zagrodowej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2) Propozycja zmiany zapisu w §14 rozdziału 2 uchwały, w którym ustala się 30% jako stawkę, na podstawie której wylicza się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (rentę planistyczną).</p> <p>[UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA –</p> <p>1) Prawie cała działka 18/8 znajduje się w zasięgu gruntów rolnych klasy IIIb, w związku z powyższym w planie wyznaczono teren zabudowy zagrodowej.</p> <p>2) Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:,  „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu</p>

								<p>wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.</p> <p>„Rentę planistyczną” ustalono zgodnie z przepisami prawa. Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na dzień jej sprzedaży (w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący). Wzrost wartości nieruchomości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości przed jego uchwaleniem.]</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV.547.2024

Rady Gminy Kowala

z dnia 26 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie, 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 Błonie.

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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Gminy Kowala

**Jan Fryszkowski**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV.547.2024

Rady Gminy Kowala

z dnia 26 lutego 2024 r.

**Dane przestrzenne**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej**



## UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVIII.316.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie, zmienionej Uchwałą Nr LVII.462.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 28 lipca 2023 r.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie 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 Błonie 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 Błonie nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Błonie o powierzchni ok. 35,4 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 wolnostojącej (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), usług (U), zabudowy zagrodowej (RZM) oraz tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD). 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 IIIb, na części których wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej. W ww. przypadku grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Na gruntach rolnych klasy IIIb plan ustala także teren drogi dojazdowej – 1KDD oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – 3MNW-U, o łącznej powierzchni ok. 0,7 ha, dla których uzyskano wymaganą zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. W obszarze objętym planem występują lasy: LsIII, LsIV, LsV, o łącznej powierzchni ok. 1,13 ha, których przeznaczenie zostało zmienione w planie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (fragmenty terenów oznaczonych symbolami: 3MNW, 7MNW) oraz teren drogi lokalnej (fragment terenu

- oznaczonego symbolem: 1KDL). Grunty te nie należą do Skarbu Państwa, stanowią własność prywatną, wobec czego zgodnie z art. 7 ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409 ze zm.), uzyskano wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne marszałka województwa wyrażoną po uzyskaniu opinii izby rolniczej;
- 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 w całości przeznaczony jest pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wyznacza w granicach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (MU) oraz teren zabudowy usługowej (U). W uzasadnionych przypadkach dokonano korekty zasięgów poszczególnych terenów wyznaczonych w studium dostosowując do istniejących uwarunkowań i podziałów, jednakże nie więcej niż 50 m w stosunku do wyznaczonych w studium przeznaczeń. 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, dostosowując szerokości dróg do planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich,

- 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 wolnostojącej, zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, 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.

W obszarze objętym planem przeanalizowano wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę pod kątem dostępu do drogi publicznej. Część z nich nie znajduje się bezpośrednio przy drodze. Wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę w planie mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez ustanowione służebności, współwłasności lub są własnością jednego właściciela wraz z działką sąsiednią, która znajduje się przy drodze publicznej.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, 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, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

- 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr XXXVIII.316.2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie;
- 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 (kwiecień/maj 2022 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 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) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 16 lutego 2023 r.;
- 10) 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 14 marca 2023 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga);
- 11) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr LVII.462.2023 z dnia 28 lipca 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie (zmniejszenie obszaru objętego planem miejscowym);
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z podjęcia powyższej uchwały;
- 13) 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 2023 r. poz. 1094 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.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kowala

**Jan Fryszkowski**

