UCHWAŁA NR LXIV.548.2024
RADY GMINY KOWALA

z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia

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.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia, zmienioną Uchwałą Nr LIII.424.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVIII.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia i Uchwałą Nr LXII.531.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia 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 Kończyce-Kolonia, 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) dominanta wysokościowa;

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

7) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 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) **UE** – teren usług edukacji,

d) **UR** – teren usług kultu religijnego,

e) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,

f) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

g) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

h) **L** – teren lasu,

i) **KDL** – teren drogi lokalnej,

j) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

k) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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) UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) 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.

§ 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 obiektów budowlanych do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. e, f,

e) dla infrastruktury elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV) dopuszcza się wysokość do 30,0 m,

f) 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^2 powierzchni obiektu,

- dla usług edukacji – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy,

b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 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;

3) fragment obszaru objętego planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (NAV - urządzenia radionawigacyjne), w których obowiązują ograniczenia wysokości (maksymalna wysokość 244,0 m n.p.m.), zgodnie z 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 wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 36,0 m (po 18,0 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 i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;

2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

   a) drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD, 4KDD,

   b) drogę wojewódzką nr 735, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem,

   c) drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granicy obszaru objętego planem;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojść, 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 wykluczeniem terenów lasu oznaczonych symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, z wykluczeniem terenów lasu oznaczonych symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   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, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, 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 innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, 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, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW, MNW-U, UE, UR, RZM;

2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RN, WS, L, KDL, KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1UE, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 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^2,

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

6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m^2;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1MNW:

- z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD,
- z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren 1UE,
- z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren 1RN,

b) obsługę terenu 2MNW: dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD,

c) obsługę terenu 3MNW: dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD,

d) obsługę terenu 4MNW: z drogi wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem poprzez teren 2MNW-U,

e) obsługę terenu 6MNW: z drogi oznaczonej symbolem 4KDD,

f) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNW** 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 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 1000 m^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

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

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
a) obsługę terenu:
- z drogi wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem poprzez tereny 2MNW-U,
- z drogi oznaczonej symbolem 4KDD poprzez teren 6RN,
- z drogi oznaczonej symbolem 4KDD poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-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 3 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^2,
b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

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

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1MNW-U: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

b) obsługę terenu 2MNW-U:

- z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

- z drogi wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,

c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolno stojących;

4) 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: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,

f) wysokość budynków usług sportu i rekreacji: do 15,0 m,

g) 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^2,

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

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

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultu religijnego;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,

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

e) wysokość budynków: do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. f,

f) wysokość dominanty wysokościowej (budynku kościoła), oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym: do 15,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z zastrzeżeniem lit. h,

h) ukształtowanie połaci dachowych dominanty wysokościowej (budynku kościoła): dach dwuspadowy o kącie nachylenia do 65°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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: 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;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z drogi wojewódzkiej nr 735 zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

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

1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych na potrzeby obsługi rolnictwa;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;

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

4) zakaz lokalizacji budynków;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L** ustala się:

1) przeznaczenie – teren lasu;

2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg oraz poprzez inne tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.

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

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 8,0 m do 9,9 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: od 9,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 6,0 m do 9,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zakończona placem do zawracania o szerokości 10,0 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy Kowala

Jan Fryszkowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOŃCZYCE-KOLONIA

RYSUNEK PLANU

0 50 100 200 m

skala 1:1 000

N

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIV.548.2024
Rady Gminy Kowala
z dnia 26 lutego 2024 r.

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- dominanta wysokościowa
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- pas technologiczny wraz ze strefą ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- UE - teren usług edukacji
- UR - teren usług kultu religijnego
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L - teren lasu
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

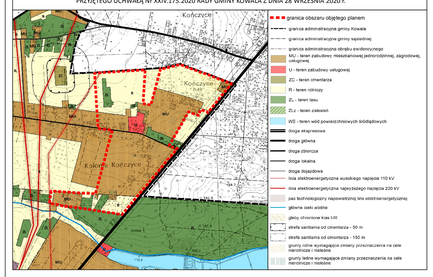
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- T transformator
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- granica powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego
- drogi poza obszarem planu
- granica administracyjna gminy
- granica obrębów ewidencyjnych
- granica 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

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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia	
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-I.6642.2.4227.2022_1425_P	
2024 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kowala
Wykonawca	BUDPLAN
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.548.2024
Rady Gminy Kowala
z dnia 26 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Po raz pierwszy wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lutego 2023 r. do 27 lutego 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 14 marca 2023 r.

Podczas powyższego 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 wpłynęły dwie uwagi, z których jedna została nieuwzględniona w całości, a druga została częściowo nieuwzględniona. Po wyznaczonym terminie wpłynęły jeszcze dwie uwagi, które zostały częściowo nieuwzględnione.

Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr LXII.531.2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia. Wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego.

Po raz drugi wyłożono projekt planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 18 stycznia 2024 r., uwagi można było wnosić do dnia 2 lutego 2024 r.

Podczas ponownego 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 uwagi nie wpłynęły.

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 Kończyce-Kolonia, w wyznaczonym terminie, nieuwzględnionych w całości lub w części 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	13.02.2023	osoba fizyczna	działka ew. nr 108/12, obręb Kończyce Kolonia	+	–			Zgłasza następujące uwagi: Zmiana przeznaczenia dz. ew. nr 108/12 na MNW – teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. [UWAGA CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONA Przeznaczenie działki w dotychczasowym projekcie planu: RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy oraz MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Zgodnie z obowiązującym studium, w planie nie ma możliwości przeznaczenia całej działki ew. nr 108/12 pod zabudowę, ponieważ studium ustala dla tego obszaru teren rolniczy (R). Zgodnie z Uchwałą Nr LXII.531.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 21 grudnia 2023 r. wnioskowana działka na części gdzie wyznaczony był dotychczas teren RN została wyłączona z granic opracowania planu.]
2	13.02.2023	osoba fizyczna	działka ew. nr 25/2, obręb Kończyce Kolonia		–			Zgłasza następujące uwagi: Ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 25/2 mieszczącej się w miejscowości Kończyce-Kolonia jako działki rolnej. [UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA

								Uwaga wykracza poza zakres objęty niniejszą uchwałą. Działka 25/2 nie znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia.]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV.548.2024

Rady Gminy Kowala

z dnia 26 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia, 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 Kończyce-Kolonia.

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.548.2024

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.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia, zmienionej Uchwałą Nr LIII.424.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVIII.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia i Uchwałą Nr LXII.531.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia 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 Kończyce-Kolonia 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 Kończyce-Kolonia nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Kończyce-Kolonia o powierzchni ok. 50,5 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 edukacji (UE), usług kultu religijnego (UR), zabudowy zagrodowej (RZM), a także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), wód powierzchniowych śródlądowych (WS), lasu (L) oraz tereny dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). 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 IIIa i IIIb. Większość tych terenów przeznaczono w planie pod rolnictwo z zakazem zabudowy, natomiast na części tych gruntów wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej. W ww. przypadku grunty te nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

W obszarze objętym planem występują lasy. Na części z nich w planie zmieniono przeznaczenie z lasów (LsV, LsVI) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW, 4MNW, 5MNW) i teren usług edukacji (1UE), o łącznej powierzchni ok. 0,42 ha oraz na tereny dróg lokalnych i dojazdowych (1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD) o łącznej powierzchni ok. 0,14 ha. 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 większości przeznaczony jest pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które wyznacza w granicach planu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (MU), teren zabudowy usługowej (U), tereny lasów (ZL), tereny rolnicze (R). 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 trakcie procedury, Rada Gminy Kowala podjęła:

1) Uchwałę Nr LIII.424.2023 z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVIII.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia, polegającą na zmianie granic terenu objętego planem miejscowym w wyniku potrzeby wyłączenia z granic opracowania działek ew. nr: 108/1, 108/2, 108/3, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/13 z obrębu Kończyce-Kolonia;
2) Uchwałę Nr LXII.531.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia, polegającą na zmianie granic terenu objętego planem miejscowym w wyniku potrzeby wyłączenia z granic opracowania działek ew. nr: 128/4, 128/5 oraz fragmentów działek ew. nr: 108/12, 128/3, 128/6, 128/2, z obrębu Kończyce-Kolonia.

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 nowe drogi, 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, w tym dz. ew. nr: 122, 110/4, 171/1, 173/15, z obrębu ewidencyjnego Kończyce-Kolonia. 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, szczególne 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.317.2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia;
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) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr LIII.424.2023 z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVIII.317.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia;
8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z podjęcia powyższej uchwały;
9) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
11) 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.;

12) 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 wpłynęły dwie uwagi, kolejne dwie uwagi wpłynęły po terminie);
13) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr LXII.531.2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia;
14) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z podjęcia powyższej uchwały;
15) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 18 stycznia 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 stycznia 2024 r.;
16) 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 2 lutego 2024 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);
17) 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 należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Kowala

Jan Fryszkowski