

**UCHWAŁA NR XXII.171.2025
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 28 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu
ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej
i Radomskiej**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LVII.463.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej, 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 obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej, 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, 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany 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) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 6 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej).

§ 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) **U** – teren usług,
 - c) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - d) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - e) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,

- f) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- g) **IT** – teren telekomunikacji,
- h) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

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 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) dla budynku, w którym zlokalizowane są lokale mieszkalne, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
 - d) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu edukacji, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali;
- 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) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 5) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 6) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód, w tym rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 7) zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wód w związku z wykonywaniem lub utrzymaniem urządzeń wodnych, wykonania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 1IT, 1US, wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 76-67/1, wpisane do rejestru zabytków nr 332/2012, C-143, z 13 kwietnia 2012 r. – średniowieczne grodzisko stożkowate, które częściowo znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 2) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 1ZP, wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 76-67/2, ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w odniesieniu do obszarów stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, 2, obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego;
- 4) ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nr 76-67/1, 76-67/2, zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, a także zabytków archeologicznych nr 76-67/6, 76-67/7, 76-67/8, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, w których nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego;
- 5) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków nr 764 z 18 grudnia 1957 r. – Park dworski, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków ruchomych nr 116/B/95 z 11 maja 1995 r. – Figura Matki Boskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym (na działce ew. nr 2035/13, obręb Kowala), dla którego ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 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 § 10,
 - 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) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW-U dopuszczenie budowy budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem lit. a, e,
 - e) dla budynków o których mowa w lit. d, dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m,
 - f) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: 1US, 1U-P do 16,0 m, dla terenu oznaczonego symbolem 1IT do 60,0 m, dla pozostałych terenów do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. g, h, i,
 - g) ustalenia wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. h,
 - h) dla infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość do 60,0 m,
 - i) 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 usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu,

- dla usług sportu i rekreacji – minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektu, przy czym nie mniej niż 6 miejsc do parkowania dla działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja,
- dla produkcji, składów, magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 5 zatrudnionych osób, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla działki budowlanej, na obszarze której realizowana jest inwestycja,

b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- garaży,

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

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) wskazuje się strefę sanitarną od cmentarza - 50 m, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 3) wskazuje się strefę sanitarną od cmentarza - 150 m, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych;
- 4) wskazuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wskazuje się teren zagrożony ruchami masowymi Ziemi o numerze ewidencyjnym 14 25 072 17418, oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 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.

§ 12. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, gdzie ustala się nakaz kształtowania uporządkowanej kompozycji w zakresie układu zieleni, nawierzchni, posadzki, małej architektury.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą fragmenty drogi publicznej klasy zbiorczej i lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące gminne drogi publiczne, zlokalizowane poza obszarem objętym planem, przebiegające wzdłuż granic obszaru objętego planem: ul. Powstańców Styczniowych, ul. Marii Walewskiej, ul. Radomska;

- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) dla nowych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:
 - a) minimalna szerokość dróg o długości do 80,0 m: 5,0 m,
 - b) minimalna szerokość dróg o długości powyżej 80,0 m: 8,0 m,
 - c) drogi o długości powyżej 80,0 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem do zawracania umożliwiającym zawarcie w jego wnętrzu okręgu o promieniu minimum 6,0 m;
- 5) 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.

§ 14. 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, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2, 3,
 - e) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 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,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - 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 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 lit. 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.

§ 15. 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: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 1U, 1U-P;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 1US, 1KDZ, 1KDL, 1IT, 1ZP.

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2U, 1US, 1IT, 1KDL, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 17. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 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;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

- e) maksymalna 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 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu 1MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu: ul. Marii Walewskiej lub ul. Powstańców Styczniowych,
 - b) obsługę terenu 2MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu: ul. Marii Walewskiej,
 - c) obsługę terenu 3MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu: ul. Radomskiej lub ul. Marii Walewskiej, zlokalizowanej częściowo w granicach obszaru objętego planem, oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - d) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejących lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, w granicach terenu oznaczonego symbolem 2U;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 6) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu 1U – z drogi publicznej przylegającej do terenu: ul. Marii Walewskiej,
 - b) obsługę terenu 2U – z drogi publicznej przylegającej do terenu: ul. Marii Walewskiej,

c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejącego lądowiska dla helikopterów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,005 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dowolne;
- 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 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu z drogi publicznej przylegającej bezpośrednio do terenu: ul. Radomskiej lub z drogi publicznej: ul. Marii Walewskiej poprzez teren oznaczony symbolem 2U,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) zakaz lokalizacji: usług handlu wielkopowierzchniowego, elektrowni wiatrowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków: do 14,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 6) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 8000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 8000 m²;

9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę terenu z dróg publicznych przylegających do terenu: ul. Marii Walewskiej lub ul. Powstańców Styczniowych,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 7,5 m – skrzyżowanie ul. Marii Walewskiej z ul. Radomską.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: do 4,6 m – skrzyżowanie ul. Marii Walewskiej z ul. Powstańców Styczniowych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren telekomunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) maksymalna wysokość wieży telekomunikacyjnej: do 60,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej: ul. Radomskiej, poprzez teren oznaczony symbolem 1US.

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

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących z zakresu: sportu, rekreacji, kultury, rozrywki i gastronomii;
- 4) maksymalna wysokość budowli: do 6,0 m;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z dróg publicznych przylegających do terenu: ul. Marii Walewskiej, ul. Powstańców Styczniowych, Radomskiej, w tym poprzez tereny oznaczone symbolami: 2U, 1US.

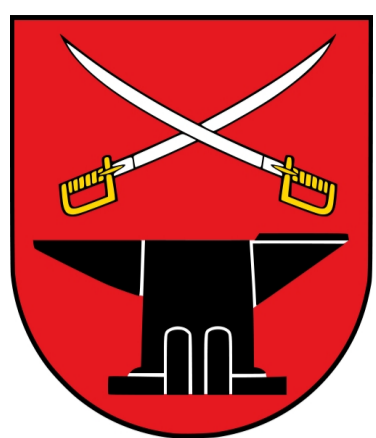
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kowala

Dariusz Chruślak



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY
FRAGMENT OBRĘBU EWIDENCYJNEGO KOWAŁA - CENTRUM,
W REJONIE ULIC: POWSTAŃCÓW STYCZNIOWYCH, MARII WALEWSKIEJ I RADOMSKIEJ**

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000

0 50 100 200 m



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII.171.2025
Rady Gminy Kowala
z dnia 28 listopada 2025 r.



OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwiarywane odległości mierzone w metrach
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- strefa zieleni izolacyjnej

PRZEZNACZENIE TERENÓW

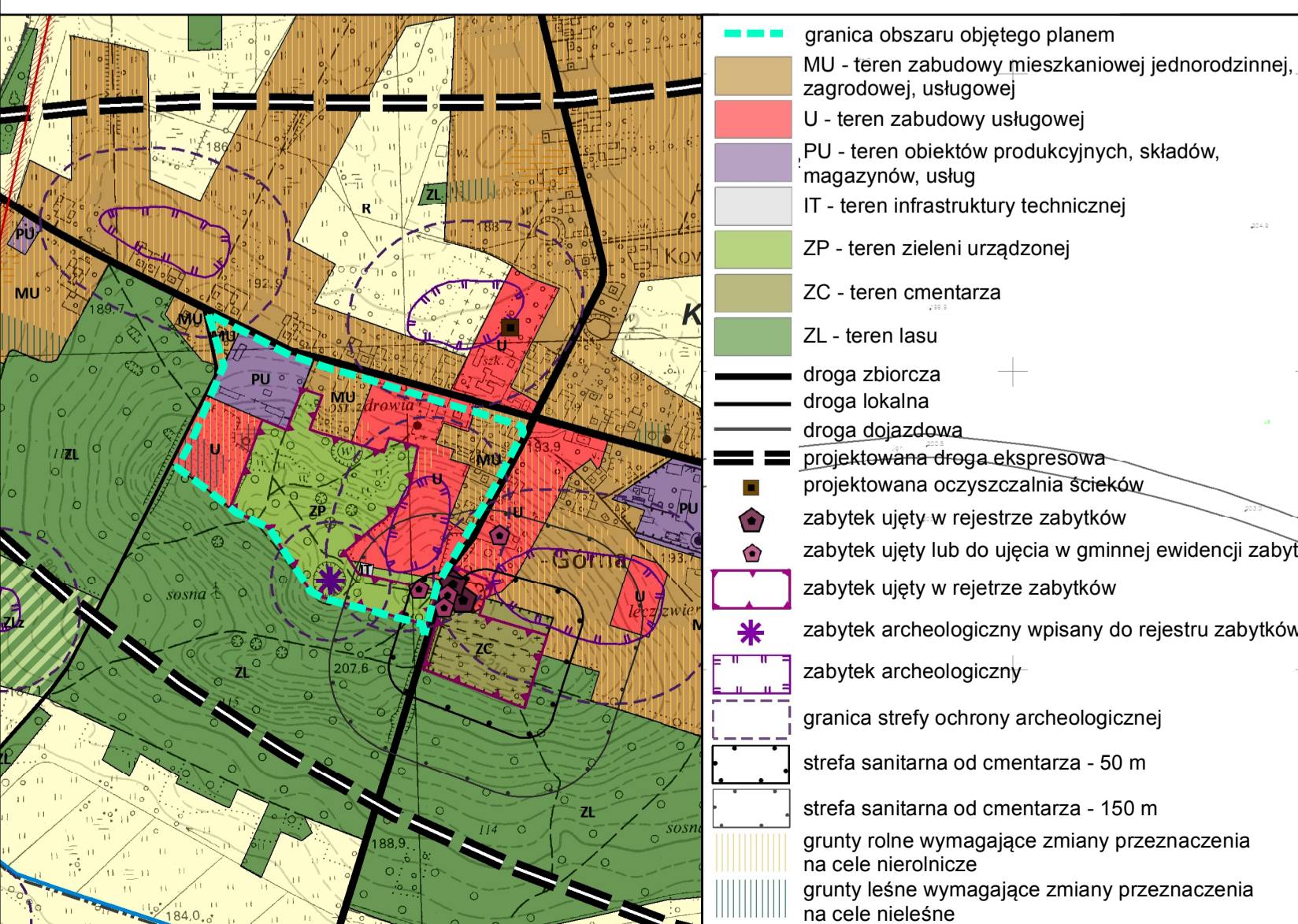
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- US - teren usług sportu i rekreacji
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- IT - teren telekomunikacji
- ZP - teren zieleni urządzonej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska

- ▲ wieża telekomunikacyjna
- obiekt wpisany do rejestru zabytków ruchomych
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- ▨ stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- ▨ stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków
- ▨ stanowisko archeologiczne poza obszarem objętym planem
- ▨ teren zagrożony ruchami masowymi Ziemi
- ▨ budynek, w którym zlokalizowane są lokale mieszkalne
- strefa sanitarna od cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m
- linia elektroenergetyczna 15kV
- drogi poza obszarem planu
- granica działek ewidencyjnych

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



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej	
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 18.09.2024 r., nr licencji: GKN-I.6642.2.6403.2024_1425_P	
2025 R.	
Sporządzający	Wójt Gminy Kowala
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andraszek mgr inż. Izabela Bielowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII.171.2025

Rady Gminy Kowala

z dnia 28 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r., uwagi można było wносить do dnia 10 grudnia 2024 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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 ze zm.), do Wójta Gminy Kowala uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej, 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 obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W planie miejscowym nie wyznacza się nowych dróg, ponieważ obszar objęty opracowaniem przylega do istniejących dróg powiatowych i gminnej. Wyznaczone w planie tereny komunikacji obejmują niewielkie fragmenty skrzyżowań. Obszar planu obsługiwany jest poprzez istniejącą infrastrukturę techniczną, poprowadzoną wzdłuż istniejących dróg przylegających do obszaru objętego planem. W związku z powyższym w obszarze objętym planem nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku kiedy wystąpiłaby konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w obszarze objętym planem, przebiegać one będą 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII.171.2025
Rady Gminy Kowala
z dnia 28 listopada 2025 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LVII.463.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, zgodnie z obowiązującym studium oraz aktualnymi potrzebami społecznymi i planami inwestycyjnymi. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej 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 obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kowala w miejscowości Kowala-Stępocina, o powierzchni ok. 16,2 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 budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), usług (U), usług sportu i rekreacji (US), usług lub produkcji (U-P), a także: teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL), teren telekomunikacji (IT) oraz teren zieleni urządzonej (ZP). Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W terenie telekomunikacji zlokalizowana jest istniejąca wieża telekomunikacyjna.

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 2024 r. poz. 1130 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 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas I-III. W obszarze objętym planem występują grunty leśne, których zmienia się w przeznaczenie w planie na nieleśne. 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 2024 poz. 82), uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 61/2025 z dnia 15 lipca 2025 r.) wyrażoną po uzyskaniu opinii izby rolniczej;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem nie występują 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), tereny zabudowy usługowej (U), teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług (PU), teren infrastruktury technicznej (IT), teren zieleni urządzonej (ZP). 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. Zgodnie ze studium funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, może stanowić przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Studium dopuszcza również utrzymanie istniejącej zabudowy na zasadach określonych w planie miejscowym oraz utrzymanie dotychczasowego charakteru terenów. W planie miejscowym

zaktualizowano i uszczegółowiono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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 go do przyszłych potrzeb związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych;
- 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 lub usług, a parametry dróg publicznych przylegających do planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do planu umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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

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

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, 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 dóbr kultury współczesnej;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 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 LVII.463.2023 z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala – centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej;
- 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;
- 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) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 19 listopada 2024 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 10 grudnia 2024 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi);
- 10) 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

Dariusz Chruślak

