

**UCHWAŁA NR XXII.174.2025
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 28 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu
ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia**

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 LVIII.478.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia, 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 obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia, 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 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) 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, 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. 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) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - c) **KDG** – teren drogi głównej,
 - d) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - e) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - f) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - g) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) **L** – teren lasu.

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 symbolami: MN-U, MNW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) 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,
 - c) 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, komunikacyjnej i kolejowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód, w tym rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 6) 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) ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu – Kapliczka murowana (na działkach ew. nr 17/16, 17/18, obręb Kosów Mniejszy);
- 2) dla obiektu, o którym mowa w pkt 1, ustala się: zagospodarowanie, prowadzenie prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytku o którym mowa w pkt 1, odbywać się musi w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego;
- 3) dla obiektu, o których mowa w pkt 1, w przypadku wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia przyjęte w pkt 2 nie obowiązują w odniesieniu do tego obiektu.

§ 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, c oraz § 10, § 12,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW-U nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- c) 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,
- d) 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,
- e) na działce budowlanej o szerokości 16,0 m lub mniejszej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczenie budowy budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości od 1,5 m do 3,0 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. a, f,
- f) dla budynków o których mowa w lit. e, dopuszcza się zmniejszenie odległości okapu zwróconego w stronę granicy działki budowlanej do 1,0 m,
- g) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. h, i, j, k oraz § 10 pkt. 3,
- h) ustalenia wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. i oraz § 10 pkt. 3,
- i) dla infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość do 60,0 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt. 3,
- j) ustalenia wysokości nie dotyczą infrastruktury kolejowej, dla której dopuszcza się wysokość do 50,0 m, z zastrzeżeniem § 10 pkt. 3,
- k) 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 – 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 100 m² powierzchni obiektu,

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:

- 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 o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

- 3) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Warszawa-Radom, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną oraz Planem Generalnym lotniska Warszawa-Radom;
- 4) wskazuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) 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;
- 2) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem, dochodzące do granic obszaru objętego planem;
- 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,
 - d) zakaz włączania nowych dróg wewnętrznych bezpośrednio do jezdni głównej drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
- 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 wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - 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, 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, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, 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, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

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

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 17. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 5;
- 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 mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - budynków inwentarskich: do 10,0 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:
- powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- obsługę terenu 1MN-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 7KDD, 2KDZ lub z drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem oznaczonej w planie symbolem 5KDD lub z drogi oznaczonej 1KDG poprzez istniejący zjazd przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną 2KDZ,
 - obsługę terenu 2MN-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 2KDZ lub z drogi oznaczonej 1KDG poprzez istniejący zjazd przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną 2KDZ,
 - dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U** ustala się:

- przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 5;
- dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - budynków inwentarskich: do 10,0 m,
 - ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
 - szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - obsługę terenu 1MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDL lub z drogi zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem oznaczonej w planie symbolem 1KDL,
 - obsługę terenu 2MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 2KDL lub z drogi oznaczonej 1KDG poprzez istniejący zjazd przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną 1KDZ,

- c) obsługę terenu 3MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDD, 4KDD, 8KDD lub z drogi oznaczonej 1KDG poprzez istniejący zjazd przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną 1KDDZ,
- d) obsługę terenu 4MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 3KDL,
- e) obsługę terenu 5MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 4KDL,
- f) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 24,7 m do 43,7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 1,9 m do 31,4 m.

§ 22. terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji kolejowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 13,0 m do 14,2 m.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: do 6,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – fragment istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: do 12,8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – kontynuacja drogi oznaczonej symbolem 4KDL poprzez przejazd pod drogą oznaczoną 1KDG,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDL: od 4,4 m do 10,0 m – fragment istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDL: do 10,0 m – kontynuacja drogi oznaczonej symbolem 2KDL poprzez przejazd pod drogą oznaczoną 1KDG.

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

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: do 7,3 m – fragment placu do zwracania drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – kontynuacja drogi oznaczonej symbolem 3KDD poprzez przejazd pod drogą oznaczoną 1KDG,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 8,0 m – kontynuacja drogi oznaczonej symbolem 2KDD poprzez przejazd pod drogą oznaczoną 1KDG,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 10,0 m do 10,8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: od 0,3 do 8,0 m – fragment drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD: od 7,9 do 11,1 m,
 - g) drogi oznaczonej symbolem 7KDD: od 7,8 do 14,1 m, zakończona placem do zwracania o szerokości 15,1 m,

h) drogi oznaczonej symbolem 8KDD: od 8,1 do 9,0 m, zakończona placem do zawracania o szerokości 19,5 m.

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

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń naturalna;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **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.

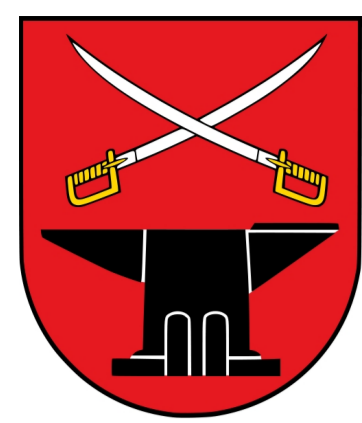
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

§ 28. 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 OBREBU EWIDENCYJNEGO KOSÓW MNIEJSZY
- CZĘŚĆ PÓŁNOCNO-ZACHODNIA**

RYSUNEK PLANU

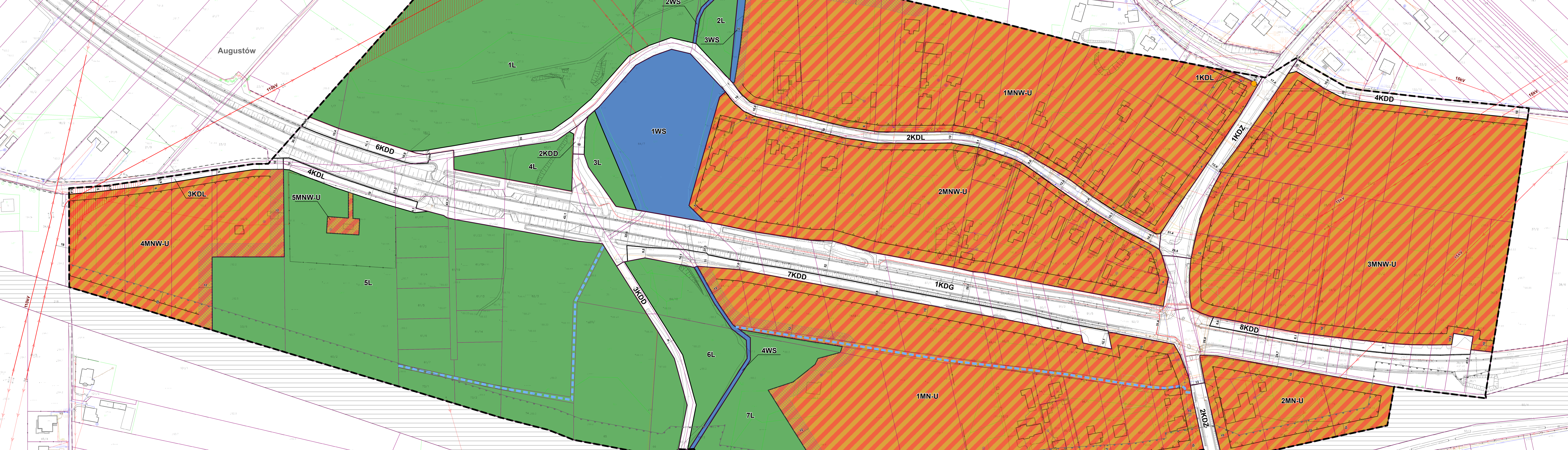
SKALA 1:1 000 0 50 100 200 m



Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII.174.2025
Rady Gminy Kowala
z dnia 28 listopada 2025 r.

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.

- granicza obszaru objętego planem
- granicza administracyjna obrębu ewidencyjnego
- MU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- R - teren rolniczy
- ZL - teren lasu
- ZLz - teren zalesień
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KK - teren kolejowy
- droga główna
- droga zbiorcza
- droga lokalna
- droga dojazdowa
- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linia elektroenergetyczna 220 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- zabytek wpisany w gminnej ewidencji zabytków
- gleby chronione klas I-III
- tereny zamknięte
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele melioracyjne
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele leśne



OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granicza obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDG - teren drogi głównej
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
- L - teren lasu

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- *cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska
- *część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa-Radom
- teren zamknięty
- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- rów melioracyjny
- drogi poza obszarem planu
- granicza działek ewidencyjnych
- granicza obrębu ewidencyjnego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
objęty fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy
- część północno-zachodnia
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 5.12.2023 r., nr licencji:
GKN-16642.2.8460.2023.1425_CL1
2025 R.
Sporządzający: Wójt Gminy Kowala
Wykonawca: **BUDPLAN**
Główny projektant: mgr inż. arch. Anna Oltromska-Matusiak
mgr inż. Natalia Andraszek
Zespół: mgr inż. Izabela Bielowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII.174.2025
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 Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia 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 wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona.

Rada Gminy Kowala przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia, nieuwzględnionych w całości przez Wójta Gminy Kowala:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Kowala		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	09.12.2024	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 4/5, obręb Kosów Mniejszy			<p>Wnioskuję o zlikwidowanie rowu melioracyjnego z działki 4/5 na potrzeby projektowanego budynku mieszkalnego. Na działce 4/5 rów nie jest własnością Wód Polskich i Gminy. Nie był projektowany – jest samowolą budowlaną.</p> <p>[UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA PRZEZ WÓJTA GMINY KOWALA</p> <p>Wyznaczone w planie rowy melioracyjne są istniejące i służą regulacji stosunków wodnych na obszarze objętym planem, a ich usunięcie mogłoby wywołać negatywne skutki, takie jak podtopienia i zalania. Istniejący rów melioracyjny (użytek „W” - grunty pod rowami) w terenie oznaczonym symbolem 3WS jest częścią systemu melioracyjnego, który biegnie w kierunku północnym poza obszarem objętym planem, a w kierunku południowym przechodzi przez drogę w terenie oznaczonym symbolem 2KDL i wpada do zbiornika wodnego w terenie oznaczonym symbolem 1WS, skąd dalej biegnie w kierunku południowym.</p> <p>Wielkość i wymiary działki ewidencyjnej nr 4/5 w granicach terenu 1MNW-U (po wydzieleniu terenu 3WS) pozwalają na lokalizację zabudowy, gdzie jej powierzchnia przeznaczona pod zabudowę wynosi ok. 2470 m², a szerokość wynosi od ok. 14,3 m (w północnej części) do ok. 29,3 m (w południowej części, od strony drogi). Dodatkowo zachodnia granica działki 4/5 (granica wzdłuż której przechodzi rów melioracyjny) stanowi granicę z lasem, od którego jest wyznaczona strefa ograniczonego</p>

						sposobu zagospodarowania związana 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.]
--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia, 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 Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia.

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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXII.174.2025
Rady Gminy Kowala
z dnia 28 listopada 2025 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LVIII.478.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem w związku z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych w Studium, zgodnie z 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 Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia 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 Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kosów Mniejszy o powierzchni ok. 43,5 ha. W granicach planu przechodzi droga powiatowa – tzw. Obwodnica południowa Radomia. Za południową granicą planu przebiega linia kolejowa nr 22 Tomaszów Mazowiecki – Radom o znaczeniu państwowym. 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 lub usług (MN-U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), drogi głównej (KDG), drogi zbiorczej (KDZ), drogi lokalnej (KDL), drogi dojazdowej (KDD), a także tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS) i tereny lasu (L). Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MNW-U nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy, ponieważ cały teren znajduje się w strefie ograniczonego sposobu zagospodarowania związanej z odległością od lasu, dla której obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 występują grunty rolne klasy III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 września 2025 r.). W granicach planu znajdują się grunty leśne, na których części zmienia się przeznaczenie w planie na nieleśne. Powyższe grunty leśne 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 73/2025 z dnia 31 lipca 2025 r.) wyrażoną po uzyskaniu opinii izby rolniczej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, natomiast ze względu na brak występowania, nie określa zasad ochrony dóbr 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 obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (MU), lasu (ZL), zalesień (ZLz) i wód powierzchniowych śródlądowych (WS). 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 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 tych terenów umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych 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, 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 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 LVIII.478.2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy – część północno-zachodnia;
- 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 wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 10 grudnia 2024 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona);
- 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