UCHWAŁA NR XXV.209.2026
RADY GMINY KOWALA

z dnia 6 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 ze zm.), 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.477.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 Kolonia Kończyce – część centralna i 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 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;
6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, 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 220kV;

7) pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;

8) 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) **U-P** – teren usług lub produkcji,

d) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,

e) **KDL** – teren drogi lokalnej,

f) **KDD** – teren drogi dojazdowej,

g) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

h) **KOP** – teren parkingu,

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

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

k) **L** – teren lasu,

l) **CC** – teren cmentarza czynnego.

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

   c) 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,

   d) 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) 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 uszkadzania 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 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 § 9, § 11,

b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,

c) dopuszczenie utrzymania, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 4,0 m, z zastrzeżeniem lit. a,

d) 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, 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 do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. g, h, i oraz § 9 pkt. 4,

g) ustalenia wysokości nie dotyczą infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. h oraz § 9 pkt. 4,

h) dla infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wysokość do 60,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt. 4,

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 – 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 m^2 powierzchni obiektu,
- dla cmentarza – minimum 2 miejsce do parkowania na każde 1000 m^2 powierzchni cmentarza,
- 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 m^2 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.

§ 9. 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 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) cały obszar objęty 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;

5) wskazuje się napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

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

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

1) 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 220 kV o szerokości 50,0 m (po 25,0 m w obie strony od osi linii, do granicy obszaru objętego planem), oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz tworzenia hałd i nasypów o wysokości powyżej 0,5 m, lokalizacja pozostałych budynków, obiektów i urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) 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.

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

1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR);

2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oraz poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem, przebiegające wzdłuż granic obszaru objętego planem;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojść, 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.

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

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów 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, z zastrzeżeniem § 9 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:

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 oraz gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, 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.

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

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

2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KR, KOP, RN, L, CC.

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

§ 16. 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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 6;

4) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami pkt 6;

5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;

6) 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°;

7) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 6 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m^2,

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

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m^2;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDD lub z drogi publicznej przylegającej do terenu zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) obsługę terenu 2MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDD lub z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 6KDD zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem,

c) obsługę terenu 3MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDZ lub z drogi publicznej przylegającej do terenu zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

d) obsługę terenu 4MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDZ,

e) obsługę terenu 5MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDZ,

f) obsługę terenu 6MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDZ,

g) obsługę terenu 7MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDD, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 2RZM,

h) obsługę terenu 8MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),

i) obsługę terenu 9MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDL, 3KDD, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),

j) obsługę terenu 10MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDZ, 3KDD, 4KDD,

k) obsługę terenu 11MNW-U – z dróg publicznych przylegających do terenu, oznaczonych symbolami: 1KDL, 4KDD,

l) obsługę terenu 12MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL, zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem,

m) obsługę terenu 13MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL,

n) obsługę terenu 14MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD, zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 6RN,

o) obsługę terenu 15MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL oraz z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD, zlokalizowanej częściowo poza obszarem objętym planem, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 3RN,

p) obsługę terenu 16MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL,

q) obsługę terenu 17MNW-U – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 1KDL,

r) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie – teren 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: do 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu – z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 4KDD,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19. 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) 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°;

5) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony symbolem 10MNW-U,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 2,6 m do 20,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

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

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 0,6 m do 13,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

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

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;

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

a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 9,3 m do 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 6,1 m do 8,3 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zakończona placem do zawracania o szerokości 12,0 m,

e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: od 2,2 m do 6,7 m – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD: od 1,7 m do 2,8 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

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

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 8,0 m, z poszerzeniem w rejonie łuku.

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

1) przeznaczenie – teren parkingu;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN** ustala się:

1) przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe;

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

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,

b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, z wyłączeniem gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;

2) 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°;

3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę terenu 1RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD, poprzez teren oznaczony symbolem 7MNW-U,

b) obsługę terenu 2RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, w tym poprzez teren oznaczony symbolem 17MNW-U,

c) obsługę terenu 3RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,

d) obsługę terenu 4RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,

e) obsługę terenu 5RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,

f) obsługę terenu 6RZM – z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,

g) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L** 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1CC** ustala się:

1) przeznaczenie – teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi kultu religijnego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków: do 12,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dowolne;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,

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

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z drogi publicznej przylegającej do terenu, oznaczonej symbolem 4KDD.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

§ 30. 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 KOLONIA KOŃCZYCE - CZĘŚĆ CENTRALNA I ZACHODNIA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000 — 0 50 100 200 m

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/209/2026 Rady Gminy Kowala z dnia 6 marca 2026 r.

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV
- pas technologiczny wraz ze strefą ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- U-P - teren usług lub produkcji
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KOP - teren parkingu
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- L - teren lasu
- CC - teren cmentarza czynnego

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

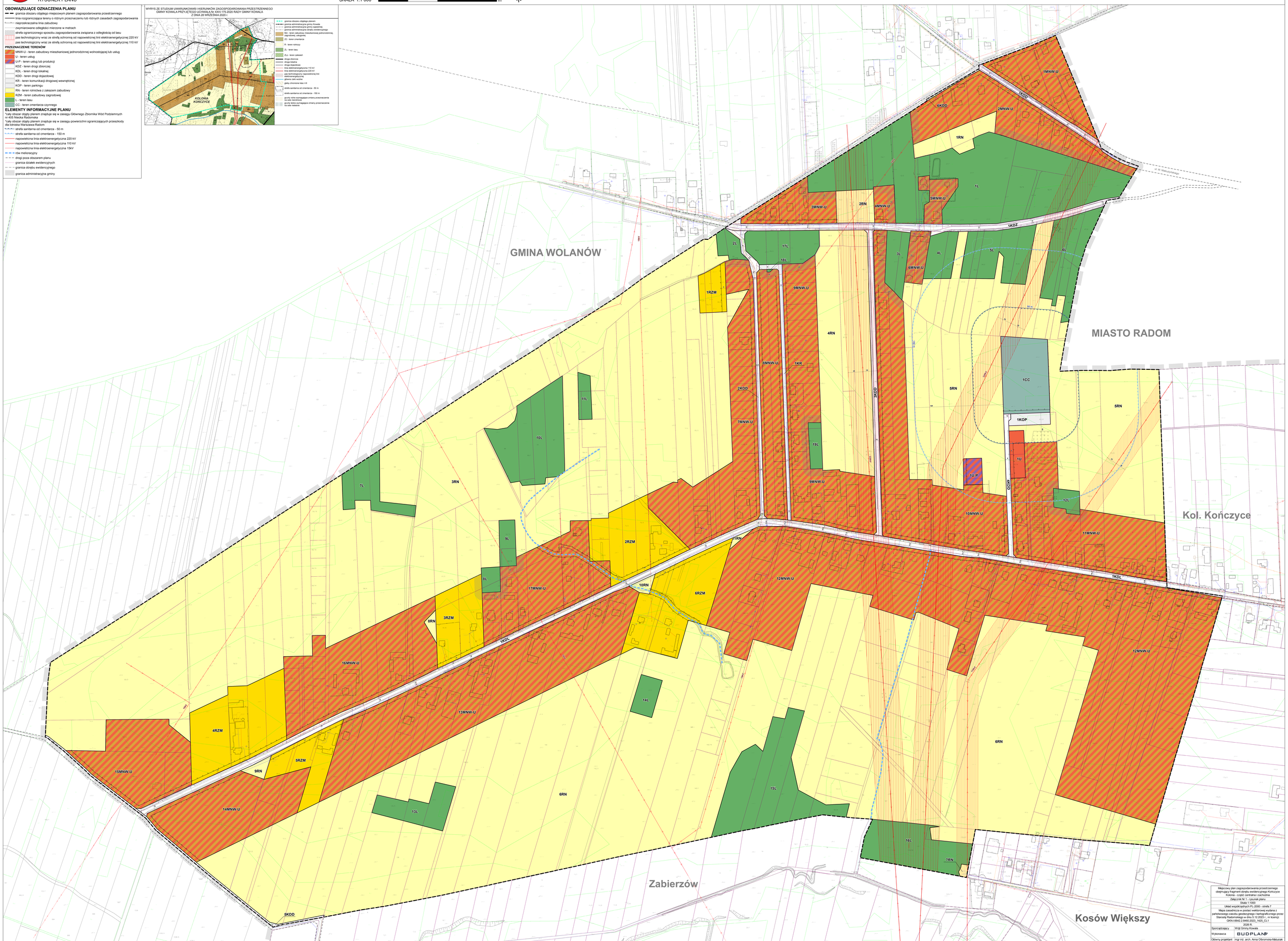
*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska

*cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa-Radom

- strefa sanitarna od cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- rów melioracyjny
- drogi poza obszarem planu
- granica działek ewidencyjnych
- granica obrębu ewidencyjnego
- granica administracyjna gminy

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

- granica obszaru objętego planem
- granica administracyjna gminy Kowala
- granica administracyjna gminy sąsiedniej
- granica administracyjna obrębu ewidencyjnego
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej
- ZC - teren cmentarza
- R - teren rolniczy
- ZL - teren lasu
- ZLz - teren zalesień
- droga zbiorcza
- droga lokalna
- droga dojazdowa
- linia elektroenergetyczna 110 kV
- linia elektroenergetyczna 220 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- główne cieki wodne
- gleby chronione klas I-III
- strefa sanitarna od cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m
- grunty rolne wyznaczające zmiany przeznaczenia na cele rekreacyjne
- grunty leśne wyznaczające zmiany przeznaczenia na cele rekreacyjne



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kończyce Kolonia - część centralna i 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: GK/4.16642.2.9460.2023_1425_C1.1	
	2026 R.
Sporządzający	Wójt Gminy Kowala
Wykonawca	BUDPLAN
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
Zespół	mgr inż. Natalia Andrzejuk mgr inż. Izabela Bielowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV.209.2026
Rady Gminy Kowala
z dnia 6 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i zachodnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 wnosić 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 wpłynęły dwie uwagi, które zostały nieuwzględnione w całości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i zachodnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 grudnia 2025 r. do 13 stycznia 2026 r., uwagi można było wnosić do dnia 27 stycznia 2026 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 w całości.

Rada Gminy Kowala przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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
I WYŁOŻENIE						
1.	07.12.2024	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr 25/2, obręb Kolonia Kończyce		nieuwzględniona	Działka 25/2 była uprzednio zaewidencjonowana jako działka rolna, a następnie nieużytek. Podczas inwentaryzacji gruntów i budynków przeprowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Radomiu działka została zakwalifikowana jako działka leśna (halizna bez pielęgnacji) pomimo braku na niej zadrzewienia. Starostwo o podjęciu prac inwentaryzacyjnych oraz o zmianie kwalifikacji gruntów informowało w sposób ogólny, który jak się okazało był mało skuteczny, gdyż nie trafił do informacji ogółu. Działa położona jest poza kompleksem leśnym. Graniczy z działką rolną oraz niewielką działką leśną. Na działce, o której mowa powyżej chcę wybudować dom jednorodzinny. Działka ma dostęp do dwóch dróg tj. powiatowej i gminnej (asfaltowej i gruntowej). Wielkość i geometria działki pozwalają na usytuowanie domu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. W obrębie działki znajdują się zabudowy jednorodzinne. Do działki można bez przeszkód poprowadzić media. Sieć wodna i linia energetyczna znajdują się wzdłuż drogi. Brak zgody na zmianę przeznaczenia działki powoduje brak możliwości budowy domu, a grunt staje się bezużyteczny. W Swoich wypowiedziach wskazuje Pan, iż jednym z głównych priorytetów jest rozwój gminy w wielu obszarach. A zatem możliwość rozszerzenia struktur zabudowy jednorodzinnej przy uwzględnieniu zmian w planie, o

						którym mowa powyższej jest jednym ze sposobów rozwoju gminy. [NIEUWZGLĘDNIONE W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego w dniach od 5 listopada 2024 r. do 26 listopada 2024 r., na większości obszaru działki ew. nr 25/2, obręb Kolonia Kończyce, ustalony był teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (9MNW-U). Poza tym w granicach powyższej działki jej fragmenty były przeznaczone pod tereny: 8MNW-U, 2KDD, 1KR. Jednakże Marszałek Województwa Mazowieckiego Decyzją Nr 60/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w granicach działki 25/2 wskazanej w projekcie jako teren 9MNW-U. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia jedynie niewielkich fragmentów działki 25/2 w granicach terenów: 8MNW-U, 2KDD, 1KR. W związku z powyższym, pozostawiono przeznaczenie z wyłożonego projektu dla terenów które uzyskały zgodę, lecz dla większości działki 25/2 o pow. 0,1728 ha, konieczne było wprowadzenie nowego przeznaczenia – teren lasu (17L).]
2.	09.12.2024	Osoba fizyczna	Dz. ew. nr: 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, obręb Kolonia Kończyce		nieuwzględniona	W projekcie planu moje nieruchomości posiadają statut działek rolnych, bez możliwości zabudowy — symbol RN. Wnioskuję, aby stały się terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U) — tak jak działki o numerze 145/11 oraz 145/12. Zgodnie z decyzją nr 92.2021 o warunkach zabudowy z dnia 8 lipca 2021 r., znak BI.6730.43.2021 wydaną przez Wójta Gminy Kowala ustalono sposób zagospodarowania terenu i warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na zabudowie 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 145/9 położonej

						w miejscowości Kończyce Kolonia w obrębie geodezyjnym Kolonia-Kończyce, gm. Kowala. Następnie decyzją o zatwierdzeniu podziału nieruchomości z dnia 17 grudnia 2021 r. znak: BI.681.2.33.2021.M.S. orzeczony został podział nieruchomości położonej w obrębie Kolonia Kończyce, gm. Kowala oznaczonej w ewidencji gruntów 145/9 o pow. 0,8913 ha na działki nr: 145/10 o pow. 0,1200 ha,145/11 o pow. 0,1000 ha, 145/12 o pow. 0,1000 ha, 145/13 o pow. 0,2713 ha, 145/14 o pow. 0,1000 ha, 145/15 o pow. 0,1000 ha, 145/16 o pow. 0,1000 ha. W decyzji zawarta została również mapa projektu podziału nieruchomości w skali 1:2000 zarejestrowana przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Radomiu pod nr P.1425.2021.5523 stanowiąca integralna część decyzji. Wyżej wymienione decyzje Wójta Gminy Kowala obiecały mi możliwość zabudowy wyżej wymienionych działek i działki w/w traktuję jako budowlane. Korzystam z nich z przeznaczeniem budowlanym. Należy podkreślić, iż takie zachowanie organów jest niedorzeczne, ponieważ poniosłam ogromne koszty związane z podziałem działek, byłam zapewniana przez Urząd Gminy, że nie będzie żadnych komplikacji w zakresie wybudowania tam budynków jednorodzinnych z zamiarem m.in. dla swoich dzieci. W związku z tym podjęłam decyzję o urzeczywistnienia ich podziału. Przyjęcie proponowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego skutkuję całkowitą utratą zaufania do organów gminnych i stawia mnie w niekomfortowej sytuacji, ponieważ na zmienności decyzji straciłam swoje pieniądze, a działki stracą ogromnie na wartości, Mam nadzieję, że przedstawiciele gminy

						zdają sobie sprawę, że potraktowanie w ten sposób obywatela zmusi mnie na wystąpienie na drogę postępowania cywilnego w celu uzyskania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości. Wnoszę, aby Wójt Gminy Kowala oraz urzędnicy wywiązali się ze swoich decyzji wskazanych powyżej. [NIEUWZGLĘDNIONE Wnioskowana zmiana przeznaczenia jest sprzeczna z obowiązującym studium, które na tych terenach wyznacza teren rolniczy R, w związku z czym nie ma możliwości zmiany przeznaczenia w planie dla wnioskowanych działek na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.]
II WYŁOŻENIE						
3.	08.01.2026	Osoba fizyczna	Część dz. ew. nr 134, obręb Kończyce Kolonia		nieuwzględniona	Proszę część południową od strony Zabierzowa teren RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy przekształcić na U-P – teren usług lub produkcji (Dz. nr 134). [NIEUWZGLĘDNIONE Wnioskowana zmiana przeznaczenia jest sprzeczna z obowiązującym studium, które na tych terenach wyznacza teren rolniczy R, w związku z czym nie ma możliwości zmiany przeznaczenia w planie dla wnioskowanej części działki na teren usług lub produkcji.]

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV.209.2026

Rady Gminy Kowala

z dnia 6 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 Kolonia Kończyce – część centralna i 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 XXV.209.2026
Rady Gminy Kowala
z dnia 6 marca 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LVIII.477.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i zachodnia.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 Kolonia Kończyce – część centralna i 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 Kolonia Kończyce – część centralna i zachodnia nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kolonia Kończyce, o powierzchni ok. 167,4 ha. Obszar objęty planem graniczy z Gminą Wolanów oraz Miastem Radom. 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 lub produkcji (U-P), teren zabudowy zagrodowej (RZM), teren cmentarza czynnego (CC), a także teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL), tereny drogi dojazdowej (KDD), teren parkingu (KOP), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), tereny lasu (L). Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Teren cmentarza czynnego (1CC) został wyznaczony w granicach istniejącego cmentarza, bez rozszerzania jego granic.

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 zaliczone do klas I-III oraz grunty leśne, na których części zmienia się przeznaczenie w planie na nierolnicze i nieleśne, dla części gruntów wnioskowanych o zmianę przeznaczenia nie uzyskano zgody

na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i 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 części gruntów leśnych na cele nieleśne Marszałka Województwa Mazowieckiego (Decyzja Nr 60/2025 z dnia 11 lipca 2025 r.) wyrażoną po uzyskaniu opinii izby rolniczej, a na obszarach gdzie nie uzyskano zgody wyznaczono tereny lasu. Na części gruntów rolnych zaliczonych do klas I-III uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 października 2025 r.), a na części wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zabudowy zagrodowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują zabytki oraz 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 obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (MU), cmentarza (ZC), rolniczych (R), lasu (ZL) i zalesień (ZLz). 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P wyznaczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem.

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr LVIII.477.2023 z dnia 25 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i 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 wpłynęły dwie uwagi, które zostały nieuwzględnione, po terminie wpłynęły trzy uwagi, które również zostały nieuwzględnione);
10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty;
11) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23.12.2025 r. do 13.01.2026 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 08.01.2026 r.;
12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 27.01.2026 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona);
13) przedstawiono Radzie Gminy Kowala do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 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 należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

Dariusz Chruślak