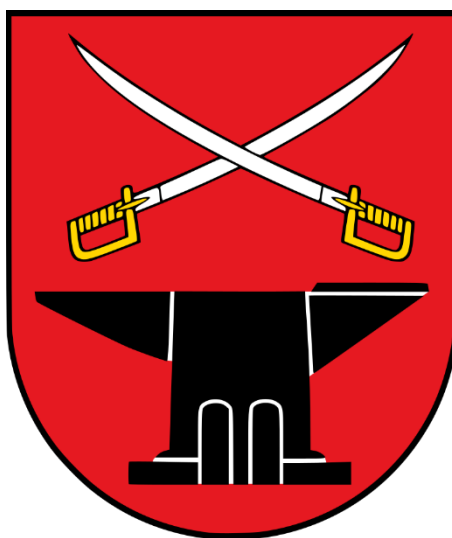


Wójt Gminy Kowala

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALA



Uzasadnienie

do Uchwały Nr
Rady Gminy Kowala
z dnia

Kowala, kwiecień 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Kowala

ZLECENIODAWCA:

Gmina Kowala

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

główny projektant:

mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak
mgr inż. Anna Bereś
inż. Monika Nasiłowska

zespół:

mgr inż. Natalia Andraszek
mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Agnieszka Danieluk
inż. Anna Dolata
inż. Zuzanna Kruk
dr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Anna Wojtczuk

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	10
I. WPROWADZENIE.....	11
II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	12
III. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	17
1. Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec	17
2. Użytki ekologiczne.....	18
3. Pomniki przyrody	19
IV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	20
V. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	20
VI. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	21
VII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	22
VIII. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	24
IX. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	24
X. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	25
1. Złoże kopalin.....	25
2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	26
3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	26
XI. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	26
XII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	27
1. Zabytki nieruchome	27
1.1. Rejestr zabytków.....	27
1.2. Gminna ewidencja zabytków	28
2. Zabytki ruchome.....	29
3. Zabytki archeologiczne	30
4. Dobra kultury współczesnej.....	33
XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	33

XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	33
XV. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	34
XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	34
XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	35
XVIII. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	36
XIX. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	36
XX. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	37
XXI. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	38
XXII. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	38
1. Infrastruktura społeczna.....	38
1.1. Administracja.....	38
1.2. Oświata	38
1.3. Kultura i sport	39
1.4. Bezpieczeństwo.....	39
1.5. Opieka zdrowotna.....	39
2. Infrastruktura transportowa	40
2.1. Sieć drogowa.....	40
2.2. Sieć kolejowa.....	45
2.3. Ograniczenia w zagospodarowaniu	46
3. Infrastruktura techniczna.....	48
3.1. Zaopatrzenie w wodę.....	48
3.2. Odprowadzanie ścieków.....	48
3.3. Gospodarka odpadami.....	48
3.4. Zaopatrzenie w gaz.....	49
3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	49
3.6. Ciepłownictwo	50
3.7. Odnawialne źródła energii.....	51
3.8. Obiekty planowane.....	51
3.9. Ograniczenia w zagospodarowaniu	52

XXIII. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	54
1. Krajobrazy i krajobrazy priorytetowe.....	54
2. Rekomendacje.....	56
XXIV. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	65
XXV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	67
1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})	68
2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀ 69	
3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}	69
4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kowala (ZAP).....	70
CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALA	71
I. WPROWADZENIE.....	73
II. STREFY PLANISTYCZNE	73
1. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	74
2. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	76
3. SU – strefa usługowa	77
4. SP – strefa gospodarcza	79
5. SR – strefa produkcji rolniczej	80
6. SI – strefa infrastrukturalna	81
7. SN – strefa zieleni i rekreacji	82
8. SC – strefa cmentarzy	83
9. SG – strefa górnictwa.....	84
10. SO – strefa otwarta.....	85
11. SK – strefa komunikacyjna	87
III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (DALEJ OUZ)	88
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	93
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszarów uzupełniania zabudowy	93
2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SZ	101
V. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	103

Projekt planu ogólnego gminy Kowala sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr II.14.2024 Rady Gminy Kowala z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kowala.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zapisy planu ogólnego gminy Kowala będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Kowala. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Granice gminy Kowala zostały wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 31 lipca 2025 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany nazwy gminy (Dz. U. z 2025 r. poz. 1046), które weszło w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Na potrzeby planu ogólnego pozyskano materiały z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym zbiór danych bazy danych EGLB, wydany przez Starostę Radomskiego dnia 20.06.2024 r., licencja nr GKN-I.6642.2.4244.2024_1425_P. W związku z czasem trwania procedury i zachodzącymi zmianami, zaktualizowano geometrię działek ewidencyjnych, która pochodzi ze zbioru danych bazy danych EGLB udostępnionego przez Starostę Radomskiego, aktualnego na dzień 18.03.2026 r.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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 dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Kowala traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjęte Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r.

W ramach planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które szczegółowo opisane zostały w części A niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o którym mówi art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało opisane w części B niniejszego uzasadnienia. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Kowala dołączono także załącznik graficzny nr 1.

Projekt planu ogólnego gminy Kowala został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr II.14.2024 z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kowala;

- 2) ogłoszono w sposób określony w art. 8 h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 26.07.2024 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu ogólnego;
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

CZĘŚĆ A.

UWARUNKOWANIA

ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Wskazane uwarunkowania stanowią: (...)*

- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c. obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e. strefy ochronne ujęć wody,
 - f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m. obszary ograniczonego użytkowania,
 - n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

* Pkt 1 w art. 13b (politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego) wejdzie w życie z dn. 1.07.2026 r. Zgodnie z art. 51 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 pierwszym planie ogólnym gminy uwzględnia się strategię rozwoju gminy/ponadlokalnego o ile gmina taką dysponuje, której opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego jest zgodny ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

„Plan nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego wiążącego organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Nie narusza uprawnień gmin w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

Plan stanowi podstawę dla:

- uzgadniania bądź opiniowania projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów i programów rewitalizacji oraz miejscowych planów odbudowy,
- opiniowania projektów dokumentów rządowych dotyczących polityki przestrzennej i regionalnej,
- zgłaszania uwag i wniosków do programów rządowych,
- współtworzenia programów operacyjnych i kontraktów terytorialnych,
- konstruowania budżetu województwa w zakresie realizacji programów i zadań wojewódzkich,
- opiniowania w zakresie problemów wspólnych z sąsiednimi województwami”.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Kowala kwalifikuje się do wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Kowala wskazuje:

- istniejącą linię kolejową nr 8 relacji Warszawa – Radom – Kielce – Kraków, która stanowi fragment Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T: sieć kompleksowa – połączenia pasażerskie i towarowe (modernizacja na odcinku Radom – Kielce);

- istniejącą linię kolejową nr 22 relacji Tomaszów Mazowiecki – Radom (prace na odcinku Tomaszów Mazowiecki – Radom oraz na przyległych łącznicach);
- postulowaną nową linię kolejową normalnotorową relacji Radom – Iłża – Ostrowiec Świętokrzyski (przebieg orientacyjny);
- istniejącą drogę ekspresową nr S7 relacji Gdańsk – Warszawa – Radom – Kielce – Kraków – Rabka Zdrój, która stanowi fragment Transeuropejskiej Sieci Transportowej TEN-T: sieć kompleksowa na odcinku Warszawa – Kraków (budowa obwodnicy Radomia – inwestycja zakończona);
- projektowaną drogę ekspresową nr S12 relacji Piotrków Trybunalski – Radom – Lublin – Chełm – Dorohusk /granica państwa/ (budowa odcinka Radom – Lublin);
- postulowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 744 na odcinku od Radomia do węzła z planowaną drogą ekspresową S12 (przebieg orientacyjny);
- trasę rowerową o zasięgu międzynarodowym.

W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej plan określa lokalizację stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Rożki oraz przebieg linii elektroenergetycznych 220 kV Kozienice-Rożki, Rożki-Puławy oraz Rożki-Kielce.

W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na obszarze gminy Kowala uwzględnia Obszar Chronionego Krajobrazu oraz użytki ekologiczne.

W zakresie opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na części obszaru gminy Kowala wskazuje strefę ochrony krajobrazów kulturowych poza pasmami rzecznyymi wyznaczoną wokół miasta Radom.

W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Kowala wskazuje tereny, przez które przebiegają linie kolejowe.

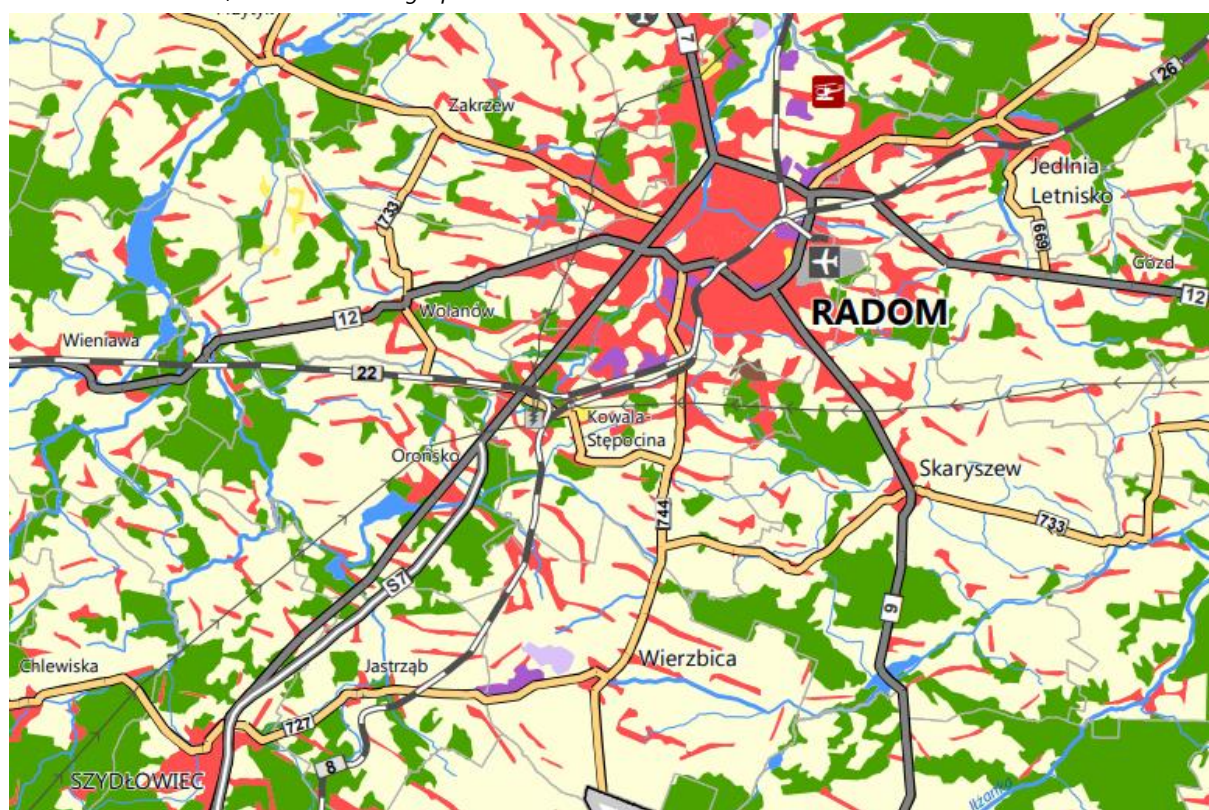
Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego na terenie gminy Kowala wskazuje do realizacji następujące inwestycje celu publicznego:

- Budowa drogi S7 Radom - Jędrzejów, odc. obwodnica Radomia,*
- Budowa drogi S12 Radom – Lublin,
- Modernizacja linii kolejowej nr 8, odcinek Radom – Kielce,*
- Prace na linii kolejowej nr 22 i 25 na odcinku Gałkówek - Tomaszów Maz. - Radom oraz na przyległych łącznicach,
- Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Kozienice – Rożki,*
- Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Rożki – Kielce.*

* zrealizowane (zgodnie z Załącznikiem nr 2 do uchwały nr 1913/448/23 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2023 r. – „Okresowa Ocena Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”)

Rysunek 1 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Stan zagospodarowania

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 2 Stan zagospodarowania



miejsowości gminne według liczby mieszkańców

WARSZAWA	powyżej 500 000
LEGIONOWO	50 001 - 100 000
PIASECZNO	25 001 - 50 000
PIASTÓW	10 001 - 25 000
Tarczyn	2 001 - 10 000
Leoncin	2 000 i poniżej

granice jednostek statystycznych

- granica regionu NUTS 2
- granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

- granica powiatu
- granica gminy

pokrycie terenu wg BDOO

- ciek
- wody powierzchniowe
- zabudowa
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność krzewiasta
- uprawy trwałe
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- grunty nieużytkowane
- składowiska odpadów
- wyrobiska i zwalowiska
- pozostałe tereny niezabudowane

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

- tereny przemysłowe lub handlowe
- lotniska

infrastruktura drogowa

drogi krajowe

- klasa techniczna A
- klasa techniczna S
- klasa techniczna GP, G

drogi wojewódzkie

- klasa techniczna GP, G i Z

drogi w zarządzie miasta

- klasa techniczna GP, G

infrastruktura kolejowa

- linie normalnotorowe
- linie wąskotorowe

transport zbiorowy

- linie tramwajowe

infrastruktura lotniskowa

- lotniska użytku publicznego
- lotniska wojskowe
- lądowiska sanitarne
- inne lotniska i lądowiska

żegluga śródlądowa

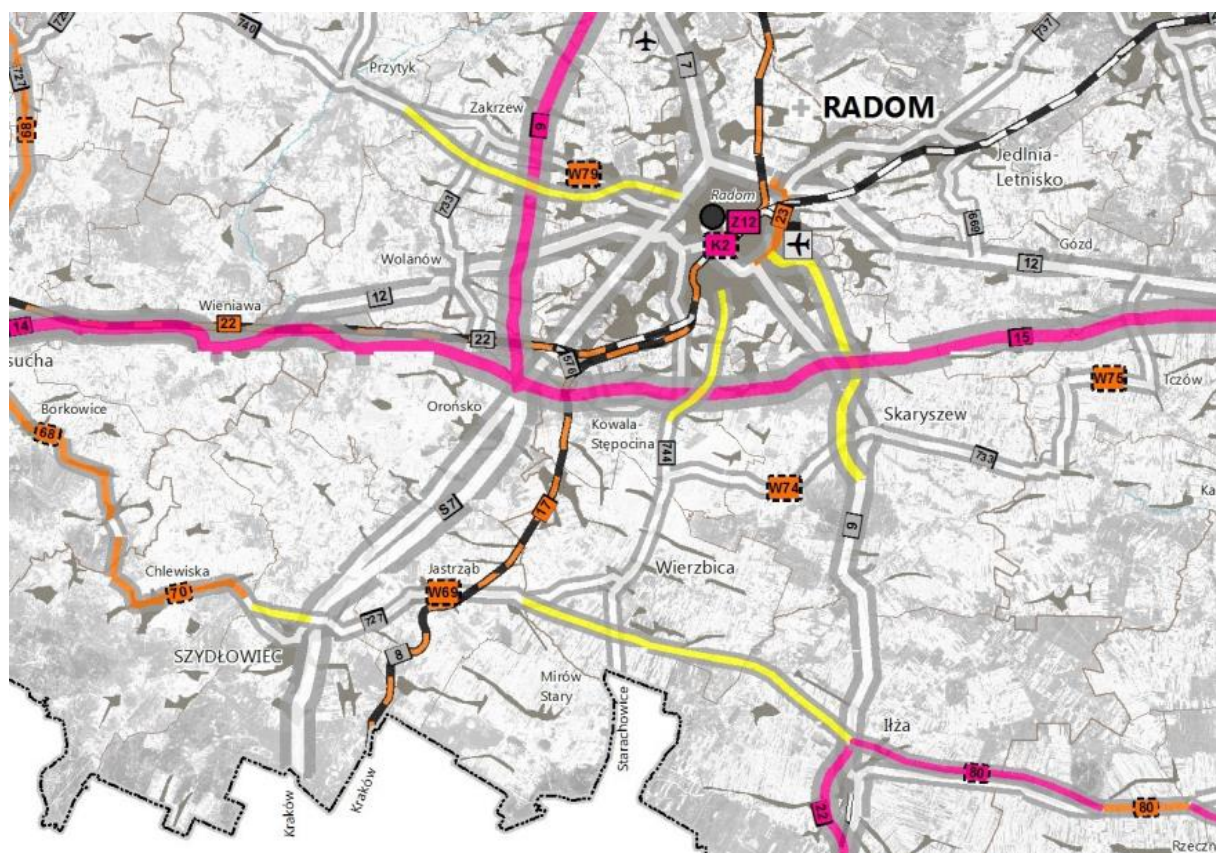
- porty rzeczne

system elektroenergetyczny najwyższych napięć

- stacje elektroenergetyczne 400/220/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 400/110 kV
- stacje elektroenergetyczne 220/110 kV
- elektrociepłownie przewidziane do włączenia w system przesyłowy
- linie elektroenergetyczne 400 kV
- linie elektroenergetyczne 220 kV

Rysunek 2 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Planowane inwestycje

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 4 Planowane inwestycje



Infrastruktura istniejąca	Inwestycje celu publicznego		Postulaty
	Przebudowa/ rozbudowa	Budowa	
Drogi krajowe			
klasa techniczna A			
klasa techniczna 3			
klasa techniczna GP, G			
Drogi wojewódzkie			
klasa techniczna GP, G, Z			
klasa techniczna GP, G			
Drogi w zarządzie miasta			
klasa techniczna GP, G			
Transport zbiorowy liniowy			
linia tramwajowe			
linia metra			
Linie kolejowe			
normalnotorowe			
wąskotorowe			
Lotniska			
użytku publicznego			
wojewódzkie			
lądowiska sanitarne			
inne lotniska i lądowiska			
Transport zbiorowy, węzły i punkty przesiadkowe			
kluczowy			
ważny			
lokalny			
punkt przesiadkowy			
inne inwestycje			

Żegluga śródlądowa			
porty	131		
uzeglownienie drogi wodnej E40	131		

131 - numer istniejącej infrastruktury liniowej
Numer liniowej inwestycji celu publicznego (przebudowa/rozbudowa) poszczególnego rodzaju:
131 - o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustalenie Planu
131 - o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny
Numer liniowej inwestycji celu publicznego (budowa) poszczególnego rodzaju:
131 - o znaczeniu ponadlokalnym - wiążące ustalenie Planu
131 - o znaczeniu ponadlokalnym - poziom krajowy i lokalny

Rysunek 3 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego

źródło: PZPWM 2018, zał. nr 6 Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego



miejsowości gminne według liczby mieszkańców

WARSZAWA	powyżej 500 000
LEGIONOWO	50 001 - 100 000
PIASECZNO	25 001 - 50 000
PIASTÓW	10 001 - 25 000
Tarczyn	2 001 - 10 000
Leoncin	2 000 i poniżej

granice jednostek statystycznych

- granica regionu NUTS 2
- granica podregionu NUTS 3

granice jednostek administracyjnych

- granica powiatu
- granica gminy

ochrona przyrody

- Rezerwat Biosfery Puszcza Kampinoska
- granica Kampinoskiego Parku Narodowego
- granica rezerwatu przyrody o powierzchni powyżej 100 ha
- rezerwat przyrody o powierzchni poniżej 100 ha
- granica parku krajobrazowego
- obszary chronionego krajobrazu
- Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000
- Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000
- obszary objęte dwoma typami obszarów Natura 2000
- użytk ekologiczny
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy

zasoby dziedzictwa kulturowego

- miejsce wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO
- strefa buforowa Historycznego Centrum Warszawy
- pomnik historii
- park kulturowy
- układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków (* liczba układów w miejscowości)
- przestrzenne układy komunikacyjne Grójeckiej Kolei Dojazdowej wpisany do rejestru zabytków

strefy ochronne uzdrowisk

- strefa "C" ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna

udokumentowane złoża kopalin

- o znaczeniu krajowym
- o znaczeniu regionalnym

obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

- wyznaczone zgodnie z projektem System Oslony Przeciwosuwiskowej

pokrycie terenu wg BDOO

- cieki
- wody powierzchniowe
- tereny zainwestowane
- tereny leśne i zadrzewione
- roślinność trawiasta i uprawy rolne
- uprawy trwałe

wybrane klasy pokrycia terenu wg CLC 2012

- lotniska

infrastruktura drogowa

- drogi krajowe
- klasa techniczna A
- klasa techniczna S
- klasa techniczna GP, G
- drogi wojewódzkie
- klasa techniczna GP, G i Z
- drogi w zarządzie miasta
- klasa techniczna GP, G

infrastruktura kolejowa

- linie normalnotorowe
- linie wąskotorowe

III. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy Kowala występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Jedyną wielkoobszarową formą ochrony przyrody jest Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec, który zajmuje niewielkie tereny we wschodniej części obszaru opracowania. Na terenie gminy występują również dwa użytki ekologiczne oraz cztery pomniki przyrody. Część terenów gminy została zakwalifikowana do Sieci wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (greenbelt) w ramach projektu „Strategia rozwoju miejskiego Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (ROF)”.

1. Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec

Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec znajduje się we wschodniej części gminy Kowala i obejmuje ok. 567 ha na jej terenie.

Obszar ten został utworzony na podstawie Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. zmieniającej uchwałę nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 r. oraz planu społeczno-gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976-1980 i kierunków rozwoju do roku 1985 (Dz. Urz. z 1983 r. Nr 9, poz. 51). Obecnie dla tego Obszaru obowiązuje Rozporządzenie Nr 41 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec ze zmianami wprowadzonymi na podstawie dwóch uchwał Sejmiku Województwa Mazowieckiego.

Na obszarze zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.); (nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym).
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody

lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m w obszarze Natura 2000 a 50 m na pozostałym terenie od:

a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121)

– z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.”.

2. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Kowala znajdują się dwa użytki ekologiczne zlokalizowane w miejscowości Rożki.

Tabela 1 Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Kowala

źródło: opracowanie własne na podstawie danych CRFOP

Lp.	Nazwa	Pow. [ha]	Opis	Akt prawny utworzenia, ustanowienia lub wyznaczenia	Akty zmieniające
1	użytek 148	0,93 ha	bagno	Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Radomskiego z dn. 06.04.1998 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	Rozporządzenie Wojewody Nr 221 z dn. 10.07.2001 w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego Rozporządzenie Nr 95 Wojewody Mazowieckiego z dn. 29.11.2002 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Mazowieckiego z dn. 23.07.2004 zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego Rozporządzenie Nr 71 Wojewody Mazowieckiego z dn. 8.07.2005 uchylające rozporządzenie zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego Rozporządzenie Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dn. 8.07.2005 w sprawie użytków ekologicznych Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dn. 13.07.2007 zmieniające rozporządzenie w sprawie użytków ekologicznych
2	użytek 149	0,67 ha	bagno		

Na terenie użytków ekologicznych, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 lipca 2005 r. w sprawie użytków ekologicznych ze zmianą, zakazuje się:

- 1) niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- 11) umieszczania tablic reklamowych.

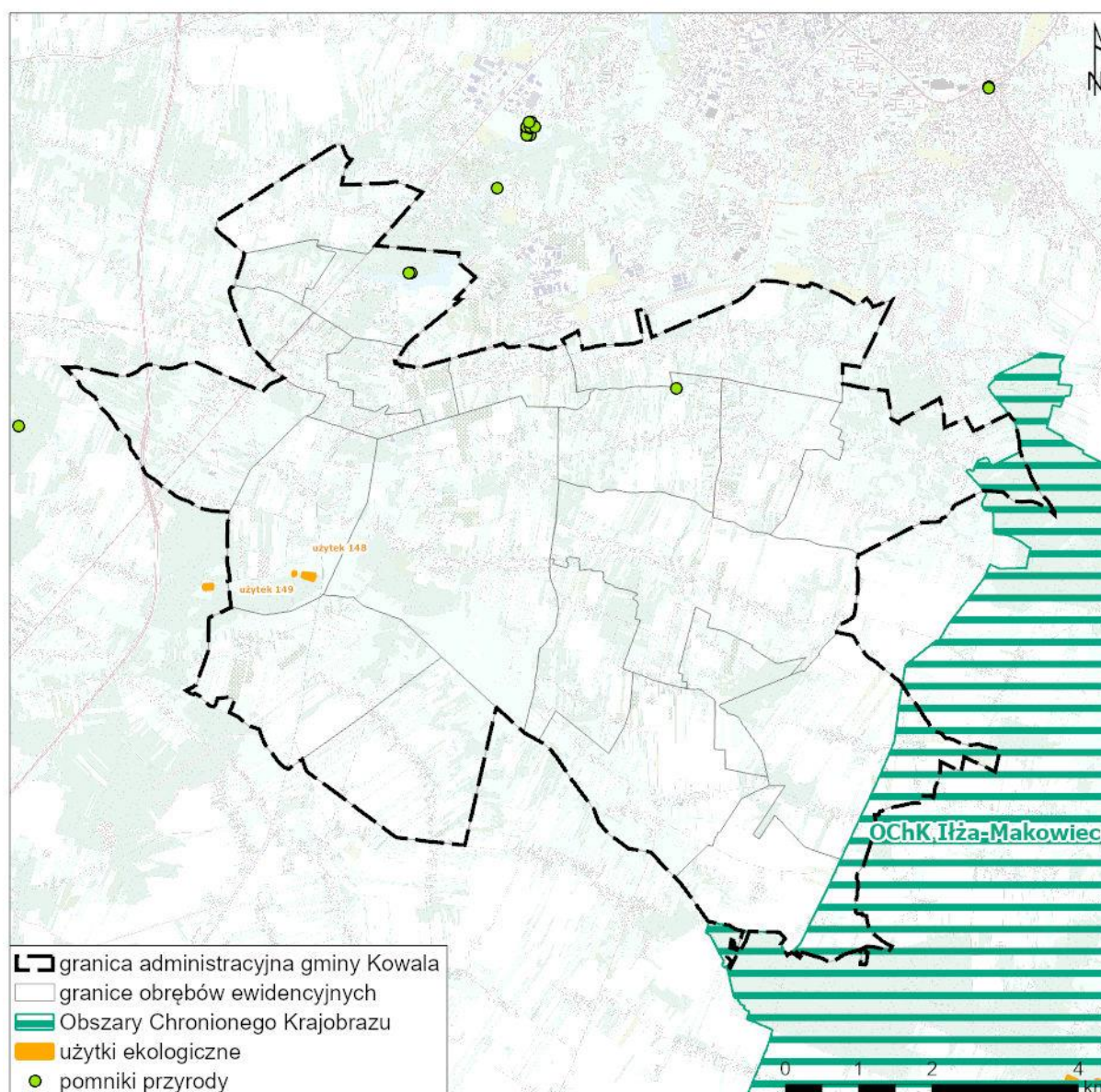
3. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Kowala zlokalizowane są 4 pomniki przyrody: głaz narzutowy w miejscowości Kotarwice oraz 3 dęby szypułkowe w obrębie Kosów Wieksty.

W myśl ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody art. 45 w stosunku do pomników przyrody wprowadza się m.in. zakazy niszczenia lub uszkodzania obiektu, uszkodzania systemu korzeniowego, a także zmiany stosunków wodnych.

Rysunek 4 Formy Ochrony Przyrody na terenie gminy Kowala

źródło: CRFOP



IV. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Teren gminy Kowala nie jest narażony na występowanie powodzi, nie wskazano w jego granicach występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani innych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo występowania powodzi.

V. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

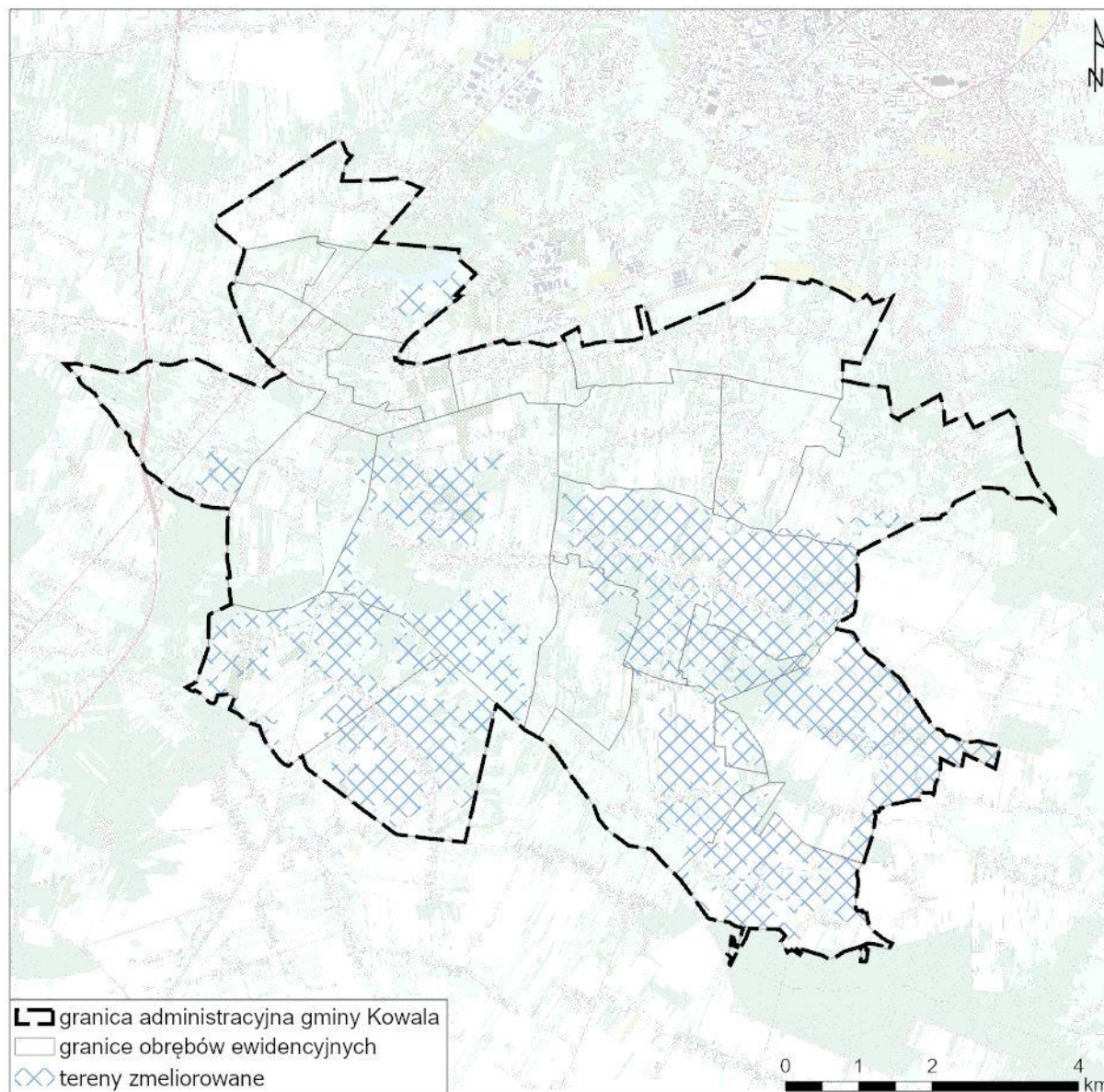
Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy Kowala istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych.

Na części gminy Kowala (Parznice, Bardzice, Grabina, Maliszów, Kowala, Ruda Mała, Dąbrówka Zabłotna, Młodocin Mniejszy, Huta Mazowskańska, Kosów Większy) występuje gęsta sieć rowów melioracyjnych.

Obszar opracowania stanowi teren częściowo zmeliorowany, w związku z czym w ramach realizacji zabudowy na tych obszarach należy stosować zapisy dotyczące melioracji regulowane przez ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.).

Rysunek 5 Melioracje na terenie gminy Kowala

źródło: RZGW

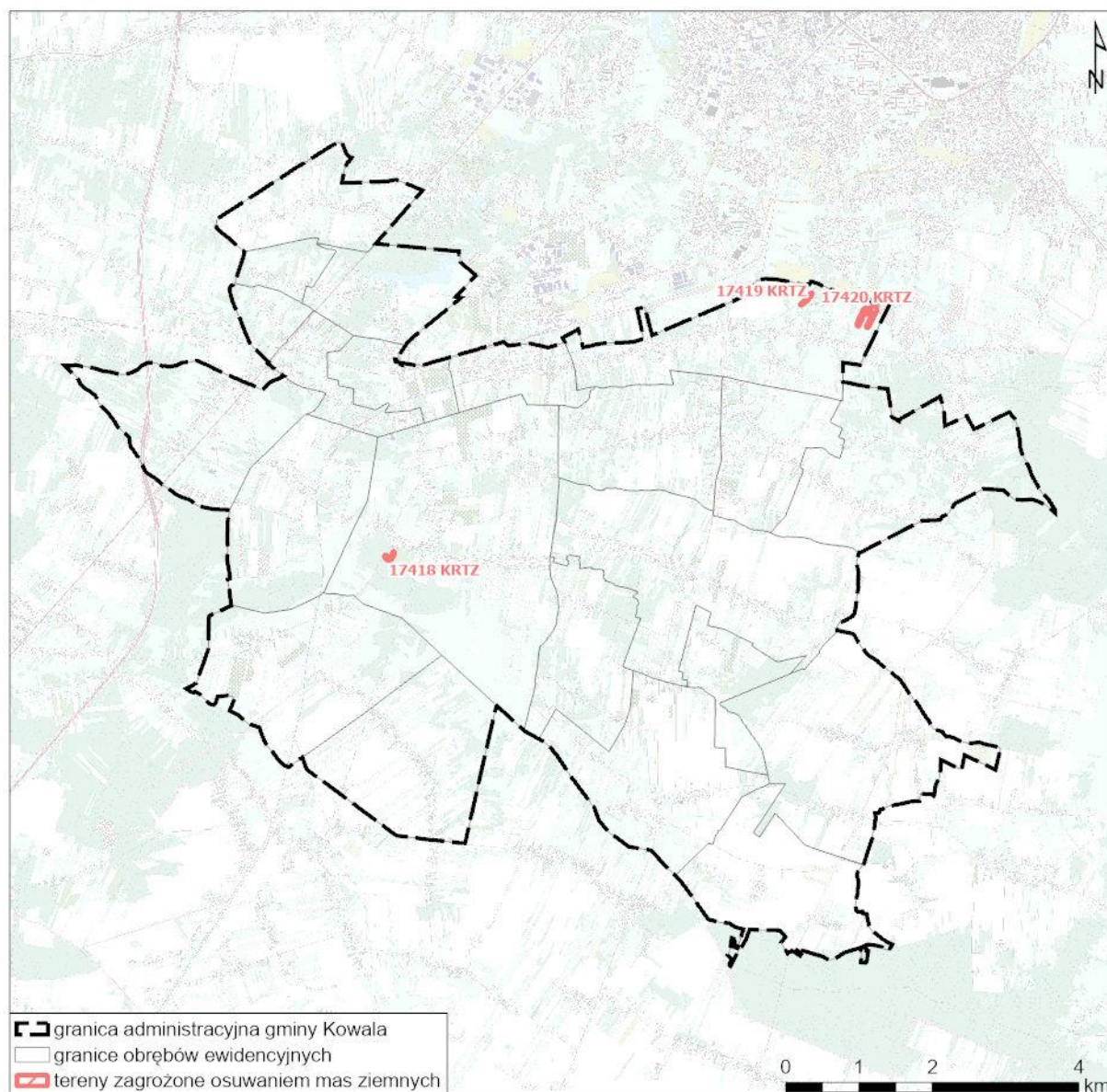


VI. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na obszarze gminy Kowala zgodnie z danymi Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej PIG-PIB nie występują udokumentowane osuwiska, zlokalizowane są natomiast 3 tereny zagrożone ruchami masowymi w obrębach Kowala-Stępcocina (nr 17418 KRTZ) oraz Trablice (nr 17419 KRTZ i nr 17420 KRTZ).

Rysunek 6 Tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy Kowala

źródło: SOPO



VII. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zasilanie w wodę Gminy Kowala do celów bytowo-gospodarczych odbywa się poprzez istniejące ujęcia wód wgłębnych, tj.:

- z ujęcia w miejscowości Dąbrówka Zabłotnia składającego się z 2 studni na dz. nr ew. 898/1 i 899/1. Wydajność ujęcia wynosi 100 m³/h;
- z ujęcia nazwanego „Rudka Wielka” w miejscowości Dąbrówka Zabłotnia. Wydajność eksploatacyjna wynosi 160 m³/h. Ujęcie to ma być studnią wspomagającą pracę istniejącego ujęcia w m. Dąbrówka Zabłotnia w okresie największego poboru wody, występującego w miesiącach letnich.

Dla ujęcia wody podziemnej składającego się z 2 studni głębinowych wchodzących w skład ujęcia wód podziemnych „Dąbrówka Zabłotnia”, ustanowiono strefę ochronną tj. Tereny ochrony bezpośredniej, zgodnie z Decyzją z dnia 6 września 2019 r. Dyrektora Zarządu Zlewni

w Radomiu (znak: WA.ZUZ.4.4100.51.2018.2019.EMG).

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje:

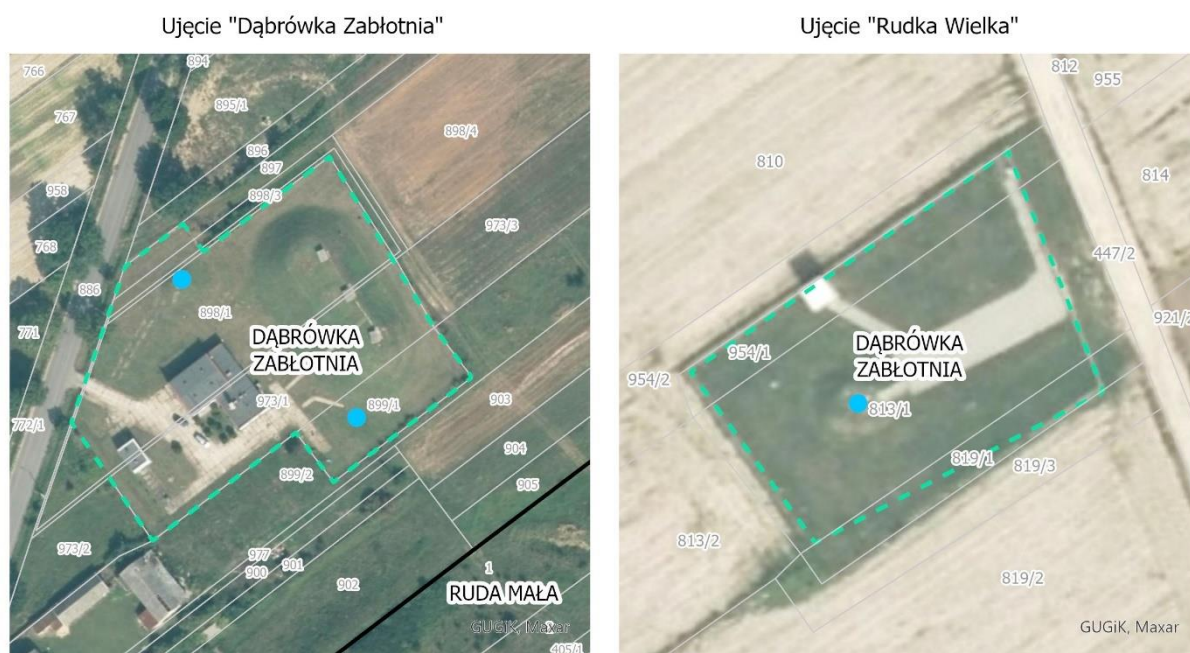
- teren ogrodzonej stacji wodociągowej na działkach nr ewid. 973/1, 899/1, 898/1 oraz na częściach działek o nr ewid. 898/3, 897, obręb 0004 Dąbrówka Zabłotnia;
- ogrodzony teren na częściach działek o nr ewid. 813/1, 819/1, 954/1 obwód 0004 Dąbrówka Zabłotnia.

W terenie ochrony bezpośredniej ustalono następujące zasady gospodarowania we wskazanym obszarze:

1. Odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
2. Zagospodarowanie terenów zieleni;
3. Odprowadzanie poza granice terenu ochrony bezpośredniej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
4. Ograniczanie wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Rysunek 7 Lokalizacja ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochronnymi

źródło: opracowanie własne na podstawie danych gminnych oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Radomiu



Legenda

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| działki ewidencyjne | ujęcia wód podziemnych |
| obręby ewidencyjne | strefa ochrony bezpośredniej |
| granica gminy | |

VIII. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Kowala nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.).

IX. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy Kowala wyznaczone są 2 tereny górnicze i obszary górnicze. Scharakteryzowano je w poniższej tabeli.

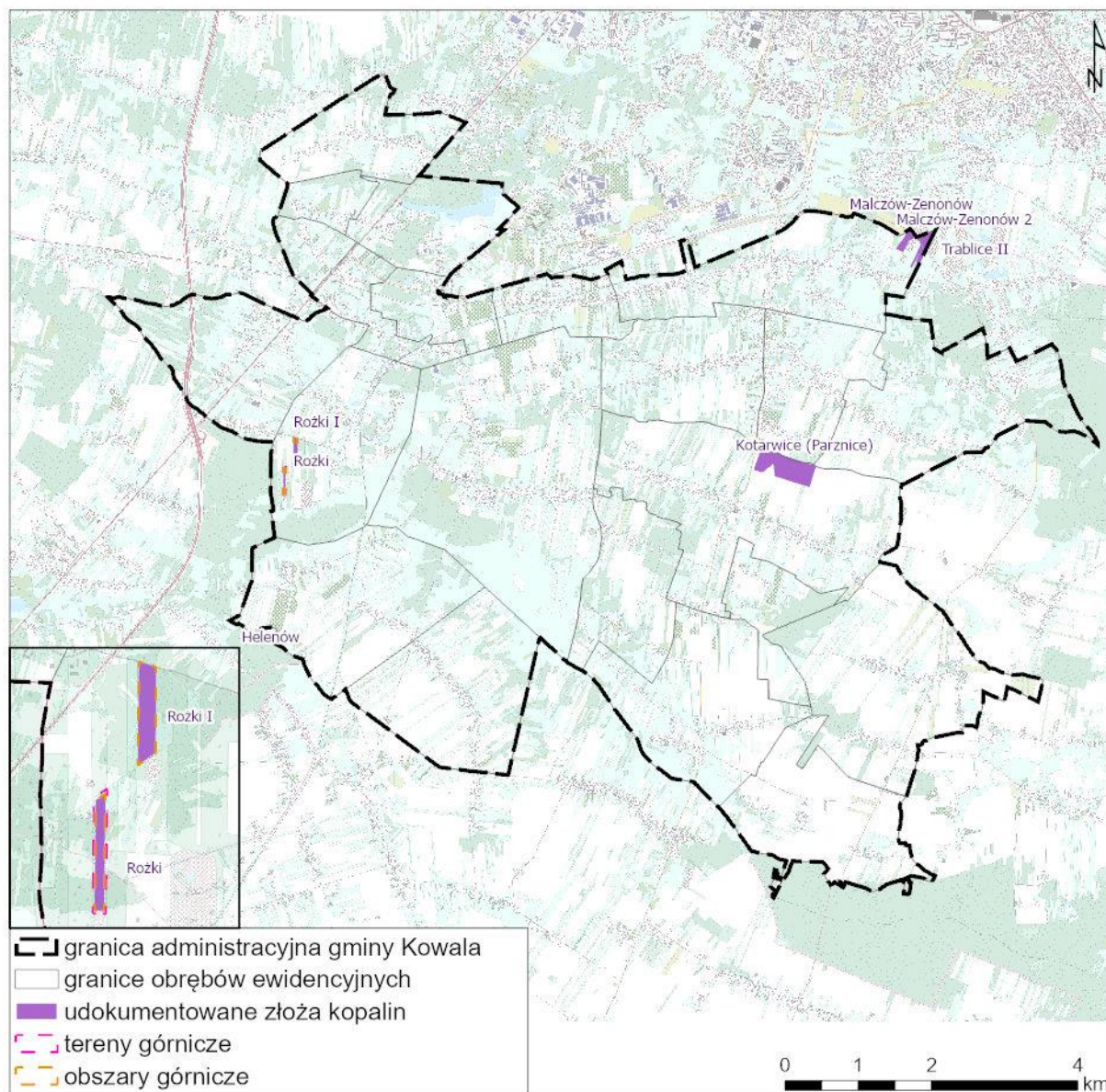
Tabela 2 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Kowala

źródło: dane MIDAS

nr w rejestrze	nazwa złoża	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m ²]	powierzchnia OG [m ²]
KN 10-7/12/1245	OG i TG Rożki	Złoża piasków budowlanych	15810,52	10741,56
KN 10-7/13/1307	OG i TG Rożki I	Złoża piasków budowlanych	16484,63	16484,63

Rysunek 8 Tereny górnicze, obszary górnicze i złoża kopalin

źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS



X. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

1. Złoża kopalin

Na terenie gminy Kowala występuje 7 udokumentowanych złóż kopalin. 6 z nich stanowią złoża kruszywa naturalnego, natomiast w jednym wydobywane są surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego.

Tabela 3 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie Gminy Kowala

źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 15.04.2026 r., PIG-PIB 2026; baza MIDAS

Lp.	Złoże	Kopalina	Nr systemowy MIDAS	Powierzchnia	Stan zagospodarowania	Obszar i teren górniczy
1.	Helenów	Kruszywa naturalne	5242	2,08 ha	złoże rozpoznane szczegółowo	-
2.	Kotarwice (Parznice)	Surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	1277	22,681 ha	złoże rozpoznane wstępnie	-
3.	Malczów-Zenonów	Kruszywa naturalne	1617	37,24 ha	złoże rozpoznane szczegółowo	-
4.	Malczów-Zenonów 2	Kruszywa naturalne	18086	0,9714 ha	złoże rozpoznane szczegółowo	-
5.	Rożki	Kruszywa naturalne	18219	1,0748 ha	złoże zagospodarowane	Rożki
6.	Rożki I	Kruszywa naturalne	18569	1,65 ha	złoże zagospodarowane	Rożki I
7.	Trablice II	Kruszywa naturalne	18217	1,2187 ha	złoże rozpoznane szczegółowo	-

Na terenie gminy Kowala wyznaczono 4 obszary perspektywiczne występowania złóż kopalin. Za perspektywiczne dla kruszywa naturalnego uznano 2 obszary w miejscowości Trablice i 1 obszar w miejscowości Huta Mazowskańska, gdzie prognozowane jest wydobycie piasku. Natomiast w miejscowości Rożki i częściowo Dąbrówka Zabłotna wyznaczono obszar perspektywiczny, gdzie występować mogą pokłady torfu.

2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Kowala nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Kowala nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

XI. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Kowala nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r.

o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 ze zm.).

XII. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Zabytki nieruchome

1.1. Rejestr zabytków

Na terenie gminy Kowala znajduje się 8 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego, które jednocześnie ujęte zostały w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowala. Są to najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego na terenie gminy, które podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej, wynikającej z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Tabela 4 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych w Gminie Kowala

źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Adres/id działki ewidencyjnej	Numer rejestru	Okres powstania
1.	Kościół drewniany p.w. św. Andrzeja Boboli	Bardzice	(ID:142507_2.0 002.1019/1)	176/A/82 z 18.06.1982	1771-1773
2.	Dzwonnica drewniana przy kościele pw. św. Andrzeja Boboli	Bardzice	(ID:142507_2.0 002.1019/1)	27/A/80 z 25.04.1980	2 poł. XVIII w. 1956 r.
3.	Park dworski	Kowala-Stępocina	(ID:142507_2.0 012.2035/13)	764 z 18.12.1957	poł. XIX w.
4.	Kościół parafialny pw. św. Wojciecha	Kowala-Stępocina	ul. Radomska (ID:142507_2.0 012.2548)	78/A/81 z 10.03.1981	1796-1806
5.	Dzwonnica przy kościele parafialnym pw. św. Wojciecha	Kowala-Stępocina	ul. Radomska (ID:142507_2.0 012.2548)	78/A/81 z 10.03.1981	XIX w.
6.	Brama kościelna	Kowala-Stępocina	ul. Radomska (ID:142507_2.0 012.2548)	78/A/81 z 10.03.1981	pocz. XIX w.
7.	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki (z ogrodzeniem od ul. Radomskiej)	Kowala-Stępocina	ul. Radomska (ID:142507_2.0 012.2548)	466/A/91 z 05.11.1991	pocz. XIX w.
8.	Park Dworski	Mazowszany	Mazowszany 19	753/A/57 z	1 ćw. XIX w.

			(ID:142507_2.0 017.146/1)	19.12.1957	
--	--	--	------------------------------	------------	--

1.2. Gminna ewidencja zabytków

Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, występuje 26 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowala.

Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Kowala (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych)

źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowala

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres	Id dz. ew.	Okres powstania
1.	Brama drewniana w ogrodzeniu kościoła pw. św. Andrzeja Boboli	Bardzice		obręb BARDZICE ID: 142507_2.0002.1029/3	2 poł. XVIII w. 1956 r.
2.	Ogrodzenie drewniane z kapliczkami przy kościele pw. św. Andrzeja Boboli	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 1019/1, 1029/3, 1030/2, 1031/2, 1122/3	3 ćw. XX w.
3.	Rzeźby drewniane z kapliczkami przy kościele pw. św. Andrzeja Boboli	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 1019/1, 1029/3, 1030/2, 1031/2, 1122/3	3 ćw. XX w.
4.	Krzyż na cokole	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 1119	1901 r.
5.	Krzyż na cokole	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 943	1931 r.
6.	Krzyż na cokole	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 40/1	1935 r.
7.	Cmentarz rzymskokatolicki	Bardzice		obręb: BARDZICE ID: 142507_2.0002. 1032/2, 1033/2, 1034/2, 1035/2, 1036, 1123/1	Po 1945 r.
8.	Kapliczka domkowa, murowana	Bukowiec		obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.605	1 ćw. XX w.
9.	Kapliczka w formie krzyża, na cokole	Grabina		obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.137/4	1939 r.
10.	Dom murowany z kamienia	Grabina	Grabina nr 7	obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.313	XIX/XX w.
11.	Dom mieszkalny, drewniany	Grabina	Grabina nr 9	obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.272	1 ćw. XX w.
12.	Dom mieszkalny, drewniany	Grabina	Grabina nr 10	obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.317	1 ćw. XX w.
13.	Kapliczka w formie krzyża, na cokole	Grabina		obręb: GRABINA ID: 142507_2.0006.10	1902 r.
14.	Kapliczka w formie krzyża,	Huta Mazowskańska		obręb: HUTA	1946 r.

	na cokole			MAZOWSZAŃSKA ID: 142507_2.0005.382/2	
15.	Park podworski	Kosów		obręb: KOSÓW WIĘKSZY ID: 142507_2.0009. 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5	XIX/XX w.
16.	Spichlerz w zespole podworskim	Kosów		obręb: KOSÓW WIĘKSZY ID: 142507_2.0009.1080/4	XIX/XX w/
17.	Kapliczka murowana	Kosów		obręb: KOSÓW MNIEJSZY ID: 142507_2.0010.17/12	I poł. XX w.
18.	Ogrodzenie kościół parafialnego pw. św. Wojciecha	Kowala- Stępocina	ul. Radomska	obręb: KOWALA ID: 142507_2.00012.2548	pocz. XIX w.
19.	Plebania	Kowala- Stępocina	ul. Radomska nr 84	obręb: KOWALA ID: 142507_2.00012.2548	Pocz. XIX w.
20.	Kapliczka murowana	Kowala- Stępocina	ul. Jana Pawła II	obręb: KOWALA ID: 142507_2.00012.2694	1 ćw. XX w.
21.	Figura Matki Boskiej	Mazowszany		obręb: MAZOWSZANY ID: 142507_2.0017.115/15	1 ćw. XX w.
22.	Kapliczka murowana	Parznice	ul. Wierzbicka	obręb: PARZNICE ID: 142507_2.0017.115/15	pocz. XX w.
23.	Kapliczka murowana	Rożki		obręb: ROŻKI ID: 142507_2.0020.513	1925 r.
24.	Dom drewniany	Ruda Mała	Ruda Mała nr 47	obręb: RUDA MAŁA ID: 142507_2.0019.133, 440	1 ćw. XX w.
25.	Krzyż na cokole	Ruda Mała		obręb: RUDA MAŁA ID: 142507_2.0019.133, 247	1909 r.
26.	Cmentarz ewangelicko- augsburski, ob. Cmentarz rzymsko- katolicki	Trabllice		obręb: TRABLICE ID: 142507_2.0022. 37/3, 37/5, 38	I. 50-te XIX w., od 1957 r. rzymsko- katolicki

2. Zabytki ruchome

Na obszarze Parku Dworskiego w Kowali-Stępocinie zlokalizowany jest zabytek wpisany do rejestru zabytków ruchomych województwa mazowieckiego.

Tabela 6 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków ruchomych w Gminie Kowala

źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków ruchomych województwa mazowieckiego

Lp.	Nazwa	Miejscowość	Adres	Numer rejestru	Okres powstania
-----	-------	-------------	-------	----------------	-----------------

1.	Figura Matki Boskiej	Kowala-Stępcina	(ID:142507_2.0 012.2035/13)	116/B/95 z 11.05.1995	XVIII w.
----	----------------------	-----------------	--------------------------------	--------------------------	----------

3. Zabytki archeologiczne

W granicach administracyjnych gminy Kowala w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski oraz Karty Ewidencyjnej Zabytku Archeologicznego zewidencjonowano łącznie 74 zabytki archeologiczne, z czego 73 stanowiska posiadają dokładną lokalizację w terenie. Jedno z tych stanowisk zostało wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa mazowieckiego. Większość ze stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowala to stanowiska nowoodkryte podczas badań powierzchniowych przeprowadzonych w latach 1984, 1985, 2006, 2007 i 2014 w ramach AZP. Odkryte stanowiska dostarczają najczęściej materiał zabytkowy, który częściowo pozwala na datowanie w ramach okresów archeologii Polski. Najliczniej na stanowiskach archeologicznych na terenie gminy występował materiał zabytkowy datowany na wczesną epokę brązu, epokę brązu, epokę żelaza a także neolit.

Tabela 7 Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków na terenie Gminy Kowala

źródło: Opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków archeologicznych województwa mazowieckiego

Lp.	Miejscowość	Numer rejestru	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Funkcja – chronologia stanowiska
1.	Kowala-Stępcina	C-143 z 13.04.2012 r.	AZP 76-67	1	1	Grodzisko stożkowate – średniowiecze 2 poł. XIII-XV/XVI w.

Tabela 8 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie Gminy Kowala (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych)

źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kowala

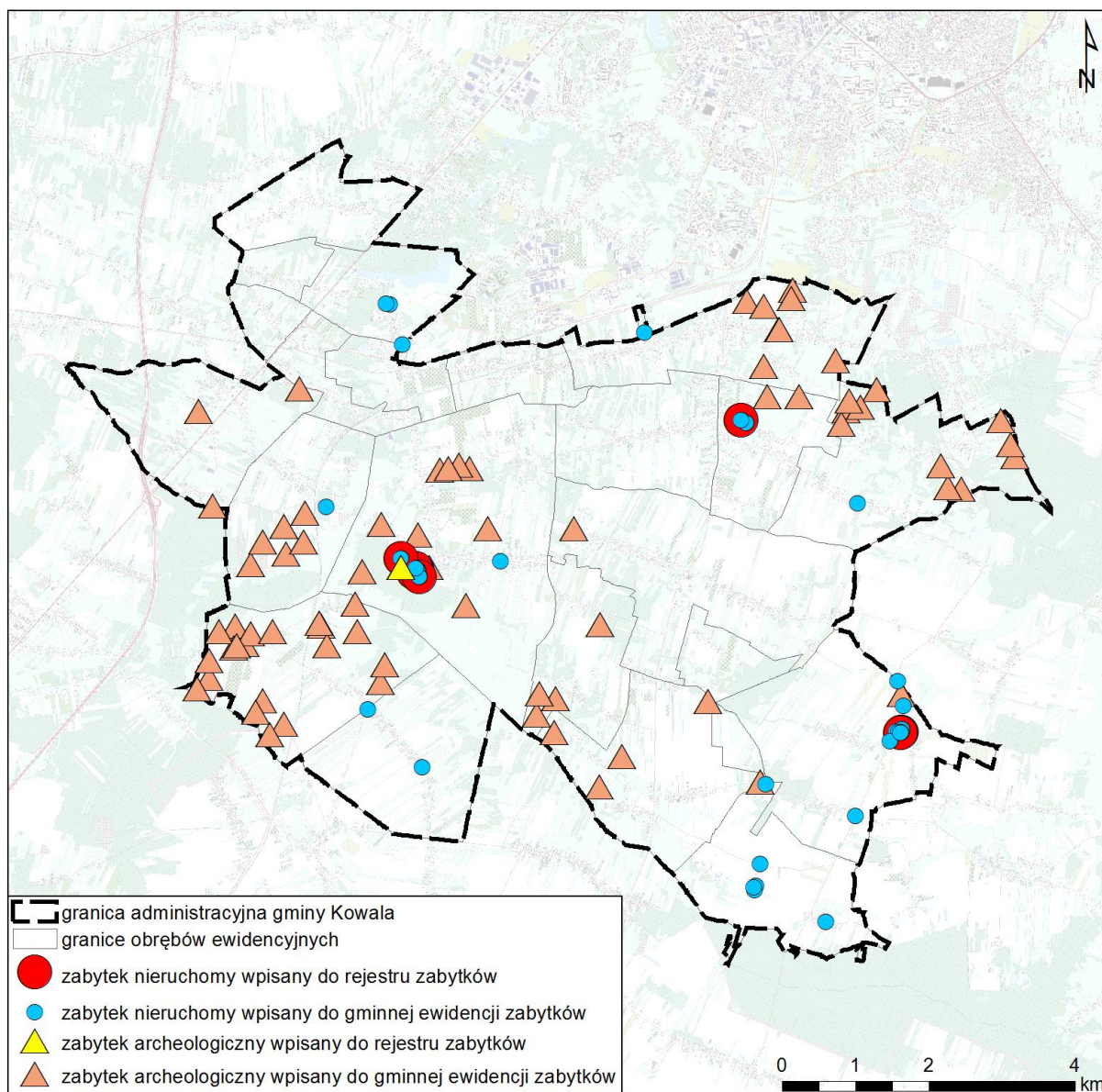
Lp.	Zweryfikowana miejscowość	Obszar	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Okres powstania
1.	Bardzice	AZP 76-68	16	1	Wczesna epoka brązu
2.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	8	1	Brak danych na karcie
3.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	27	1	Wczesna epoka brązu
4.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	9	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
5.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	9	2	Brak danych na karcie
6.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	28	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
7.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	10	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
8.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	10	3	Brak danych na karcie
9.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	11	3	Paleolit schyłkowy, epoka kamienia
10.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	11	4	Brak danych na karcie
11.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	12	5	Późne średniowiecze/nowożytność
12.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	13	6	Brak danych na karcie
13.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	14	7	Nowożytność

14.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	15	8	Brak danych na karcie
15.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	16	9	Nowożytność
16.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	17	10	Brak danych na karcie
17.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	18	11	Brak danych
18.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	19	12	Nowożytność
19.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	20	13	Brak danych na karcie
20.	Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-66	182	14	Epoka brązu/wcz. Epoka żelaza, nowożytność
21.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	41	1	Paleolit chyłkowy-neolit
22.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	34	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
23.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	42	2	Neolit, epoka brązu
24.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	35	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
25.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	43	3	Epoka kamienia, neolit, epoka brązu
26.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	36	3	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
27.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	44	4	Epoka brązu
28.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	37	4	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, neolit, epoka brązu
29.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	38	5	Epoka kamienia
30.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	39	6	Starożytność, epoka brązu, nowożytność
31.	Huta Mazowskańska	AZP 75-68	40	7	Paleolit schyłkowy
32.	Kolonia Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	12	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
33.	Kolonia Dąbrówka Zabłotnia	AZP 76-67	13	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
34.	Kowala	AZP 75-67	9	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, wcz. średniowiecze, okres nowożytny
35.	Kowala	AZP 75-7	10	2	Nowożytność
36.	Kowala	AZP 76-67	2	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, wcz. średniowiecze XIII w.
37.	Kowala	AZP 75-67	11	3	Wcz. epoka brązu, wcz. średniowiecze (IX-XI w.), nowożytność (XVII-XVIII w.)
38.	Kowala	AZP 76-67	3	3	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, nowożytność
39.	Kowala	AZP 75-67	12	4	Wcz. epoka brązu
40.	Kowala	AZP 76-67	4	4	Wcz. średniowiecze XI-XII w.
41.	Kowala	AZP 76-67	5	5	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
42.	Kowala	AZP 76-67	6	6	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
43.	Kowala	AZP 76-67	7	7	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, wcz. średniowiecze
44.	Kowala	AZP 76-67	8	8	Wcz. epoka brązu, wcz. średniowiecze XIII w., nowożytność
45.	Maliszów	AZP 76-67	29	1	Wcz. epoka brązu

46.	Maliszów	AZP 76-67	46	1	straożytność
47.	Maliszów	AZP 76-67	30	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
48.	Maliszów	AZP 76-67	47	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
49.	Maliszów	AZP 76-67	20	3	Epoka kamienia (neolit)-wcz. epoka brązu
50.	Mazowszany	AZP 75-67	13	1	Wcz. średniowiecze XI-XIII w., późne średniowiecze XIV-XV w., nowożytność XVI-XIX w.
51.	Mazowszany	AZP 75-67	14	2	Wcz. średniowiecze X w., nowożytność XVIII-XIX w.
52.	Młodocin Mniejszy	AZP 75-66	1	1	Neolit
53.	Młodocin Mniejszy	AZP 76-66	89	1	Paleolit schyłkowy, epoka kamienia (neolit)
54.	Młodocin Mniejszy	AZP 75-67	8	1	Nowożytność XVII-XVIII w.
55.	Parznice	AZP 76-67	16	1	Epoka kamienia, neolit, epoka brązu
56.	Romanów	AZP 76-67	18	1	Wcz. epoka brązu
57.	Romanów	AZP 76-67	17	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
58.	Romanów	AZP 76-67	19	2	Epoka kamienia (neolit)-wcz. epoka brązu
59.	Romanów	AZP 76-67	21	4	Paleolit schyłkowy, wcz. epoka brązu
60.	Rożki	AZP 76-67	14	1	nieokreślony
61.	Rożki	AZP 76-67	15	2	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
62.	Rożki	AZP 76-6	147	3	Neolit-wcz. epoka brązu
63.	Rożki	AZP 76-6	148	4	Epoka kamienia, wcz. epoka brązu
64.	Rożki	AZP 76-6	149	5	Starożytność nieokreślona
65.	Rożki	AZP 76-6	150	6	Neolit-wcz. epoka brązu, okres halszacki, nowożytność
66.	Trablice	AZP 75-67	15	1	Neolit, wcz. Średniowiecze (X-XII w.), późne średniowiecze (XIV-XV w.), nowożytność (XVI-XVIII w.)
67.	Trablice	AZP 75-68	76	1	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu
68.	Trablice	AZP 75-68	16	1	Nowożytność XVI-XVIII w.
69.	Trablice	AZP 75-67	17	2	Epoka kamienia, wcz. średniowiecze (IX-X w.), późne średniowiecze (XIV-XV w.)
70.	Trablice	AZP 75-68	77	2	Epoka kamienia
71.	Trablice	AZP 75-68	78	3	Epoka kamienia-wcz. epoka brązu, epoka żelaza
72.	Trablice	AZP 75-67	18	3	Nowożytność (XVII-XVIII w.)
73.	Trablice	AZP 75-67	19	4	Neolit, wcz. epoka brązu, późne średniowiecze (XIV-XV w.), nowożytność (XVI-XVII w.)

Rysunek 9 Zabytki w gminie Kowala

źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków, Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa



4. Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Kowala brak jest obiektów zaliczonych do dóbr kultury współczesnej.

XIII. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Kowala nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Kowala nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

Na terenie gminy Kowala występują tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny przez które przebiegają linie kolejowe to tereny zamknięte zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. z 2020 r. poz. 38, 47, z 2021 r. poz. 2, 4, 8, 19, 26, 28, 31, 33, 35, 44, 49, 50, 51 i 53, z 2022 r. poz. 3, 5, 9, 10, 20, 21, 29, 34, 38 i 41, z 2023 r. poz. 5, 10, 16, 24, 32, 34, 39, 45 i 46 oraz z 2024 r. poz. 2, 6, 8, 18, 29, 36, 42, 52, 54, 56 i 62, z 2025 r. poz. 6, 10, 11, 19, 22, 24, 32, 39, 45, 49 oraz z 2026 r. poz. 3 i 7). W załączniku nr 7 do powyższej decyzji ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa mazowieckiego. Zgodnie z powyższą decyzją w granicach administracyjnych gminy Kowala tereny uznane za tereny zamknięte obejmują działki o numerach ewidencyjnych: 1/4, 36/1, 37/2, 38/2, 39/3, 40/6, 40/10, 40/13, 41/2, 42/2, 92, 126, 169/2, 218, 219, obręb Augustów, 107, obręb Błonie, 497/2, obręb Dąbrówka Zabłotnia, 255, obręb Kosów Większy, 50/4, 50/10, 105, 110, 161/1, obręb Kosów Mniejszy, 213, 214/4, obręb Ludwinów, 196/4, 196/10, obręb Rożki, 112/1, obręb Trablice. Powyższe tereny zamknięte znajdują się w ciągu linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa Zachodnia – Kraków Główny, linii kolejowej nr 22 relacji Tomaszów Mazowiecki – Radom Główny oraz linii kolejowej nr 576 relacji Wolanów – Rożki.

Przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego ustalają warunki usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

XV. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Kowala nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

XVI. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m.in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Na terenie gminy Kowala występuje 7 udokumentowanych złóż kopalin. Dla dwóch złóż wyznaczono obszar i teren górniczy: Rożki i Rożki I. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Kowala nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

XVII. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Dla gminy Kowala w trakcie sporządzania jest Program rewitalizacji Gminy Kowala. Dnia 23 maja 2024 r. została podjęta uchwała nr II.17.2024 Rady Gminy Kowala w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kowala.

Na terenie gminy wyznaczono 8 obszarów zdegradowanych obejmujących 8 miejscowości – Dąbrówka Zabłotnia, Grabina, Kończyce Kolonia, Kowala, Maliszów, Młodocin Mniejszy, Ruda Mała i Trabllice.

Obszary zdegradowane charakteryzują się kumulacją negatywnych wskaźników ze sfery społecznej, technicznej, gospodarczej i środowiskowej. W wyniku przeprowadzonej analizy wskaźnikowej wskazano, iż:

- W miejscowości Dąbrówka Zabłotnia następuje kumulacja 26 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Grabina następuje kumulacja 19 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Kończyce Kolonia następuje kumulacja 21 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Kowala następuje kumulacja 21 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Maliszów następuje kumulacja 20 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Młodocin Mniejszy następuje kumulacja 21 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Ruda Mała następuje kumulacja 20 negatywnych zjawisk;
- W miejscowości Trabllice następuje kumulacja 18 negatywnych zjawisk;

W celu wyznaczenia obszaru rewitalizacji dokonano analizy czynników w sferze społecznej, gospodarczej, funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i środowiskowej. Wykonano syntetyczne zestawienie wskaźników ilustrujących natężenie i koncentracje problemów na obszarach zdegradowanych. Wyznaczono 3 obszary rewitalizacji znajdujące się w miejscowościach Dąbrówka Zabłotnia, Grabina oraz Kończyce Kolonia. Powierzchnia wyznaczonego obszaru rewitalizacji wynosi 1 039,5 ha, co stanowi 13,95% powierzchni gminy. Szacuje się, że obszar wskazany do rewitalizacji zamieszkuje 1 119 osób, co stanowi 9,47% populacji gminy.

Obszar rewitalizacji cechuje się szczególnie problemami społecznymi takimi jak wysoki odsetek korzystających z pomocy społecznej, niskim dostępem do organizacji pozarządowych i miejsc aktywności społecznej czy dużą liczbą przestępstw i wykroczeń. Zdiagnozowano również problemy gospodarcze takie jak małą liczbę podmiotów gospodarczych, oraz problemy w obrębie strefy funkcjonalno-przestrzennej takich jak niska dostępność obiektów sportowych i placów zabaw.

Wizja stanu obszaru rewitalizacji po przeprowadzonej interwencji zakłada, że obszar rewitalizacji stanowi miejsce społecznie, gospodarczo i infrastrukturalnie wkomponowane w procesy rozwojowe gminy, oferujące wysoką jakość życia (rozumianą jako dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej oraz życie w czystym i przyjaznym środowisku). Celem rewitalizacji jest osiągnięcie spójności społecznej (poprzez wzmacnianie tożsamości lokalnej i więzi społecznych oraz edukację i aktywizację przez całe życie), zapewnienie dostępu do podstawowej infrastruktury wpływającej na jakość życia oraz poprawa stanu środowiska.

Rysunek 10 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji gminy Kowala

źródło: Załącznik do uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kowala



XVIII. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Kowala rada powiatu radomskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

XIX. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy według ewidencji gruntów i budynków grunty rolne stanowią 82,22% jej powierzchni (6148,07 ha). Większość z tego stanowią grunty orne (71,43% użytków rolnych –

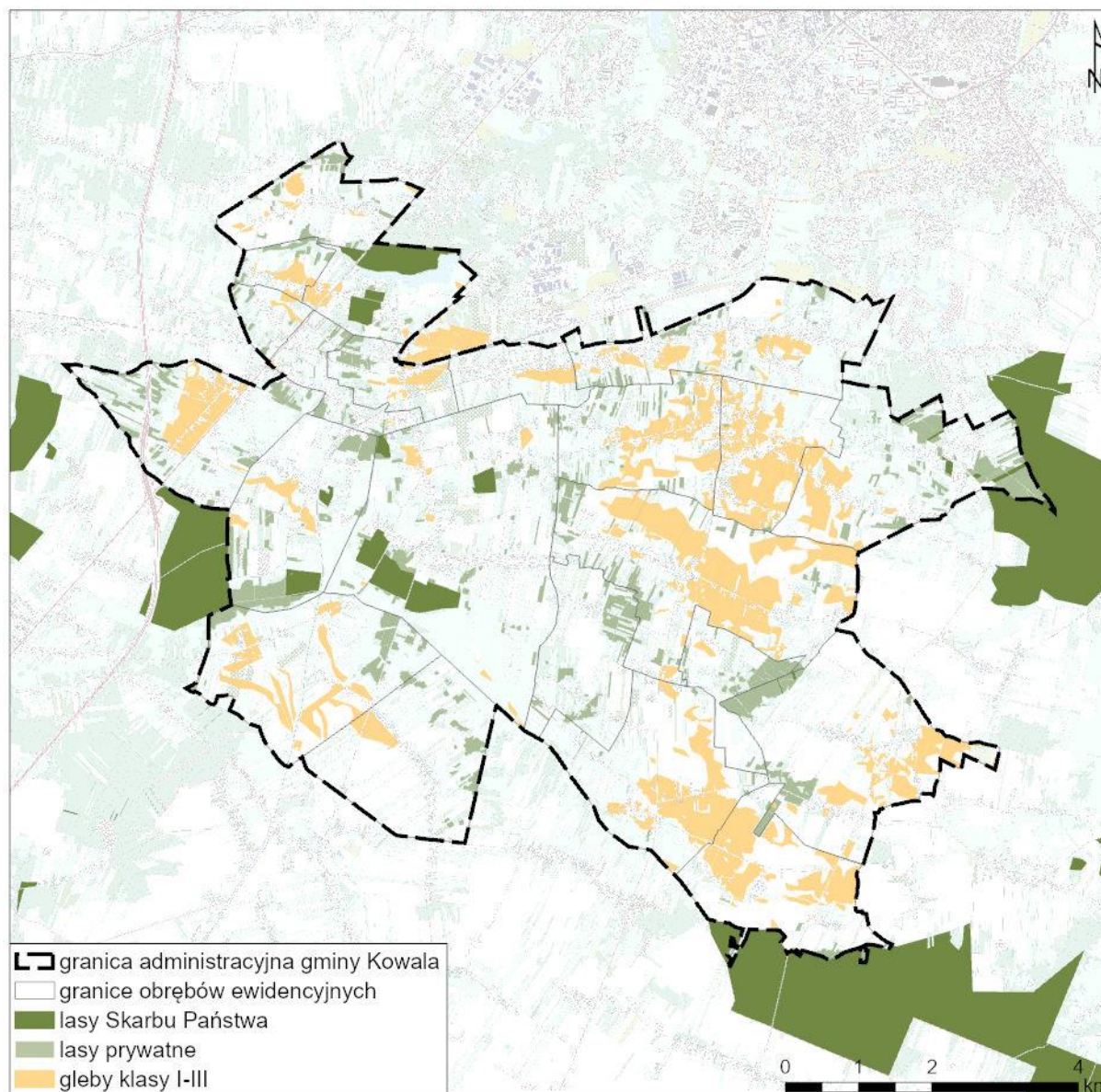
4391,69 ha). Trwałe użytki zielone stanowią 12,65% użytków rolnych – 777,70 ha. Grunty rolne zabudowane obejmują obszar 284,67 ha (4,63% gruntów rolnych).

Na terenie gminy użytki rolne klasy III stanowią 16,71% powierzchni użytków rolnych. Nie występują użytki rolne klasy I oraz II.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy jest niski i wynosi ok. 9,14%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 683,08 ha.

Rysunek 11 Grunty leśne oraz rolne klasy I-III na terenie gminy Kowala

źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej



XX. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWarii PRZEMYSŁOWEJ

Główny Inspektor Ochrony Środowiska podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na obszarze kraju. Na terenie gminy Kowala nie

występują zakłady tego typu, przy czym w bliskim sąsiedztwie granicy gminy znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – MAR-ROM Sp. z o. o. – baza i rozlewnia gazu płynnego zlokalizowana przy ul. Tokarskiej 3, w Radomiu. Zagrożeniami o największych skutkach mogą być pożar i wybuch gazu. Zakład znajduje się za północną granicą gminy Kowala, w sąsiedztwie obrębów ewidencyjnych Ludwinów i Trablice, za linią kolejową.

XXI. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Kowala nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

XXII. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1. Infrastruktura społeczna

1.1. Administracja

Instytucją, która pełni funkcję administracyjną w stosunku do gminy jest Urząd Gminy Kowala obsługujący swoim zasięgiem cały obszar gminy. Znajduje się on w centralnej części miejscowości Kowala-Stępocina przy ul. Marii Walewskiej 7.

Na terenie gminy Kowala znajduje się jedna placówka pocztowa: FUP Wierzbica k. Radomia przy ul. Marii Walewskiej 7 w miejscowości Kowala-Stępocina.

1.2. Oświata

Na terenie gminy Kowala działa siedem placówek oświatowych:

- 1 przedszkole publiczne (Publiczne Przedszkole w Kowali-Stępocinie);
- 6 szkół podstawowych (Publiczna Szkoła Podstawowa im. Noblistów Polskich w Bardzicach, Publiczna Szkoła Podstawowa im. Orła Białego w Kończycach – Kolonii, Publiczna Szkoła Podstawowa im. J. Korczaka w Kowali-Stępocinie, Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Mazowszanach, Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Młodocinie Mniejszym, Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Parznicach);
- Niepubliczna szkoła i przedszkole w Kotarwicach – Centrum Edukacji Montessori Radom.

Przy wszystkich szkołach podstawowych funkcjonują oddziały przedszkolne. Na terenie gminy Kowala nie występują żłobki oraz szkoły ponadpodstawowe.

1.3. Kultura i sport

Rozpowszechnianiem kultury w gminie zajmuje się Referat Oświaty, Kultury i Sportu Urzędu Gminy Kowala. Na terenie gminy znajduje się Gminna Biblioteka Publiczna, znajdująca się w miejscowości Kowala-Stępocina przy ul. Marii Walewskiej 7. Biblioteka razem z lokalnymi placówkami oświatowymi i świetlicami środowiskowymi prowadzi działalność kulturalną gminy. Gminna Biblioteka Publiczna w Kowali jest samodzielną instytucją kultury, posiada 3 filie: w Bardzicach, Młodocinie Mniejszym i Parznicach. Ponadto w Kowali funkcjonuje klub seniora, oferujący różnorodne formy aktywizacji społecznej osób starszych.

W zakresie sportu na terenie gminy Kowala występują: gminne boisko w Kowali-Stępocinie, wielofunkcyjne boiska sportowe o sztucznej nawierzchni w Mazowszanach, Bardzicach, Kosowie i Kowali-Stępocinie, hale sportowej w Kowali-Stępocinie i Parznicach, oraz sale gimnastyczne w Mazowszanach i Młodocinie Mniejszym. Na terenie gminy działają również 4 kluby sportowe (Gimnastyczny Klub Sportowy QUICK FLIK, Gminny Klub Sportowy ZORZA KOWALA, Ludowo Uczniowski Klub Sportowy "LUKS KOWALA" oraz Uczniowski Ludowy Klub Sportowy JUDO KOWALA).

1.4. Bezpieczeństwo

Za bezpieczeństwo mieszkańców odpowiada Posterunek Policji w Kowali, który znajduje się w miejscowości Kowala-Stępocina przy ul. Marii Walewskiej 3. Ochronę przeciwpożarową zapewniają cztery Ochotnicze Straże Pożarne zlokalizowane na terenie gminy:

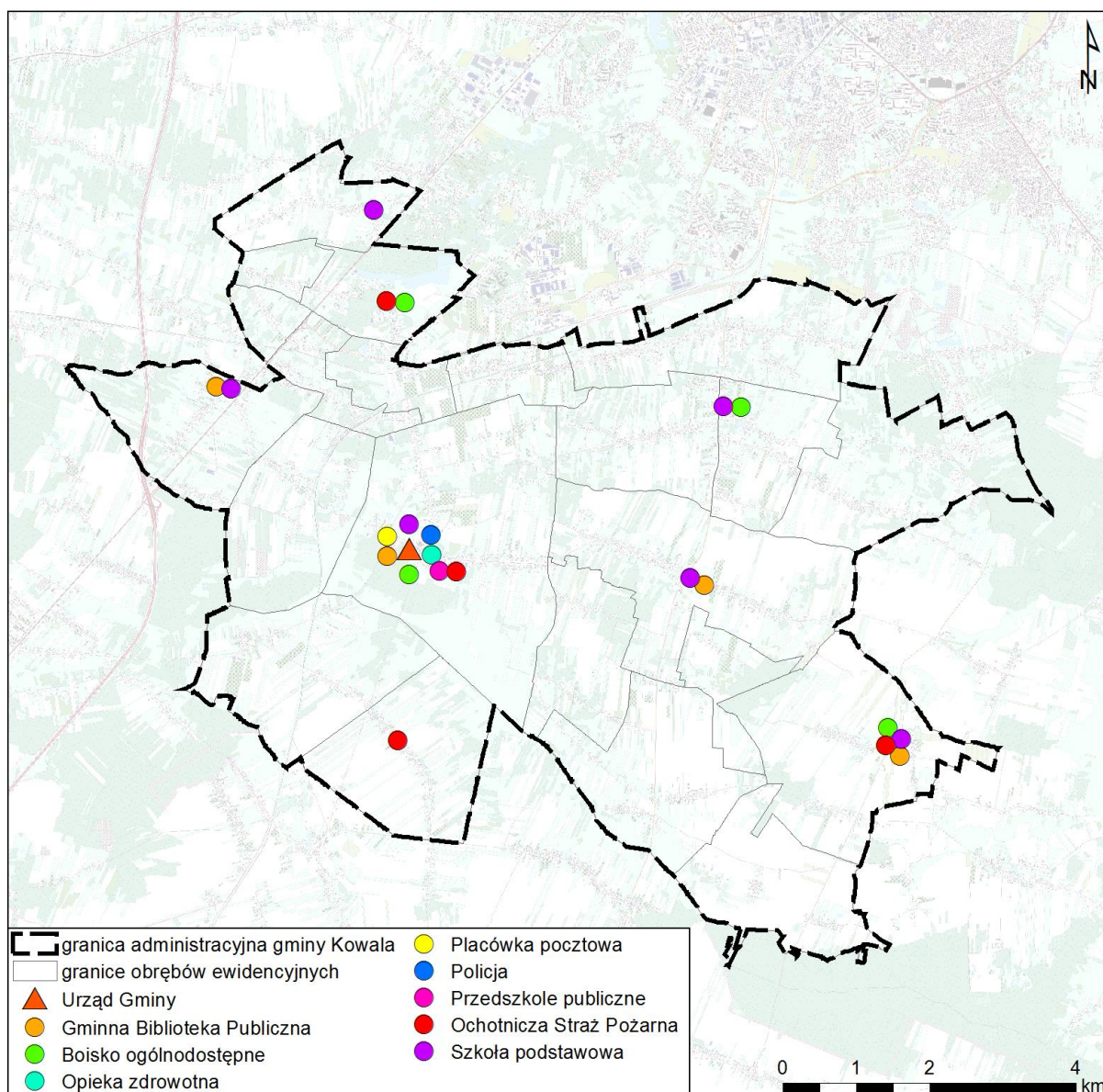
- Ochotnicza Straż Pożarna w Bardzicach,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Kosowie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Kowali-Stępocinie,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Rudzie Małej.

1.5. Opieka zdrowotna

W zakresie zdrowia mieszkańcy mają dostęp do Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej znajdującego się w miejscowości Kowala-Stępocina przy ul. Marii Walewskiej 5. Zapewnia on podstawową opiekę zdrowotną dla mieszkańców gminy. W Kowali-Stępocinie działa również apteka. Najbliższe placówki szpitalne zlokalizowane są w Radomiu – szpital miejski i szpital wojewódzki.

Rysunek 12 Infrastruktura społeczna w gminie Kowala

źródło: opracowanie własne, z wykorzystaniem m.in. danych BDOT10k



2. Infrastruktura transportowa

2.1. Sieć drogowa

Na terenie gminy Kowala znajduje się fragment drogi ekspresowej i drogi wojewódzkie:

- Droga ekspresowa S7 Gdynia–Rabka-Zdrój, która stanowi fragment międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E28 i E77;
- Droga wojewódzka nr 733 Zakrzew–Karszówka;
- Droga wojewódzka nr 735 Jedlanka–Szydłowiec;
- Droga wojewódzka nr 744 Radom–Starachowice.

Drogi te stanowią jeden z najistotniejszych elementów sieci drogowej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych gminy. Uzupełnieniem komunikacji na terenie gminy są przede wszystkim drogi powiatowe i gminne.

Na terenie gminy Kowala znajduje się 11 dróg powiatowych oraz 61 dróg gminnych. Przez gminę przebiega południowa obwodnica Radomia, poprowadzona od ronda z drogą wojewódzką nr 735 w obrębie Augustów, poprzez obręby: Kosów Mniejszy, Ludwinów, Kosów Większy, do granicy z miastem Radom, stanowi ona drogę powiatową nr 3571W oddaną w zarząd MZDiK (Miejski Zarząd Dróg i Komunikacji w Radomiu).

W granicach gminy Kowala planowana jest budowa trasy S12, która będzie przebiegała od Piotrkowa Trybunalskiego, łącząc autostradę A1 w woj. łódzkim, przez woj. mazowieckie i lubelskie, z przejściem granicznym z Ukrainą w Dorohusku. Jednocześnie planowany jest nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 744 na odcinku od Radomia do węzła z planowaną drogą S12. Aktualnie (stan na lipiec 2025 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: budowa drogi ekspresowej S12 na odcinku węzeł Radom Południe (z węzłem) – Puławy (węzeł „Bronowice” na obwodnicy Puław) według wariantu E, znak WOOS-II.420.70.2021.MBR.83 z dnia 19 listopada 2024 r.

Rysunek 13 Planowany przebieg trasy S12

źródło: Plan orientacyjny przebiegu wariantów trasy S12: <https://www.gov.pl/web/gddkia-warszawa/>

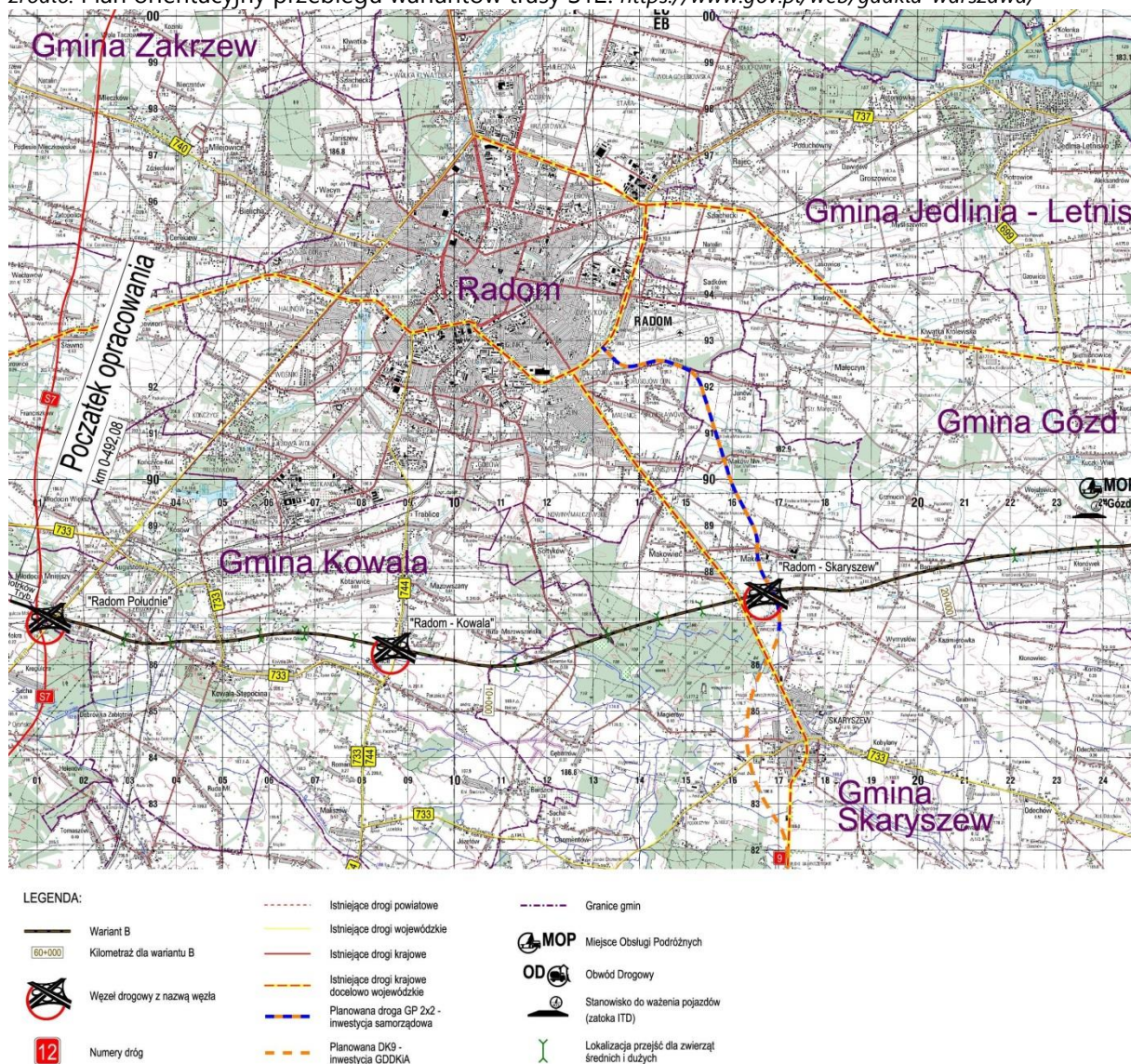


Tabela 9 Wykaz dróg powiatowych znajdujących się na terenie gminy Kowala*źródło: Mapa dróg gminnych gminy Kowala*

Lp.	Numer	Nazwa
1.	3539W	Radom – Gębarzów - Polany
2.	3540W	Parznice – Skaryszew
3.	3557W	Kowala – Ruda Wielka - Wierzbica
4.	3558W	Błonie – Kosów
5.	3559W	Młodocin – Kowala
6.	3560W	Ruda Wielka – Dąbrówka Warszawska
7.	3564W	Radom – Augustów
8.	3565W	Wolanów – Kończyce
9.	3570W	Zakrzew – Wolanów – Augustów
10.	4010W	Orońsko – Dąbrówka Zabłotnia – Ruda Mała
11.	3571W	Południowa obwodnica Radomia

Tabela 10 Wykaz dróg gminnych znajdujących się na terenie gminy Kowala*źródło: Wykaz dróg gminnych gminy Kowala*

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Długość odcinka [km]
1.	350601 W	Kosów – Trablice	1,657
2.	350601 W	Kosów – Trablice	4,589
3.	350601 W	Kosów – Trablice	3,268
4.	350602 W	Kowala – Zenonów	4,375
5.	350602 W	Kowala – Zenonów	0,752
6.	350602 W	Kowala – Zenonów	3,509
7.	350602 W	Kowala – Zenonów	0,254
8.	350603 W	Młodocin Mniejszy – gr. gminy Kowala – Krogulcza Sucha – gr. gminy Kowala – Orońsko	3,134
9.	350604 W	Kowala – Dąbrówka Zabł.	2,445
10.	350605 W	Kowala – Romanów	3,738
11.	350606 W	Parznice – Bardzice	2,132
12.	350607 W	Podgórze – Bardzice	2,221

13.	350607 W	Podgórze – Bardzice	1,140
14.	350608 W	Romanów – Maliszów	2,662
15.	350608 W	Romanów – Maliszów	2,836
16.	350609 W	Stawki – Bardzice	3,465
17.	350610 W	Mazowszany – Zenonów	3,446
18.	350610 W	Mazowszany – Zenonów	1,046
19.	350610 W	Mazowszany – Zenonów	0,405
20.	350611 W	Ludwinów – Kotarvice	2,122
21.	350611 W	Ludwinów – Kotarvice	0,843
22.	350611 W	Ludwinów – Kotarvice	0,215
23.	350612 W	Rożki – Młodocin Kąty	2,011
24.	350612 W	Rożki – Młodocin Kąty	0,319
25.	350613 W	Augustów – Adamów	1,369
26.	350613 W	Augustów – Adamów	1,909
27.	350614 W	Droga wojewódzka 735 – Kończyce Kolonia – granica z gminą Wolanów	2,721
28.	350615 W	Granica miasta Radom – Kończyce Kolonia – granica z gminą Wolanów	0,252
29.	350616 W	Kosów droga wojewódzka 735- Zabierzów – granica z gminą Wolanów	1,558
30.	350617 W	Zabierzów - Błonie	0,196
31.	350617 W	Zabierzów - Błonie	0,036
32.	350618 W	Zabierzów środek wsi - Błonie środek wsi	0,413
33.	350619 W	Błonie - granica z gminą Wolanów	1,118
34.	350620 W	Młodocin Mniejszy droga wojewódzka 735 - Młodocin Mniejszy droga wojewódzka 735	1,561
35.	350620 W	Młodocin Mniejszy droga wojewódzka 735 - Młodocin Mniejszy droga wojewódzka 735	0,219
36.	350621 W	Granica z gminą Wolanów - Młodocin Mniejszy - granica z gminą Wolanów (Waliny)	0,383
37.	350621 W	Granica z gminą Wolanów - Młodocin Mniejszy - granica z gminą Wolanów (Waliny)	1,035

38.	350622 W	Kosów droga wojewódzka nr 735 - Augustów droga gminna 350601 W	0,461
39.	350622 W	Kosów droga powiatowa 3558 W - Augustów droga gminna 350601 W	0,728
40.	350622 W	Kosów droga powiatowa 3558 W - Augustów droga gminna 350601 W	0,061
41.	350624 W	Kowala Kolonia - Kowalówka droga gminna 350611W	0,961
42.	350625 W	Trablice droga gminna (bez nr) - granica z miastem Radom	0,835
43.	350626 W	Trablice droga gminna (bez nr) - Trablice Ciborów - granica z miastem Radom	1,162
44.	350627 W	Trablice droga gminna 350601W - Mazowszany droga gminna 350602W	0,980
45.	350628 W	Kotarwice od drogi wojewódzkiej DW 744	0,845
46.	350629 W	Trablice (kościół) droga gminna 350601W - Kotarwice droga gminna 350602W	1,225
47.	350630 W	Mazowszany od drogi gminnej 350602W - Mazowszany do drogi wojewódzkiej DW744	1,636
48.	350631 W	Kowala droga powiatowa 3564W - Walentynów droga wojewódzka DW744	2,104
49.	350632 W	Walentynów - droga wojewódzka DW744	1,423
50.	350633 W	Grabina droga gminna 350608W - granica z gminą Wierzbica	0,912
51.	350634 W	Kowala droga powiatowa 3557W - Kowala droga gminna 350605W	1,422
52.	350635 W	Kowala droga powiatowa DP3559W - Kowala Kolonia droga powiatowa 3564 W	0,914
53.	350636 W	Kowala Kolonia droga powiatowa 3564W - Parznice droga powiatowa 3564W	2,404
54.	350637 W	Kowala droga powiatowa 3564W - Kowala droga powiatowa 3564W	1,002
55.	350637 W	Kowala droga powiatowa 3564W - Kowala droga powiatowa 3564W	0,663
56.	350638 W	Kowala droga powiatowa 3564W - Romanów	0,955
57.	350639 W	Kosów droga powiatowa 3558W – granica z miastem Radom – droga powiatowa 3564W	0,992
58.	350640 W	Kończyce-Kolonia droga powiatowa 3565W – Kończyce-Kolonia droga gminna 350614W	0,528

59.	350641 W	Augustów - Kosów	0,432
60.	350642 W	Kolonia Trablice droga gminna 350601.2W – granica z miastem Radom	0,730
61.	350643 W	Trablice od drogi wojewódzkiej 744 do granicy z gminą Skaryszew	2,078

Na terenie gminy Kowala zlokalizowanych jest ok. 140,6 km dróg publicznych, w tym:

- drogi krajowe – ok. 1,4 km
- drogi wojewódzkie – ok. 15,8 km,
- drogi powiatowe – ok. 32,6 km,
- drogi gminne – ok. 90,8 km.

Zgodnie z Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Powiatu Radomskiego przyjętego Uchwałą nr 635/LXI/2023 Rady Powiatu w Radomiu z dnia 30 listopada 2023 r., łącznie na terenie gminy Kowala znajduje się 100 przystanków autobusowych, w tym 8 na drogach krajowych, 27 wojewódzkich, 51 powiatowych oraz 14 przy drogach gminnych. Autobusy kursują na trasach:

- Zenonów-Wólka Klwatecka/Mroza,
- Lotnisko Warszawa-Radom-Rożki,
- Radom – Kowala-Stępocina – Bukowiec,
- Radom – Kowala-Stępocina – Ruda Mała,
- Radom – Trablice,
- Wierzbica – Parznice – Radom,
- Skarżysko Kamienna – Szydłowiec – Radom.

Przez gminę Kowala przebiegać będzie międzynarodowa trasa rowerowa – EuroVelo 11, zgodnie z dokumentem „Standardy infrastruktury rowerowej i koncepcji tras rowerowych wskazanych do realizacji w perspektywie do 2030 roku w województwie mazowieckim” przyjętym uchwałą Zarządu Województwa Mazowieckiego Nr 1100/333/22 z 28 czerwca 2022 r. Przez województwo mazowieckie będzie przebiegał odcinek o długości ok. 360 km: gr. z woj. podlaskim – Ostrołęka – Różan – Pułtusk – Zegrze – Warszawa – Góra Kalwaria – Mniszew – Ryczywół – Kozienice – Jedlnia – Radom – Szydłowiec – gr. z woj. świętokrzyskim. Trasa EuroVelo 11 przez gminę Kowala przebiegać będzie współbieżnie z trasą krajową nr 6 łączącą województwo dolnośląskie, opolskie, łódzkie, świętokrzyskie, mazowieckie oraz lubelskie.

2.2. Sieć kolejowa

Przez gminę Kowala przebiegają trzy linie kolejowe:

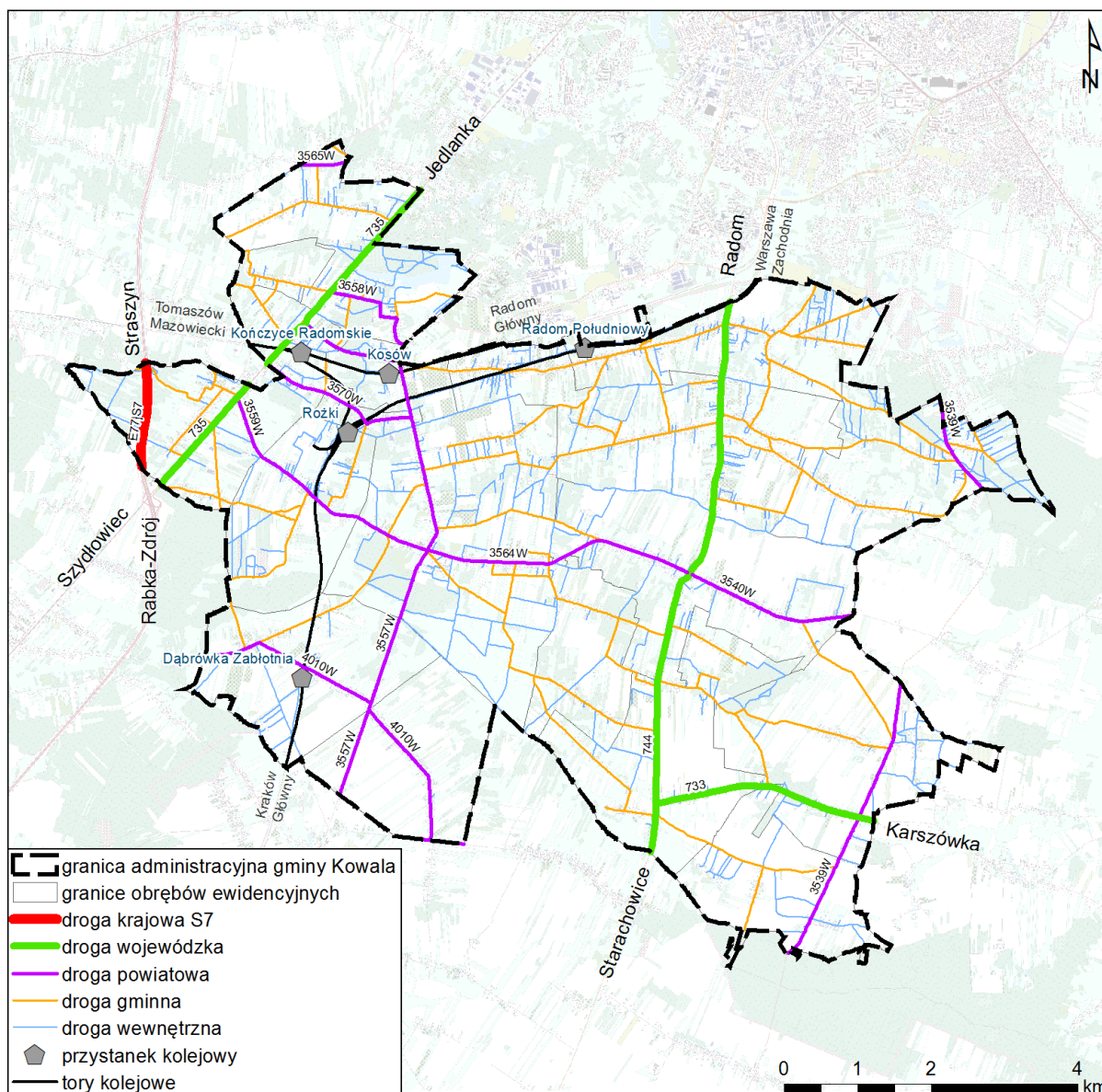
- Linia kolejowa nr 8 Warszawa Zachodnia – Kraków Główny, która wykorzystywana jest w ruchu pasażerskim i towarowym;
- Linia kolejowa nr 22 Tomaszów Mazowiecki – Radom Główny, która wykorzystywana jest w ruchu pasażerskim i towarowym;
- Linia kolejowa nr 576 Wolanów – Rożki.

Na terenie gminy Kowala znajduje się jedna stacja kolejowa - Rożki oraz 4 przystanki osobowe: Dąbrówka Zabłotnia, Kończyce Radomskie, Kosów i Radom Południowy. W najbliższej okolicy gminy położone są trzy stacje – Radom Potkanów, Wolanów i Ruda Wielka.

Na obszarze gminy Kowala wyznaczony został korytarz SSL, zgodnie ze Strategicznym Studium Lokalizacyjnym Inwestycji Centralnego Portu Komunikacyjnego, przyjętym Zarządzeniem nr 8 Pełnomocnika Rządu do Spraw Centralnego Portu Komunikacyjnego z dnia 22 kwietnia 2021 r. Korytarz ten dotyczy wyznaczenia przebiegu nowej linii kolejowej nr 84 na odcinku Radom – Iłża – Kunów, dla którego dotychczas nie został wybrany ostateczny wariant oraz nie została wydana decyzja lokalizacji inwestycji. Wszystkie z czterech możliwych wariantów przechodzą przez obszar gminy Kowala.

Rysunek 14 Infrastruktura transportowa w gminie Kowala

źródło: opracowanie własne, z wykorzystaniem m.in. danych BDOT10k



2.3. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Przebieg drogi ekspresowej S7 oraz dróg wojewódzkich nr 733, 735 i 744 (oraz planowany przebieg drogi ekspresowej S12) powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, szczególnie w zakresie odległości budynków od dróg.

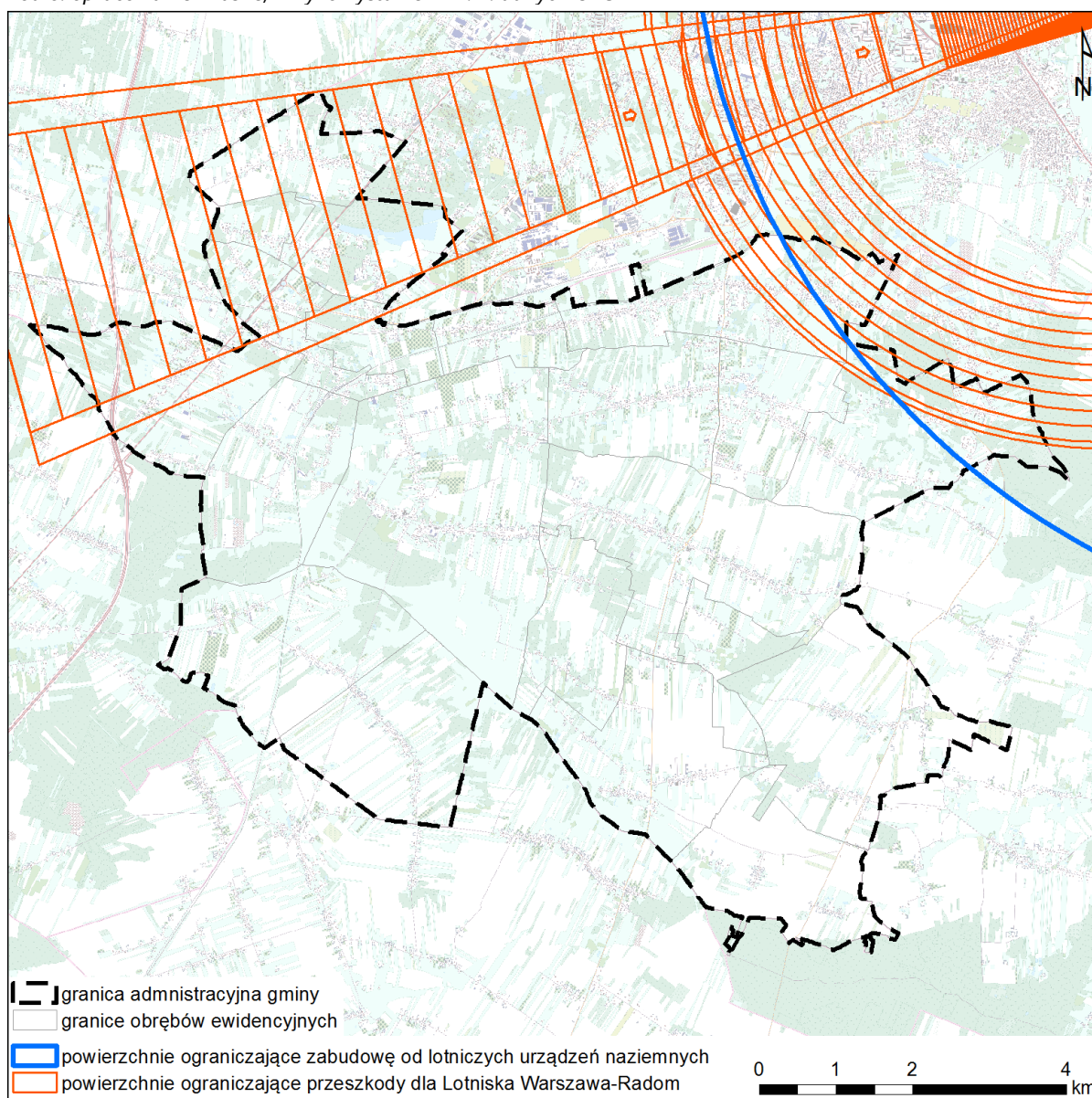
Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe nr 8, 22 i 576, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

W sąsiedztwie gminy Kowala znajduje się lotnisko Warszawa-Radom. Północna część obszaru gminy 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.

Północno-wschodni fragment gminy Kowala znajduje się w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych, zlokalizowanych poza gminą.

Rysunek 15 Powierzchnie ograniczające przeszkody lub zabudowę

źródło: opracowanie własne, z wykorzystaniem m.in. danych ULC



3. Infrastruktura techniczna

3.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Kowala, w obrębie Dąbrówka Zabłotnia zlokalizowane jest ujęcie wody wraz ze zbiornikiem o pojemności 900 m³ oraz stacją uzdatniania. Ujęcie działa w oparciu o studnie głębinowe. Stanowi ono źródło wody dla całej gminy, skąd wodociągami woda rozprowadzana jest do odbiorców. W 2024 r. długość sieci wodociągowej w gminie wynosiła 132,1 km, natomiast liczba mieszkańców podłączonych do sieci wodociągowej wynosiła 12 252 osób, co daje 98,1% ogółu mieszkańców.¹ Zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objęte są wszystkie miejscowości w gminie. Na obszarach, które nie mają możliwości podłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę odbywa się ze studni indywidualnych.

3.2. Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy Kowala nie występują oczyszczalnie ścieków oraz systemy zbiorowego odprowadzenia ścieków. Gospodarka ściekowa rozwiązywana jest w sposób indywidualny. Ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, z których nieczystości wywożone są wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni poza granicami gminy. W 2024 r. odebrano 46 730,0 m³ nieczystości ciekłych bytowych. W gminie znajdują się 2645 zbiorników bezodpływowych oraz 999 przydomowych oczyszczalni ścieków.² W 2019 r. rozpoczęto prace projektowe nad budową sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Trablice, która zostanie włączona do istniejącego kanału grawitacyjnego zlokalizowanego w mieście Radom, zgodnie z Porozumieniem Międzygminnym zawartym pomiędzy Gminą Miasta Radomia a Gminą Kowala o współdziałaniu w realizacji zadań związanych ze zbiorowym odprowadzaniem ścieków z dnia 06.09.2022r, pozwoleniem na budowę i innymi uzgodnieniami. W marcu 2023 r. rozpoczęto budowę sieci kanalizacji sanitarnej.

3.3. Gospodarka odpadami

Dla gminy Kowala został sporządzony Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kowala, który został przyjęty Uchwałą Nr III.24.2024 Rady Gminy Kowala z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kowala. Zgodnie z regulaminem właściciele nieruchomości są zobowiązani do selektywnego zbierania i przekazywania odpadów komunalnych z podziałem na odrębne frakcje.

Na terenie gminy, w miejscowości Kosów, zlokalizowany jest punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Zagospodarowaniem zmieszanych odpadów komunalnych zajmuje się PPUH Radkom Sp. z o.o. w Radomiu.

W gminie Kowala w 2024 r. zebrano ogółem 3 100,12 t odpadów, z czego zmieszanych odpadów było 1 434,14 t, a odpadów zebranych selektywnie 1 665,98 t, co stanowiło ok. 53,7% ogółu odpadów. Prawie wszystkie odpady pochodziły z gospodarstw domowych (ok. 95,7%).³

¹ GUS BDL, stan na 31.12.2024 r.

² GUS BDL, stan na 31.12.2024 r.

³ GUS BDL, stan na 31.12.2024 r.

Na terenie gminy w dalszym ciągu wykorzystywane są wyroby azbestowe. Masa zinwentaryzowanych wyrobów azbestowych wynosi 10 282 t, z czego unieszkodliwiono ok. 3779 t, a ok. 6503 t pozostało do unieszkodliwienia.⁴

3.4. Zaopatrzenie w gaz

Dla gminy Kowala zostały sporządzone „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Kowala na lata 2011-2026”, które zostały przyjęte Uchwałą Nr IX/40/2011 Rady Gminy Kowala z dnia 8 września 2011 r. w sprawie zatwierdzenia „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Kowala na lata 2011-2026”. Wskazano, iż za dystrybucję gazu ziemnego na terenie gminy oraz eksploatację sieci gazowej odpowiada Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Radom. Sieć gazowa obejmuje północną część gminy, obręby Kosów Większy, Kosów Mniejszy, Ludwinów, Trablice, Kotarwice, Mazowszany, Huta Mazowskańska.

Na terenie gminy Kowala w 2024 r. występowało 1019 czynnych przyłączy gazowych. Sieć gazowa posiadała długość ok. 49,31 km. Liczba mieszkańców podłączonych do sieci gazowej wynosiła 3310, co daje 26,5% ogółu mieszkańców.⁵

Gazociągi średniego ciśnienia położone są wzdłuż głównych ulic i mogą stanowić gazociągi bazowe dla gazyfikacji gminy.

Przez teren gminy nie przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia.

3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

W granicach administracyjnych gminy Kowala zlokalizowane są elementy Krajowego Systemu Przesyłowego tj. stacja elektroenergetyczna (SE) 220/110 kV Rożki oraz linie elektroenergetyczne:

- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Rożki - Kielce,
- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Kozienice – Rożki I,
- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Kozienice – Rożki II,
- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Rożki - Puławy.

Z SE Rożki wyprowadzone są linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV:

- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Chronówek,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Szydłowiec,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Szerzawy,
- dwutorowa linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki – Iłża,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Zwoleń,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Radom Potkanów,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Radom Centralna,
- linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Rożki - Radom Zamłynie.

⁴ bazaazbestowa.gov.pl stan na 23.07.2025 r.

⁵ GUS BDL, stan na 31.12.2024 r.

Aktualnie trwa rozbudowa, przebudowa linii 220 kV Kozienice – Rożki oraz Rożki – Kielce w zakresie rozbudowy stacji 220/110 kV Rożki, w związku z czym nastąpi zmiana zajętości terenu pod stację i linię.

Od stacji elektroenergetycznej w kierunku południowo-wschodnim projektowana jest linia napowietrzna 220 kV na potrzeby przyłączenia podmiotów OZE (most szynowy OZE).

Zasilanie gminy Kowala w energię elektryczną ma miejsce z Głównego Punktu Zasilania (GPZ) Potkanów 110/15 kV, GPZ Południowa 110/15 kV oraz GPZ Iłża 110/15 kV zlokalizowanych poza granicami gminy. Na system elektroenergetyczny gminy składają się także stacje transformatorowe 15/0,4 kV, linie elektroenergetyczne średniego napięcia (15 kV) oraz linie niskiego napięcia. Linie elektroenergetyczne średniego oraz niskiego napięcia występują zarówno jako kablowe jak i napowietrzne.

3.6. Ciepłownictwo

Dla gminy Kowala zostały sporządzone „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Kowala na lata 2011-2026”, które zostały przyjęte Uchwałą Nr IX/40/2011 Rady Gminy Kowala z dnia 8 września 2011 r. w sprawie zatwierdzenia „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Kowala na lata 2011-2026”. Zgodnie z analizą stanu zaopatrzenia gminy w ciepło na terenie gminy Kowala nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy, nie działają także przedsiębiorstwa ciepłownicze. Budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki użyteczności publicznej, podmioty gospodarcze zlokalizowane w granicach gminy ogrzewane są za pomocą indywidualnych rozwiązań. W związku z tym ogrzewanie budynków oparte jest na indywidualnych źródłach ciepła, w których wykorzystywane są głównie paliwa stałe, przede wszystkim węgiel. Na obszarach objętych siecią gazową do celów grzewczych wykorzystywany jest gaz ziemny.

W dokumencie wskazano potrzebę modernizacji źródeł ciepła, która z technicznego punktu widzenia polega na:

- Wymianie istniejących kotłów na nowocześniejsze, o wyższej sprawności i mniejszej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- Zastosowaniu nowoczesnych, wysokosprawnych i powodujących małe straty ciepła układów i urządzeń do przygotowania ciepłej wody użytkowej – w przypadku kotłowni dwufunkcyjnych,
- Zastosowaniu elektronicznych regulatorów automatyzujących proces spalania paliwa i dostosowujących produkcję ciepła do aktualnych warunków pogodowych oraz do chwilowego rozbioru ciepłej wody użytkowej,
- Zastosowaniu pomp obiegowych w instalacjach centralnego ogrzewania, tam gdzie przed modernizacją instalacja pracowała jako grawitacyjna,
- Dostosowaniu istniejących kominów do specyficznych wymogów, jakie stawia zastosowanie kotłów opalanych gazem lub olejem opałowym, przez stosowanie wkładek z blachy stalowej chromoniklowej, bądź budowie nowych kominów zewnętrznych dwuściennych ze stali chromoniklowej,
- Stosowaniu stacji uzdatniania wody, przedłużającej żywotność urządzeń grzewczych i instalacji i gwarantujących zachowanie wysokiej sprawności, dzięki znacznej redukcji odkładania się kamienia kotłowego na powierzchniach ogrzewalnych kotłów i w rurociągach instalacji.

Dla mieszkańców gminy dostępny jest również ogólnopolski program dopłat do wymiany starych pieców i docieplenia domów jednorodzinnych „Czyste Powietrze”.

3.7. Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy zlokalizowane są dwie elektrownie słoneczne, w obrębie Romanów o mocy do 1000 kW i Kowala o mocy do 2 MW. Poza tym energia z odnawialnych źródeł wykorzystywana jest jedynie w mikroinstalacjach OZE dla indywidualnych odbiorców.

3.8. Obiekty planowane

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje na obszarze gminy Kowala zrealizowane inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej:

- Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Kozienice – Rożki,*
- Rozbudowa lub przebudowa linii 220 kV Rożki – Kielce.*

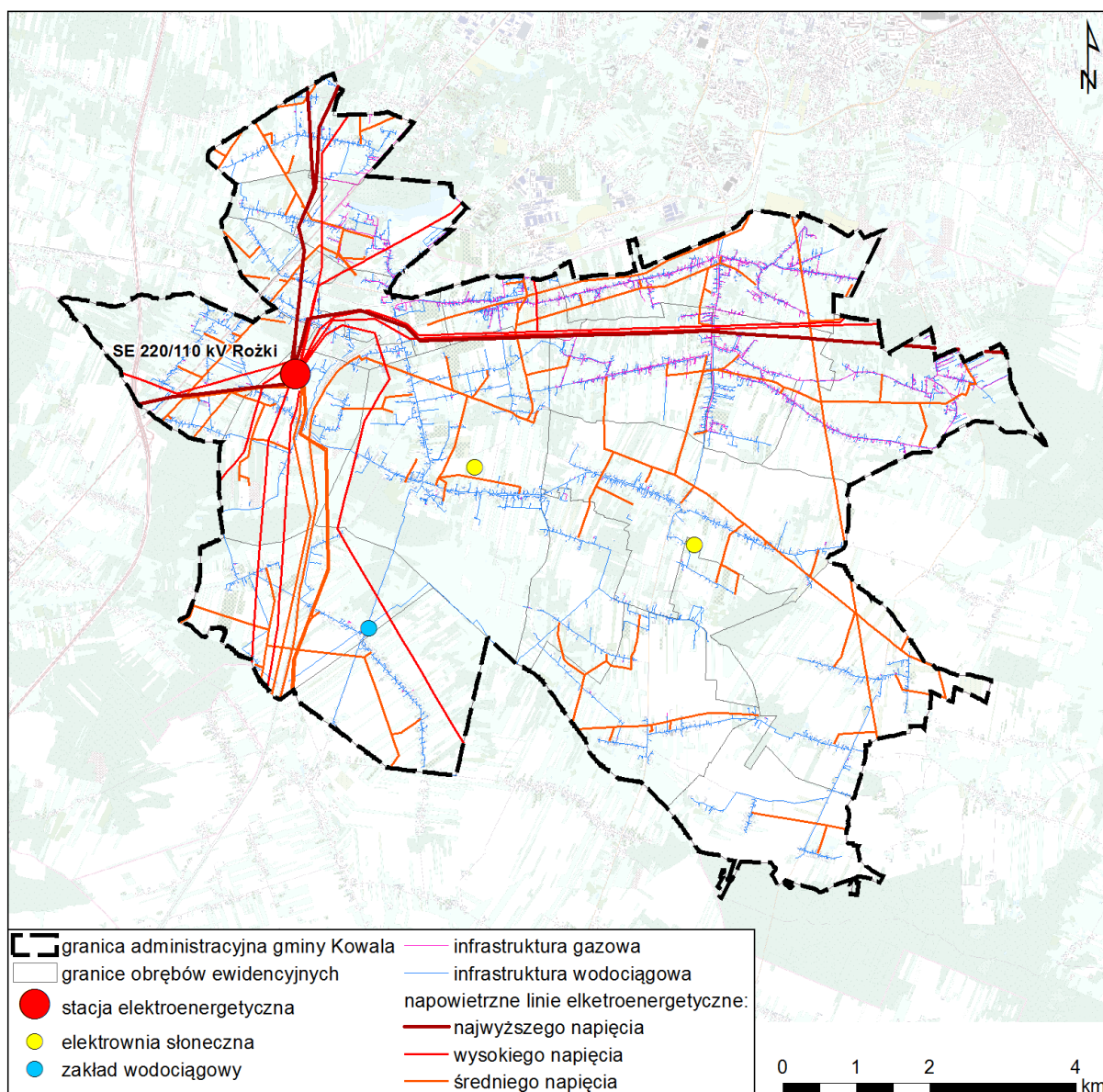
* zrealizowane (zgodnie z Załącznikiem nr 2 do uchwały nr 1913/448/23 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 13 listopada 2023 r. – „Okresowa Ocena Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego”)

Zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Kowala na lata 2025-2030, przyjętą Uchwałą Nr IX.83.2024 Rady Gminy Kowala z dnia 30 grudnia 2024 roku i zmienioną Uchwałą Nr XI.97.2025 Rady Gminy Kowala z dnia 14 lutego 2025 roku, na terenie gminy Kowala planuje się w zakresie infrastruktury technicznej:

- Budowa nowego ujęcia wody dla potrzeb Gminy Kowala - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- Projekt sieci kanalizacyjnej w m. Mazowszany, Huta Mazowskańska i Zenonów - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy kanalizacji,
- Projekt sieci kanalizacyjnej w m. część Trablic, część Ludwinowa i m. Kotarvice - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy kanalizacji,
- Budowa odgałęzień kanalizacji sanitarnej (grawitacyjne w pasie drogowym + odgałęzienia ciśnieniowe) m. Trablice gm. Kowala - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie budowy kanalizacji,
- Modernizacja infrastruktury oświetleniowej na terenie Gminy Kowala - zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie oświetlenia dróg.

Rysunek 16 Infrastruktura techniczna w gminie Kowala

źródło: opracowanie własne, z wykorzystaniem m.in. danych BDOT10k oraz GESUT



3.9. Ograniczenia w zagospodarowaniu

Linie elektroenergetyczne wprowadzają ograniczenia w możliwości zabudowy terenów wokół nich:

- Dla napowietrznych linii 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m licząc od osi linii);
- Dla napowierzchnych linii 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 36 m (po 18 m licząc od osi linii).

W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie gminy Kowala występują tereny z ograniczeniami zabudowy, wynikającymi z:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- stref sanitarnych wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej, obszarów ujętych w rejestrze zabytków i ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych;
- terenów przyległych do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- lokalizacji dróg ekspresowych, krajowych i wojewódzkich z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- lokalizacji linii kolejowych, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- pasów technologicznych wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- pasów technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokich i najwyższych napięć;
- stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego ciśnienia;
- powierzchni ograniczających zabudowę (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych;
- powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Warszawa-Radom.

XXIII. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

26 marca 2024 r. Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego wprowadzono Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego. Audyt krajobrazowy obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

1. Krajobrazy i krajobrazy priorytetowe

Gmina Kowala położona jest w granicy 23 zidentyfikowanych w audycie krajobrazów. Należą one do następujących grup i typów krajobrazów:

A – krajobrazy przyrodnicze, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych, jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka:

- 2 – krajobrazy bagienno-łąkowe – głównie bezleśne:
 - 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.
- 3 – krajobrazy leśne:
 - 3a. Z przewagą siedlisk borowych;
 - 3b. Z przewagą siedlisk lasowych;
 - 3c. Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych.

B – krajobrazy przyrodniczo—kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka:

- B6 – krajobrazy wiejskie:
 - 6a. Sztuczne zbiorniki wodne;
 - 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk;
 - 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola;
 - 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości;
 - 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim.

C – krajobrazy kulturowe, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka:

- 9 – krajobrazy miejskie:

architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

Na terenie gminy Kowala nie występują krajobrazy priorytetowe.

2. Rekomendacje

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, dotyczą ochrony i kształtowania krajobrazów, ich wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych, architektonicznych, urbanistycznych, ruralistycznych, w tym obszarów zabudowanych wyróżniających się lokalną formą architektoniczną, oraz wartości estetyczno-widokowych, w tym w szczególności elementów ekspozycji, takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Rekomendacje i wnioski sformułowane zostały dla poszczególnych podtypów krajobrazów.

Dla gminy Kowala sporządzono rekomendacje dla 8 krajobrazów.

Tabela 11 Wykaz krajobrazów na terenie gminy Kowala dla których sporządzono rekomendacje

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Lp.	Kod krajobrazu	typ	podtyp
1	14-342.33-079	3 Leśne	3a Z przewagą siedlisk borowych
2	14-318.86-140	3 Leśne	3b Z przewagą siedlisk lasowych
3	14-318.86-182	3 Leśne	3a Z przewagą siedlisk borowych
4	14-318.86-132	3 Leśne	3b Z przewagą siedlisk lasowych
5	14-318.86-128	3 Leśne	3b Z przewagą siedlisk lasowych
6	14-318.86-059	6 Wiejskie	6c Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
7	14-318.86-096	6 Wiejskie	6g Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
8	14-318.86-120	9 Miejskie	9b Miejscowości o charakterze współczesnym

Tabela 12 Rekomendacje dla krajobrazu 3a – krajobrazu z przewagą siedlisk borowych kod 14-342.33-079

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej - Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji - Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy - Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej - Ograniczanie niekorzystnego wpływu inwestycji li	- Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi - Po zakończeniu eksploatacji złoza przeprowadzenie rekultywacji terenu	- Podjęcie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	

Tabela 13 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-140

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	• Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego • Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej	• Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwość akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych	

Tabela 14 Rekomendacje dla krajobrazu 3a – krajobrazu z przewagą siedlisk borowych kod 14-318.86-182

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie szlaków migracji zwierząt • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	• Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego • Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej • Ograniczenie niekorzystnego wpływu inwestycji liniowych na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe	• Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych	

Tabela 15 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-132

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne - Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej - Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych - Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju - Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia - Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III - Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu - Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" - Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	- Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego - Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej	Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi	- Podjęcie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych - Ustanawianie form ochrony zabytków - Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	- Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt - Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	

Tabela 16 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-128

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korzyści ekologicznych:	
• Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	• Zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego • Zapobieganie fragmentacji kompleksów leśnych i ochrona różnorodności biologicznej	• Na dostępnych gruntach o niskiej przydatności dla rolnictwa umożliwienie sukcesji leśnej lub prowadzenie zalesień z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew, zgodnie z ich wymaganiami siedliskowymi • Po zakończeniu eksploatacji złoza przeprowadzenie rek	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności	

Tabela 17 Rekomendacje dla krajobrazu 6c – krajobrazu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola kod 14-318.86-059

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych dostępnych technik łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoza przeprowadzenie rekultywacji terenu	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych	

Tabela 18 Rekomendacje dla krajobrazu 6g – krajobrazu z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim kod 14-318.86-096

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	• Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych i łąkowych, cieków i zbiorników wodnych • Zachowanie zwartej charakteru zabudowy w jednostkach osadniczych • Rozwój indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz	• Utrzymanie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny nieużytkowane rolniczo, położone poza zwartą zabudową	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych	

Tabela 19 Rekomendacje dla krajobrazu 9b – krajobrazu miejscowości o charakterze współczesnym kod 14-318.86-120

źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza • Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej • Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych • Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej • Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego	• Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną • Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych • Zachowanie, ochrona i ekspozycja cennego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei	• Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście • Utrzymanie zróżnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych • Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej • Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych	

XXIV. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Kowala sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Kowala (Budplan Sp. z o.o., 28 października 2024) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Wnioski i wytyczne do planu ogólnego:

I. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane (przede wszystkim Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec, zwarte kompleksy leśne), należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów nieprzerwanej zabudowy wzdłuż dróg;
 - kształtowanie zabudowy w sposób niewpływający na przerwanie korytarzy ekologicznych oraz tereny sieci „greenbelt”;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - zachowanie płatów leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych, które dla przemieszczających się gatunków leśnych zapewniają osłonę i ochronę termiczną;
 - ochrona dolin rzecznych wraz z otuliną biologiczną, łąk, zadrzewień;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele;

- stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- przeciwdziałanie fragmentacji i rozdrobnieniu kompleksów leśnych oraz utrzymanie i odtwarzanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych, wzmacnianie ich ciągłości w ramach systemów ekologicznych;
- w granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla obszaru chronionego krajobrazu Iłża-Makowiec, dwóch użytków ekologicznych oraz jednego pomnika przyrody;
- wskazane jest zapobieganie na terenach rolniczych postępowaniu niekontrolowanej sukcesji wtórnej i ochrona zbiorowisk łąkowych;
- na zagospodarowanych rolniczo terenach wskazuje się na konieczność ochrony zadrzewień, śródpolnych, które przede wszystkim służą zapobieganiu spływowi powierzchniowemu i erozji wodnej gleb i ograniczaniu erozji wietrznej;
- pielęgnacja istniejących terenów zieleni oraz zwiększanie terenów zieleni w obrębie zwartej zabudowy miasta;
- rekultywacja terenów przekształconych w wyniku działalności gospodarczej, realizowana przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych oraz potrzeb wzbogacenia ich walorów przyrodniczych i krajobrazowych;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo, uregulowanie ruchu turystycznego w obszarach o szczególnych walorach przyrodniczych.

II. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Wskazuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą;
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- zmniejszanie energochłonności sektora komunalnego, rolniczego i przemysłowo-usługowego;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w dolinach cieków i innych obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza, ograniczanie zabudowy i innych obniżen terenu; dolin
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

III. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY KLIMATU AKUSTYCZNEGO

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - o w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - o w dolinach rzek, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych.

IV. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH I POWIERZCHNIOWYCH

- respektowanie zasad określonych dla projektowanych stref ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP 405);
- priorytetowa jest budowa kanalizacji w granicach obszaru całej gminy;
- kontrola wywozu nieczystości z szamb;
- zachowanie otuliny biologicznej wokół cieków lub odtwarzania zadrzewień;
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

V. WSKAZANIA W ZAKRESIE OCHRONY GLEB

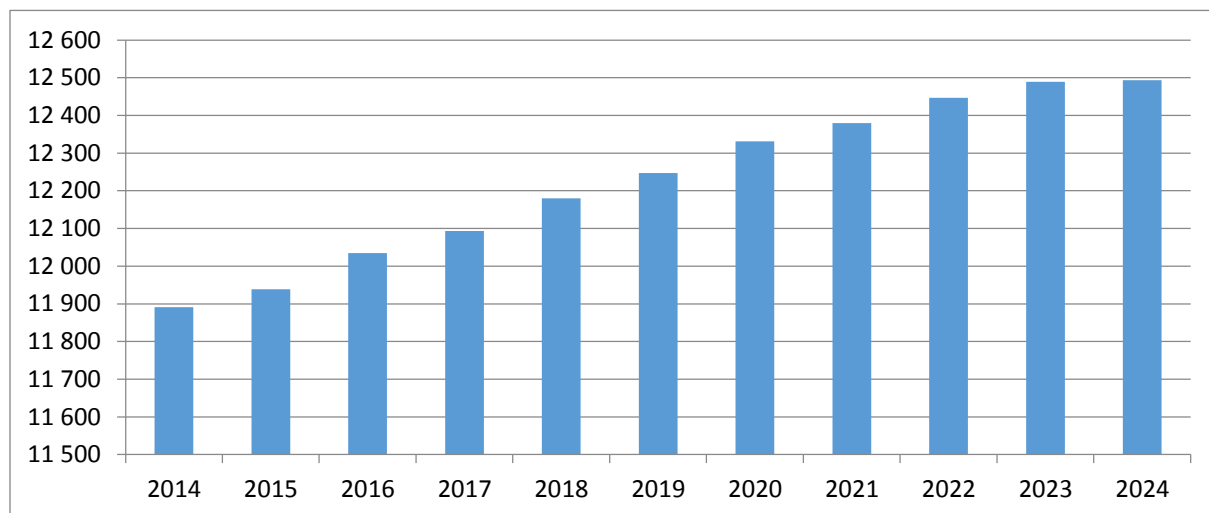
- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy II, III (chronione).

XXV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Struktura demograficzna gminy Kowala w XXI wieku kształtuje się stabilnie i stopniowo rośnie. Od 2014 r. liczba mieszkańców wzrosła o 602 osoby i w 2024 r. wynosiła 12 493 osób (stan na 31.12.2024 r.).

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Kowala w latach 2014-2024

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS (stan na 31.12.2024 r.)



Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

1. Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Kowala w 2044 r. wynosić będzie 12 674 osób⁶.

$$M_{20} = 12\,674 + 12\,674 \times 5\% = \mathbf{13\,308\ os.}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM₀

Najnowsze dane udostępnione przez GUS wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kowala wynosi 370 081 m² (stan na 31.12.2024 r.).

$$PUM_0 = \mathbf{370\,081\ m^2}$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Kowala:

P ₀ (2024 r.)	P ₋₁₀ (2014 r.)	P ₋₂₀ (2004 r.)
29,6 m ² /os	25,7 m ² /os.	22,7 m ² /os.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia.

⁶ Główny Urząd Statystyczny: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Warszawa 2023

$$P_{20} = 3 \times 29,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 25,7 \text{ m}^2/\text{os.} = 37,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 29,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 22,7 \text{ m}^2/\text{os.} = 37,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 ww. rozporządzenia „w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca”.

W związku z powyższym, do dalszych obliczeń przyjęto wartość P_{20} zgodnie z rozporządzeniem tj. wartość $40 \text{ m}^2/\text{os.}$

4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kowala (ZAP)

$$\text{ZAP} = 13\,308 \text{ os.} - \frac{370\,081 \text{ m}^2}{40 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{4\,056 \text{ os.}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kowala wynosi **4 056 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Kowala musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 2 839 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 5 273 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

CZĘŚĆ B.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWALA

I. WPROWADZENIE

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie z art. 13 h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Kowala **nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.**

II. STREFY PLANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym gminy Kowala to:

Lp.	Nazwa strefy	Liczba stref	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
1	SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	432	1232,6	16,8
2	SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	412	527,9	7,2
3	SU – STREFA USŁUGOWA	135	143,7	2
4	SP – STREFA GOSPODARCZA	58	281,5	3,8
5	SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	50	46,9	0,6
6	SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA	8	16,8	0,2
7	SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI	17	19,7	0,3
8	SC – STREFA CMENTARZY	4	10,9	0,1
9	SG – STREFA GÓRNICTWA	2	40,9	0,6
10	SO – STREFA OTWARTA	96	4893,5	66,6
11	SK – STREFA KOMUNIKACYJNA	14	135,6	1,8
	SUMA	1228	7350	100

Plan ogólny **nie wyznacza na terenie gminy Kowala stref: SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego.**

Zgodnie z Art. 13d ust. 1 u.p.z.p. w pierwszej kolejności wyznaczono strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową uwzględniając: obszary, dla których obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej (w tym letniskowej) lub

zagrodowej oraz wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa obszary uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności stref SJ i SZ, wyznaczonych na podstawie art. 13d ust. 1 u.p.z.p. jest większa niż 130% zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kowala. W związku z powyższym zgodnie z art. 13d ust. 2, 3 u.p.z.p. nie wyznaczono stref z zabudową mieszkaniową (SJ, SZ) poza strefami wyznaczonymi zgodnie z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. (uwzględniając obowiązujące plany miejscowe, istniejącą zabudowę oraz wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy).

Dokonano niewielkich korekt terenów wyznaczonych w planach miejscowych, zgodnie z aktualnymi podziałami, dostosowując granice stref planistycznych do granic działek ewidencyjnych, użytków i konturów klasyfikacyjnych lub istniejącego zagospodarowania.

Zrezygnowano również z wyznaczenia stref pod zabudowę mieszkaniową, na obszarach dotychczas niezabudowanych, gdzie występują uzasadnione przyczyny - z uwagi na wybrany wariant przebiegu drogi S12, zgodnie z najnowszymi danymi (stan na lipiec 2025 r.) oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania lub uwzględnienia części wniosków pod inne funkcje.

1. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną				
profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SJ-3SJ	1,6	80	12	20
4SJ-6SJ	0,6	30	11	30
7SJ-74SJ	0,8	40	11	30
76SJ-78SJ	0,8	40	11	30
80SJ-85SJ	0,8	40	11	30
88SJ	0,8	40	11	30
90SJ-112SJ	0,8	40	11	30
113SJ	0,8	40	10	30
114SJ-115SJ	0,8	40	12	30
116SJ-122SJ	1,2	40	11	30
123SJ-124SJ	1,2	40	10	30
125SJ	1,2	40	12	30
126SJ-199SJ	0,9	45	12	30
200SJ-203SJ	1,5	50	10	30

204SJ	1,5	50	11	30
205SJ-233SJ	1,5	50	12	30
234SJ-235SJ	0,6	30	10	40
236SJ-288SJ	0,6	30	11	40
289SJ-290SJ	0,8	40	10	40
291SJ-410SJ	0,8	40	11	40
411SJ-412SJ	0,9	45	12	30
413SJ	0,8	40	11	30
414SJ-418SJ	0,4	20	8	50
419SJ-422SJ	0,4	20	10	50
423SJ-425SJ	0,4	20	11	50
426SJ	0,6	30	11	40
427SJ-431SJ	0,8	40	11	40
432SJ-435SJ	0,8	40	11	30
436SJ-437SJ	1,5	50	12	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **została wyznaczona** na podstawie obowiązujących planów miejscowych, w terenach które umożliwiają lokalizację zabudowy mieszkaniowej (w tym zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej), w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na podstawie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Jest drugą co do zajmowanej powierzchni strefą (po strefie otwartej), obejmującą prawie 17% powierzchni obszaru objętego planem ogólnym gminy Kowala. Strefa SJ została również wyznaczona na terenach istniejącej lub wyznaczonej w planach miejscowych zabudowy zagrodowej, m.in. w miejscach gdzie złożono wnioski o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Strefy SJ zostały wyznaczone tworząc zwarte wielofunkcyjne obszary, zapobiegając rozlewaniu zabudowy na tereny otwarte. Część obszarów stref SJ, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową, ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenami, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Dla stref SJ określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym

przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SJ-3SJ** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

2. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową				
profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SZ-136SZ	1,2	60	11	30
138SZ-248SZ	1,2	60	11	30
250SZ-266SZ	1,2	60	11	30
268SZ-278SZ	1,2	60	11	30
280SZ-284SZ	1,2	60	11	30
285SZ-295SZ	1,2	60	12	30
297SZ-385SZ	1,2	60	12	30
386SZ-387SZ	1,5	60	11	30
388SZ-389SZ	1,5	60	12	30
391SZ-412SZ	1,5	60	12	30
415SZ-416SZ	1,5	60	12	30
417SZ-419SZ	1,2	60	11	30
420SZ	1,2	60	12	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **została wyznaczona** w granicach terenów istniejącej zabudowy zagrodowej, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz zgodnie z przeznaczeniami w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Część stref SZ zostało wyznaczonych na obszarach gdzie obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające lokalizację funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej, na obszarach gdzie dominuje istniejąca zabudowa zagrodowa. Przy wyznaczaniu stref SZ wzięto pod uwagę również złożone wnioski.

Nie wyznaczono stref SZ na obszarach poza: istniejącą zabudową, ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenami dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej/zagrodowej oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Dla stref SZ określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W profilu dodatkowym nie dopuszczono terenów wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

3. SU – strefa usługowa				
profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SU-3SU	1,8	60	12	20
4SU-8SU	1,8	80	12	20
9SU	1,8	60	12	20
10SU	1,8	80	12	20
11SU-16SU	1,8	80	15	20
17SU-18SU	1,8	80	17	20
19SU	1,8	80	23	20
20SU	0,1	5	12	30
21SU	0,4	20	15	30
22SU	1,2	40	12	30
23SU	1,5	50	12	30
24SU-74SU	1,8	60	12	30

76SU-78SU	1,8	60	12	30
80SU-83SU	1,8	60	12	30
86SU-87SU	1,8	60	12	30
89SU-99SU	1,8	60	12	30
100SU-104SU	1,8	60	15	30
105SU	1,8	60	23	30
106SU	1,8	70	12	30
107SU	1,8	70	15	30
108SU	1,8	70	23	30
109SU	1,5	50	14	30
110SU-136SU	1,8	60	12	30
137SU	1,8	70	15	30
138SU-139SU	1,8	60	12	20
140SU	1,5	50	12	30

Strefy usługowe **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy usługowej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, wyznaczonych zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami, złożonymi wnioskami oraz planami inwestycyjnymi, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Część obszarów stref SU w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla stref SU określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SU-19SU i 138SU-139SU** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

4. SP – strefa gospodarcza				
profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SP	1,8	70	15	10
2SP	1,8	70	16	10
3SP	1,8	80	16	10
4SP-6SP	1,8	70	16	15
7SP-14SP	1,8	70	16	20
77SP-27SP	1,8	70	16	20
29SP-49SP	1,8	70	16	20
50SP-53SP	1,8	70	15	20
54SP	1,8	70	43	20
55SP	1,8	80	16	20
56SP	1,8	70	15	20
57SP-61SP	1,8	70	16	20

Strefy gospodarcze **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i produkcyjno-usługowej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej. Nowe tereny zabudowy w granicach stref SP zostały wyznaczone zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami inwestycyjnymi, w tym w sąsiedztwie terenów wyznaczonych w planach miejscowych pod te funkcje oraz istniejącej zabudowy, a także w sąsiedztwie dróg wyższych klas i obszarów kolejowych. Nowe strefy gospodarcze tworzące większe kompleksy zostały wyznaczone w obrębie Młodocin Mniejszy w sąsiedztwie projektowanej trasy S12 (gdzie część terenów pokrywa się z przeznaczeniem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), a także w obrębach ewidencyjnych: Ruda Mała, Parznice, Maliszów, Kosów Mniejszy. Część obszarów stref SP w celu wyznaczenia na ich podstawie terenów zabudowy, wymagać będzie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Dla stref SP określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Dla stref **1SP-6SP** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

5. SR – strefa produkcji rolniczej				
profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SR	0,3	30	10	30
2SR-3SR	0,1	5	10	30
4SR	0,3	30	8	30
6SR-9SR	0,3	30	8	30
10SR	0,8	60	12	30
11SR	0,3	30	10	30
12SR-18SR	0,3	30	11	30
19SR-22SR	0,3	30	12	30
23SR-26SR	0,8	60	11	30
28SR	0,8	60	11	30
30SR-36SR	0,8	60	11	30
37SR-38SR	0,8	60	12	30
39SR-40SR	0,1	5	8	30
41SR-42SR	0,3	30	8	30

43SR-47SR	0,3	30	12	30
48SR-53SR	0,8	60	11	30

Strefy produkcji rolniczej **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej zabudowy produkcji rolnej, na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, oraz na nowych obszarach, wyznaczonych zgodnie ze zidentyfikowanymi potrzebami oraz planami inwestycyjnymi, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Strefy 2SR, 3SR obejmują istniejące stawy hodowlane.

Dla stref SR określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W profilu dodatkowym nie dopuszczono terenów: biogazowni, elektrowni wiatrowej, elektrowni wodnej.

Charakter i parametry istniejącej zabudowy, analiza sąsiedztwa, istniejących uwarunkowań oraz ustalenia planów miejscowych, pozwoliły na określenie gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

6. SI – strefa infrastrukturalna				
profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
8SI	0,6	60	30	20
9SI-10SI	0,6	60	16	20
12SI-13SI	0,6	60	16	20

14SI-16SI	0,6	60	16	20
------------------	-----	----	----	----

Strefy infrastrukturalne **zostały wyznaczone** na obszarach istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej, w tym także na terenach przeznaczonych pod funkcje infrastrukturalne w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Strefy infrastrukturalne obejmują między innymi GPZ Rożki (Główny Punk Zasilania), PSZOK w Kosowie (Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych) oraz ujęcia wód podziemnych ze strefami ochronnymi.

Dla stref SI określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SC, SG, SO i SK teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

7. SN – strefa zieleni i rekreacji				
profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
1SN-7SN, 9SN-14SN, 16SN-18SN:				
profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SN	0,2	15	10	50
2SN	0,3	15	12	50
3SN-5SN	0,1	5	8	60
6SN-7SN	0,2	10	8	60
9SN-12SN	0,2	10	10	60
13SN	0,2	10	12	60

14SN	0,1	5	8	70
16SN	0,2	10	8	60
17SN	0,6	30	12	50
18SN	0,2	10	8	60
15SN:				
profil dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
15SN	<i>nie wyznacza się</i>			70

Strefy SN **zostały wyznaczone** przede wszystkim na terenach istniejącej i projektowanej zieleni urządzonej, zbiorników wodnych, na terenie istniejącego boiska w Trablicach (2SN) oraz jako uzupełnienie stref z zabudową mieszkaniową.

Dla stref SN określono **profil dodatkowy** biorąc pod uwagę ich charakter oraz uwarunkowania, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu. Dla strefy 15SN nie wyznaczono wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Zgodnie z art. 13e u.p.z.p. dla strefy zieleni i rekreacji konieczne jest określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jednakże nie jest obligatoryjne określenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

8. SC – strefa cmentarzy				
profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna	maks. udział pow.	maks. wys. zabudowy	min. udział pow.

	intensywność zabudowy	zabudowy [%]	[m]	biologicznie czynnej [%]
1SC-3SC	0,1	5	12	30
4SC	0,1	10	12	15

Strefy SC **zostały wyznaczone** na terenach istniejących cmentarzy wraz z planowanymi poszerzeniami, zgodnie z planami miejscowymi oraz planami inwestycyjnymi. Nowe poszerzenie wyznaczono jedynie dla cmentarza w obrębie Kowala, pozostałe strefy są zgodne z planami miejscowymi lub istniejącymi podziałami. Wyznaczone cmentarze znajdują się w obrębach ewidencyjnych: Trablice, Kowala, Bardzice, Kolonia Kończyce.

Dla stref SC określono **profil dodatkowy** zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiającą realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Dla strefy **4SC** wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

9. SG – strefa górnictwa				
profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SG-2SG	<i>nie wyznacza się</i>			

Strefą SG **zostały objęte** udokumentowane złoża kopalin w obrębach ewidencyjnych Trablice (część) i Rożki (wraz z terenem górniczym oraz obszarem górniczym). Do stref włączono również działki zgodnie ze złożonymi wnioskami. Nie wyznaczono strefy SG na terenie złóż w obrębie ewidencyjnym Parznice, gdzie przebiegać ma trasa S12.

Dla stref SG określono **profil dodatkowy** zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. W profilu dodatkowym nie dopuszczono terenów: produkcji, usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług biurowych i administracji, usług nauki.

Dla stref SG nie wyznaczono **gminnych standardów urbanistycznych** z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Zgodnie z art. 13e u.p.z.p. dla strefy górnictwa nie jest konieczne określenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

- 1) uwarunkowań zagospodarowania terenu górnictwa oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górnictwa, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,
 - 2) pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw,
 - 3) określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw,
- z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

10. SO – strefa otwarta				
profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
1SO-21SO, 24SO-28SO, 30SO, 32SO-40SO, 42SO-45SO, 91SO-97SO, 102SO:				
profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej

				[%]
1SO-21SO	0,1	5	8	20
24SO-28SO	0,1	5	8	20
30SO	0,1	5	8	20
32SO-32SO	0,1	5	8	20
34SO-40SO	0,1	5	8	20
42SO-45SO	0,1	5	8	20
91SO-97SO	0,1	5	8	20
102SO	0,1	5	8	20
33SO, 46SO-59SO, 61SO-90SO, 98SO-101SO:				
profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
33SO, 46SO-59SO, 61SO-90SO, 98SO-101SO	<i>nie wyznacza się</i>			

Strefa otwarta **została wyznaczona** na terenach o wysokich wartościach przyrodniczych poza obszarami zabudowy. Strefy otwarte pokrywają ok. 67% powierzchni obszaru objętego planem ogólnym gminy Kowala i stanowią tym samym największą pod względem powierzchni strefę. Strefy otwarte obejmują tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód i zieleni naturalnej oraz tereny dróg i infrastruktury. W strefie 19SO i 44SO zlokalizowane są istniejące elektrownie słoneczne.

Dla stref otwartych określono **profil dodatkowy** biorąc pod uwagę ich lokalizację, charakter oraz uwarunkowania, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Dla części stref, poza terenem zieleni naturalnej ustalono w profilu dodatkowym także teren elektrowni słonecznej. Terenu elektrowni słonecznej nie dopuszczono na obszarach cennych przyrodniczo, większych kompleksów leśnych i zadrzewień, oraz na Obszarze Chronionego Krajobrazu i użytków ekologicznych. Przy wyznaczaniu profilu dodatkowego poza istniejącymi uwarunkowaniami, wzięto również pod uwagę między innymi złożone wnioski. W profilu dodatkowym dla żadnej ze stref SO nie dopuszczono terenów: elektrowni wiatrowej, elektrowni geotermalnej, elektrowni wodnej, biogazowni.

Wskazane ustalenia **gminnych standardów urbanistycznych** dla stref są kontynuacją polityki przestrzennej gminy oraz umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Dla stref: 33SO, 46SO-59SO, 61SO-90SO, 98SO-101SO, nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy otwartej nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne

standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

11. SK – strefa komunikacyjna				
profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
1SK-10SK, 15SK:				
profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SK-10SK, 15SK	nie wyznacza się			
11SK-13SK				
profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
oznaczenie stref	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
11SK-12SK	1,2	60	16	20
13SK	0,4	20	12	20

Strefy komunikacyjne **zostały wyznaczone** na terenie istniejących dróg publicznych: trasy S7 (1SK), dróg wojewódzkich nr 735 (2SK-4SK), nr 744 (6SK), nr 733 (7SK), drogi powiatowej tzw. Obwodnicy południowej Radomia (5SK, 15SK) oraz na terenach linii kolejowych nr 8, 22 i 576 (8SK-10SK). Strefa 12 SK obejmuje stację kolejową Rożki, natomiast strefa 11SK obejmuje zabudowania przy stacji kolejowej Radom Południowy i została wyznaczona na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Strefa 13SK została wyznaczona w granicach terenu obsługi komunikacji z planu miejscowego. Strefy komunikacji zostały wyznaczone głównie na podstawie działek ewidencyjnych lub planów miejscowych. Część stref komunikacji obejmuje zamknięte tereny kolejowe (8SK-10SK).

Dla stref komunikacji określono **profil dodatkowy**, odmienny dla stref 1SK-10SK, 15SK oraz dla stref 11SK-13SK, zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U.

z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Dla stref 11SK-13SK, ze względu na ich charakter i lokalizację, w profilu dodatkowym ustalono także teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, a dla pozostałych terenów komunikacji ustalono jedynie teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. W związku z powyższym nie wyznaczono strefy komunikacji dla planowanych dróg, w tym dla trasy S12.

Jedynie dla stref 11SK-13SK ustalono **gminne standardy urbanistyczne**, natomiast dla pozostałych stref komunikacyjnych nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na ich charakter, w których standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy komunikacyjnej nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określane na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (DALEJ OUZ)

Na terenie gminy Kowala obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, łączna powierzchnia gminy pokryta planami wynosi ok. 4011 ha. Plany miejscowe pokrywają ok. 55% powierzchni gminy. Na około 28% powierzchni planów miejscowych ustalone jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową (w tym także funkcje mieszane z usługami). Proces inwestycyjny na obszarach nie objętych dotychczas planami miejscowymi (ok. 45% powierzchni gminy) opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto, zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się je pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania.

Ze względu, iż plany miejscowe obejmują jedynie ok. 55% powierzchni gminy, **zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**, aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy Kowala.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG). Wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w pierwszej kolejności pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków, które uzupełniono bazą danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 oraz bazą danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000. W związku ze zmianami w powyższych bazach danych na przestrzeni tworzenia planu ogólnego, zaktualizowano pierwotne dane pozyskane po podjęciu uchwały o przystąpieniu. Do utworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 18.03.2026 r.

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUG.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUG wynosi 7 902 163,5 m².

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUG rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% \cdot (17\,122\,070\text{ m}^2 - 7\,902\,163,5\text{ m}^2) = 2\,304\,976,6\text{ m}^2$$

Istnieje możliwość rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o maksymalnie ok. 2 304 976,6 m².

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o ok. 1 994 979,2 m².

Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy dokonano przede wszystkim na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie, w miejscach gdzie nie obowiązują plany miejscowe, a uwarunkowania pozwalają na lokalizację nowej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono jako kontynuację zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwiając zachowanie zasad ładu przestrzennego. Przy rozszerzaniu obszarów uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę również wydane dotychczas decyzje o warunkach zabudowy. Obowiązujące plany miejscowe charakteryzują się różnym czasem uchwalenia. Rozszerzono również obszary uzupełnienia zabudowy w granicach obowiązujących planów, w miejscach gdzie nie ma wyznaczonych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a które znajdują się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, gdzie przeprowadzone analizy wykazały możliwość i zasadność wyznaczenia nowych terenów budowlanych. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Nie wyznaczono rozszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy na obszarach, gdzie przepisy odrębne ograniczają możliwość lokalizacji zabudowy. Rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono głównie pod strefę SJ – wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na gruntach rolnych klas I-III wyznaczono rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z § 1 ust. 6 rozporządzenia OUG, zgodnie z którym dopuszczalne jest ono wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy w podziale na poszczególne obręby przedstawia poniższa tabela:

Tabela 20 Rozszerzenie granic OUZ dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych

źródło: opracowanie własne

Obręb ewidencyjny	Powierzchnia wyznaczonego rozszerzenia granic OUZ (m ²)
Augustów	25828,6
Bardzice	32189,3
Błonie	0
Dąbrówka Zabłotnia	33022,4
Grabina	0
Huta Mazowskańska	89841,4
Kolonia Kończyce	110981,1
Kosów Mniejszy	12670,6
Kosów Większy	28063,3
Kotarvice	770,3
Kowala	1206386,4
Ludwinów	44054,3
Maliszów	68791,1
Mazowszany	33835,0
Młodocin Mniejszy	40150,7
Parznice	1958,3
Romanów	190912,1
Rożki	32280,1
Ruda Mała	9,8
Trablice	35817,6
Zabierzów	7416,7
Suma	1994979,2

Na obszarach przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, dla których procesy inwestycyjne będą odbywać się w oparciu o zapisy planów miejscowych, nie ma potrzeby wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy.

Najwięcej rozszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono w obrębie Kowala (ok.60%). Jest to związane ze znikomym pokryciem obrębu planami miejscowymi oraz faktem że jest to główny ośrodek gminy, gdzie rozwija się zarówno zabudowa mieszkaniowa, jak również usługowa. Rozlokowanie pozostałych rozszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy wynika w dużej mierze z pokrycia poszczególnych obszarów planami miejscowymi oraz istniejącą strukturą osadniczą. Przy rozszerzeniach OUZ brano pod uwagę występujące sąsiedztwo i uwarunkowania, dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zachowanie ładu przestrzennego, złożone wnioski, wydane decyzje o warunkach zabudowy, zaobserwowany ruch budowlany oraz plany inwestycyjne.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż zgodnie z art. 61 ust. 1a u.p.z.p. **dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego**, a także dla inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego, **nie jest konieczne położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy**. Dodatkowo zgodnie z art. 61 ust. 3 u.p.z.p. nie jest konieczne położenie terenu na obszarze OUZ dla:

- 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
- 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) instalacji odnawialnego źródła energii;
- 4) urządzeń wodnych;
- 5) stacji paliw;
- 6) ogólnodostępnych stacji ładowania (...);
- 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 8) zalesienia terenu;
- 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
- 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

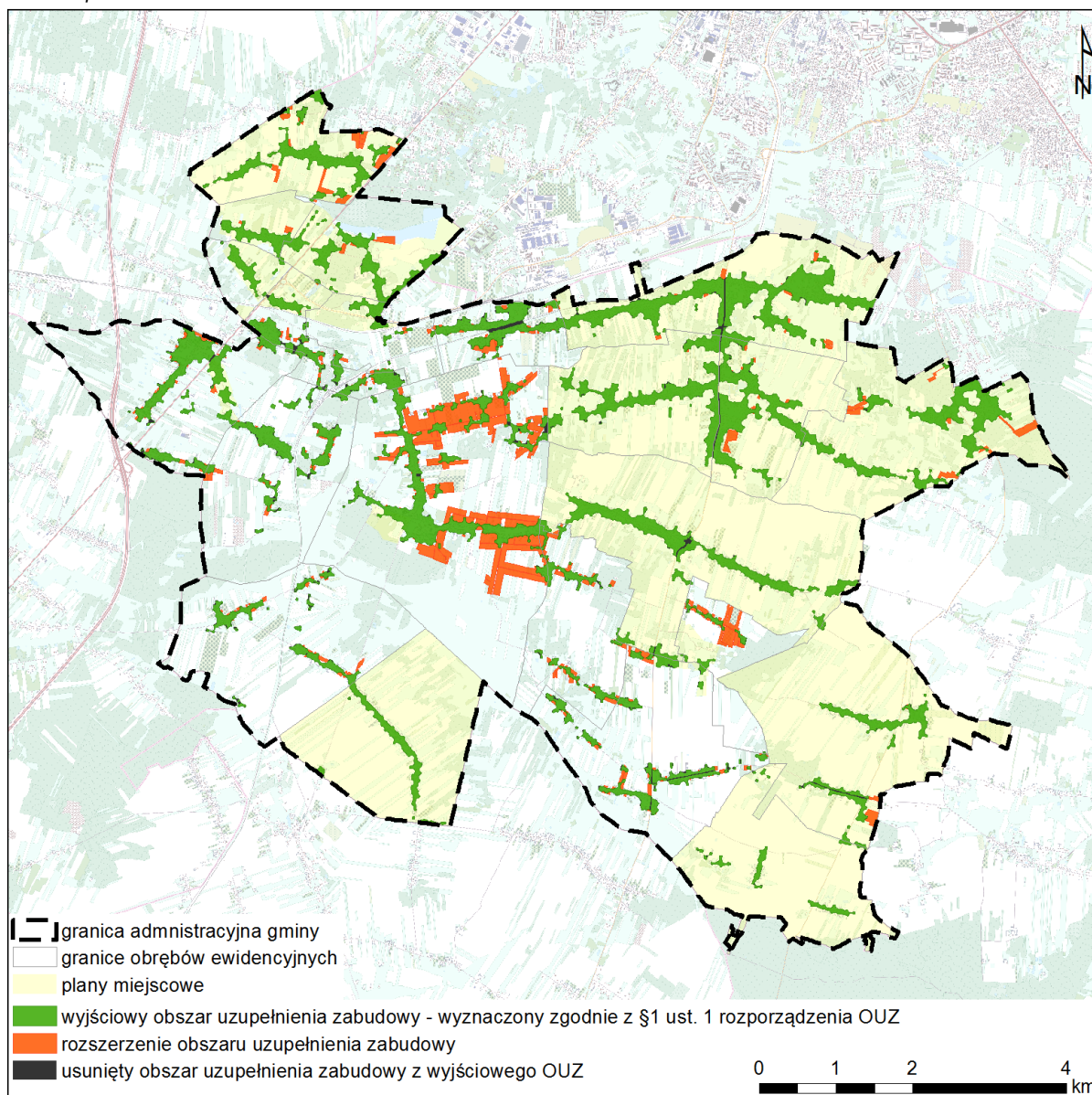
Z wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy usunięto obszary uzupełnienia zabudowy ze stref otwartych oraz cmentarzy oraz częściowo z innych stref (SK), na podstawie występujących uwarunkowań i ustaleń dla poszczególnych stref.

W planie ogólnym wyznaczono 180 obszarów uzupełnienia zabudowy. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy z rozszerzeniami wynosi ok. 964 ha.

Poza dotychczas wyznaczonymi rozszerzeniami OUZ, **istnieje jeszcze możliwość rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o ok. 309 997,4 m².**

Rysunek 18 Obszary uzupełnienia zabudowy

Źródło: opracowanie własne



IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszarów uzupełniania zabudowy

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami uzupełnienia zabudowy dla stref planistycznych SJ, SZ (nie wyznaczono stref SW).

Na terenie gminy Kowala obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, łączna powierzchnia gminy pokryta planami wynosi ok. 4011 ha. Plany miejscowe pokrywają ok. 55% powierzchni gminy. Obowiązujące plany miejscowe charakteryzują się różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.

Tabela 21 Pokrycie poszczególnych obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi

źródło: opracowanie własne

Obręb ewidencyjny	Pokrycie obrębu planami miejscowymi [%]
BARDZICE	100
GRABINA	100
HUTA MAZOWSZAŃSKA	100
KOTARWICE	100
MAZOWSZANY	100
PARZNICE	100
RUDA MAŁA	100
TRABLICE	100
KOL.KOŃCZYCE	97
ZABIERZÓW	89
KOSÓW WIĘKSZY	66
BŁONIE	56
KOSÓW MNIEJSZY	28
AUGUSTÓW	27
ROMANÓW	5
MŁODOCIN MNIEJSZY	4
KOWALA	2
MALISZÓW	2
LUDWINÓW	0,4
DĄBRÓWKA ZABŁOTNIA	0
ROŻKI	0

Stuprocentowe pokrycie planami miejscowymi można zaobserwować w aż 8 obrębach ewidencyjnych. Cztery obręby są pokryte w większości planami, dwa w części, pięć obrębów posiada znikome pokrycie planami, a w dwóch obrębach brak jest obowiązujących planów miejscowych. Największe pokrycie planami miejscowymi można zaobserwować w północno-zachodniej oraz wschodniej części gminy.

Na około 28% powierzchni planów miejscowych ustalone jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową (w tym także funkcje mieszane z usługami).

Tabela 22 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kowala

źródło: opracowanie własne

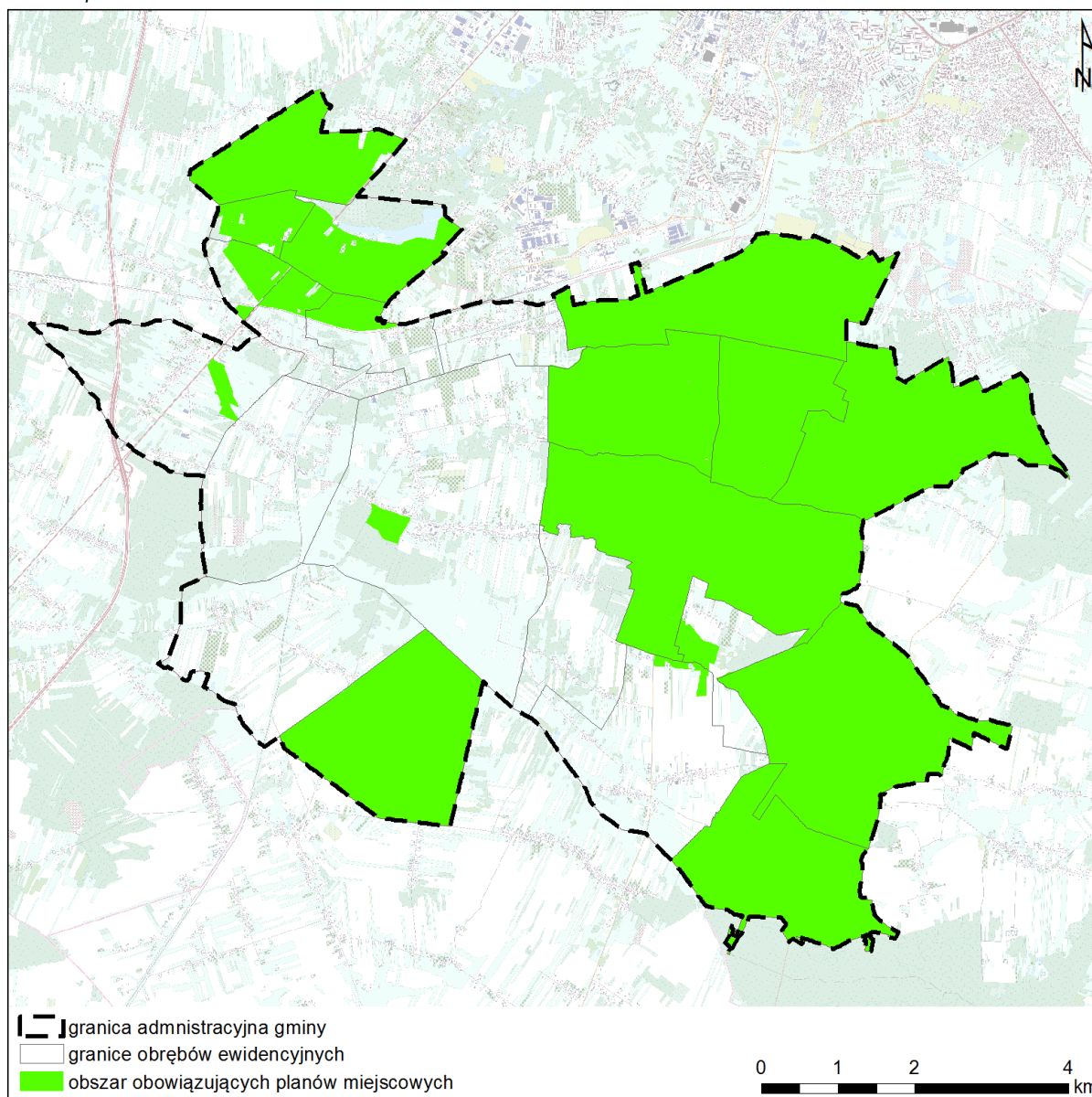
Lp.	Uchwała	Data uchwały	Nazwa	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
1	X/51/2011	2011-10-07	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowskańska, Kotarwice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trabllice [wraz ze zmianą NR XXXV.277.2021 z dnia 27.09.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 22.10.2021 r., poz. 9038)]	poz. 7440 z 2011-12-14
2	XXXV.276.2021	2021-09-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowskańska, Mazowszany, Kotarwice – część A	poz. 9037 z 2021-10-22
3	XXXVIII.322.2022	2022-02-25	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowskańska, Mazowszany, Kotarwice - część B	poz. 2870 z 2022-03-11
4	LIV.437.2023 z rozstrzygnięciem nadzorczym	2023-03-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie	poz. 4649 z 2023-04-14
5	LIV.438.2023 z rozstrzygnięciem nadzorczym	2023-03-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kosów Większy	poz. 4650 z 2023-04-14
6	LIV.439.2023 z rozstrzygnięciem nadzorczym	2023-03-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trabllice	poz. 4651 z 2023-04-14
7	LX.498.2023 z rozstrzygnięciem nadzorczym	2023-10-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Parznice, Romanów, Maliszów	poz. 12355 z 2023-11-16
8	LX.499.2023	2023-10-27	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Młodocin Mniejszy	poz. 12356 z 2023-11-16

9	LXI.513.2023	2023-11-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Huta Mazowskańska	poz. 13351 z 2023-12-05
10	LXI.514.2023 z rozstrzygnięciem nadzorczym	2023-11-24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów	poz. 13352 z 2023-12-05
11	LXIV.547.2024	2024-02-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie	poz. 2726 z 2024-03-05
12	LXIV.548.2024	2024-02-26	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kończyce-Kolonia	poz. 2727 z 2024-03-05
13	II.15.2024	2024-05-23	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotarvice	poz. 7121 z 2024-07-15
14	XVIII.151.2025	2025-08-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Zabierzów - część północna	poz. 7581 z 2025-08-29
15	XXII.171.2025	2025-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kowala - centrum, w rejonie ulic: Powstańców Styczniowych, Marii Walewskiej i Radomskiej	poz. 11387 z 2025-12-16
16	XXII.172.2025	2025-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Parznice – w rejonie ulicy Wierzbickiej i Ogrodowej oraz fragment obszaru przy granicy obrębów ewidencyjnych Parznice i Bardzice	poz. 11388 z 2025-12-16
17	XXII.173.2025	2025-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Augustów - część północno-zachodnia	poz. 11389 z 2025-12-16
18	XXII.174.2025	2025-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania	poz. 11390 z 2025-12-16

			przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Mniejszy - część północno- zachodnia	
19	XXII.175.2025	2025-11-28	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kosów Większy – część południowo-zachodnia	poz. 1139 z 2025-12-16
20	XXV.209.2026	2026-03-06	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obrębu ewidencyjnego Kolonia Kończyce – część centralna i zachodnia	poz. 2622 z 2026-03-18

Rysunek 19 Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne



Na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono strefy: SJ - ok. 783,5 ha, SZ - ok. 316,2 ha.

Na obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych poza przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono strefy: SJ - ok. 369,5 ha, SZ - ok. 138,1 ha (przy czym podane powierzchnie obszarów uwzględniają również m.in. OUZ zlokalizowane w drogach niższych klas, dla których nie wyznaczono strefy SK).

Chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Dla stref SJ ustalono maksymalną

nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,4 do 1,6 (średnia ok. 0,9), dla stref SZ od 1,2 do 1,8 (średnia ok. 1,2), a dla stref SW od 1 do 2 (średnia ok. 1,4). Obszar gminy przeanalizowano pod kątem możliwości realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełnień luk w istniejącej zabudowie. Ich chłonność obliczono na podstawie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy. Na terenie gminy, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dominuje lokalizowanie na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wraz z budynkami towarzyszącymi tj. budynkami gospodarczymi, garażowymi czy inwentarskimi, co wlicza się do wartości wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy. W związku z powyższym, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, wyrażonej w liczbie osób przyjęto, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka go średnia liczba osób przypadająca na jeden lokal mieszkalny zgodna z danymi GUS.

Na terenie gminy w strefach planistycznych SJ i SZ, wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie oraz przeanalizowano faktyczne zagospodarowanie (parametry i wskaźniki istniejącej zabudowy) działek obecnie zabudowanych w tych strefach. Niezabudowane działki wskazano także w obszarach uzupełnienia zabudowy w granicach stref SJ i SZ. Przeanalizowano parametry zabudowy występującej w najbliższym sąsiedztwie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się wielkością działki budowlanej. Część planów miejscowych ustala parametry minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej. Wartości te dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszą: 500 m², 750 m², 800 m², 900 m², 1000 m², 1500 m² (gdzie rozróżniono w niektórych przypadkach powierzchnię dla zabudowy szeregowej wynoszącą 360 m²), dla zabudowy zagrodowej wynoszą 1200 m² lub 2000 m². Analiza wydzielanych działek budowlanych i istniejącego zagospodarowania wskazuje, iż wydzielane działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną średnio posiadają powierzchnię ok. 1000 m², a pod zabudowę zagrodową 2000 m².

W obliczeniach uwzględniono, że wskazane w planie ogólnym strefy są wielofunkcyjne. W związku z powyższym założono, że w strefach SJ i SZ udział zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej wyniesie 60%. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej. Wyznaczone tereny chłonne zestawiono z przyjętymi parametrami działek budowlanych. Do obliczenia chłonność terenów niezabudowanych posłużono się liczbą działek chłonnych. Poprzez działkę chłonną należy rozumieć niezabudowaną działkę budowlaną, która może powstać na danym terenie chłonnym. Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m² oraz o funkcji zagrodowej – 2000 m². Zsumowano powierzchnię wyznaczonych terenów chłonnych i podzielono tę powierzchnię przez przyjętą powierzchnię nowej działki budowlanej, zgodnie z przeprowadzoną analizą i w ten sposób uzyskano liczbę działek chłonnych. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Kowala przypada średnio 3,29 osoby. Założono, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej

na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 3,29 osoby.

Na podstawie przeznaczeń z obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono stref SW.

Tabela 23 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ

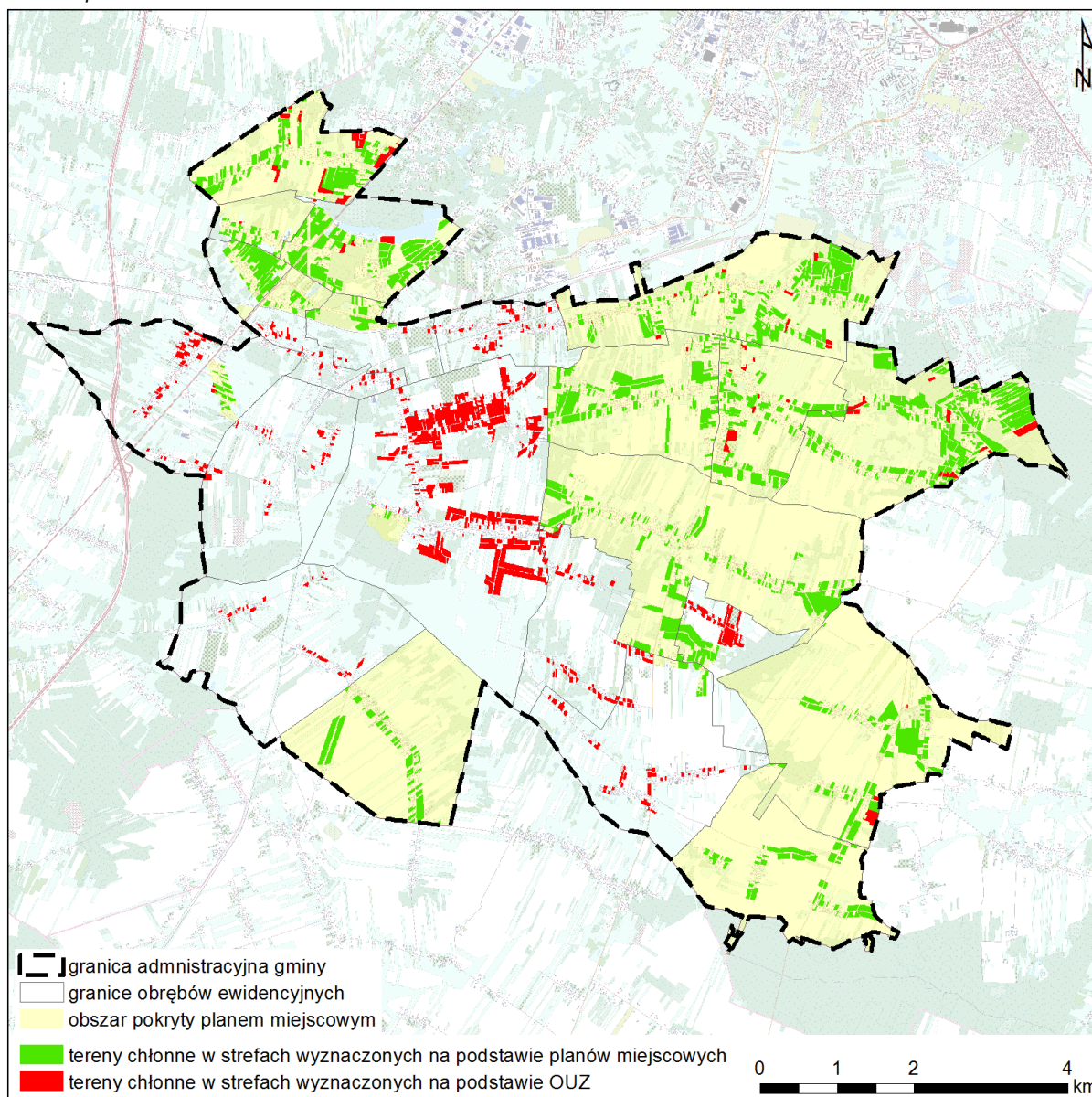
źródło: opracowanie własne

	Powierzchnia terenów chłonnych (m ²)	Oznaczenie strefy	60% łącznej powierzchni terenów chłonnych (m ²)	Liczba działek chłonnych	Liczba mieszkańców
MPZP	4 262 311	SJ	3 778 305	3 778	12 430
OUZ	2 034 864				
MPZP	1 249 911	SZ	836 201	418	1 375
OUZ	143 758				
SUMA				4 196	13 805

Chłonność stref SJ i SZ wyznaczonych na podstawie terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej oraz na podstawie obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 13 805 osób.

Rysunek 20 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie MPZP oraz wyznaczonych OUZ

Źródło: opracowanie własne



2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ, SZ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kowala wynosi 4 056 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. łączna chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) w planie ogólnym gminy Kowala, nie może być mniejsza niż 2 839 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 5 273 os. (130% zapotrzebowania).

Tereny chłonne w strefach SW, SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy **przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania**.

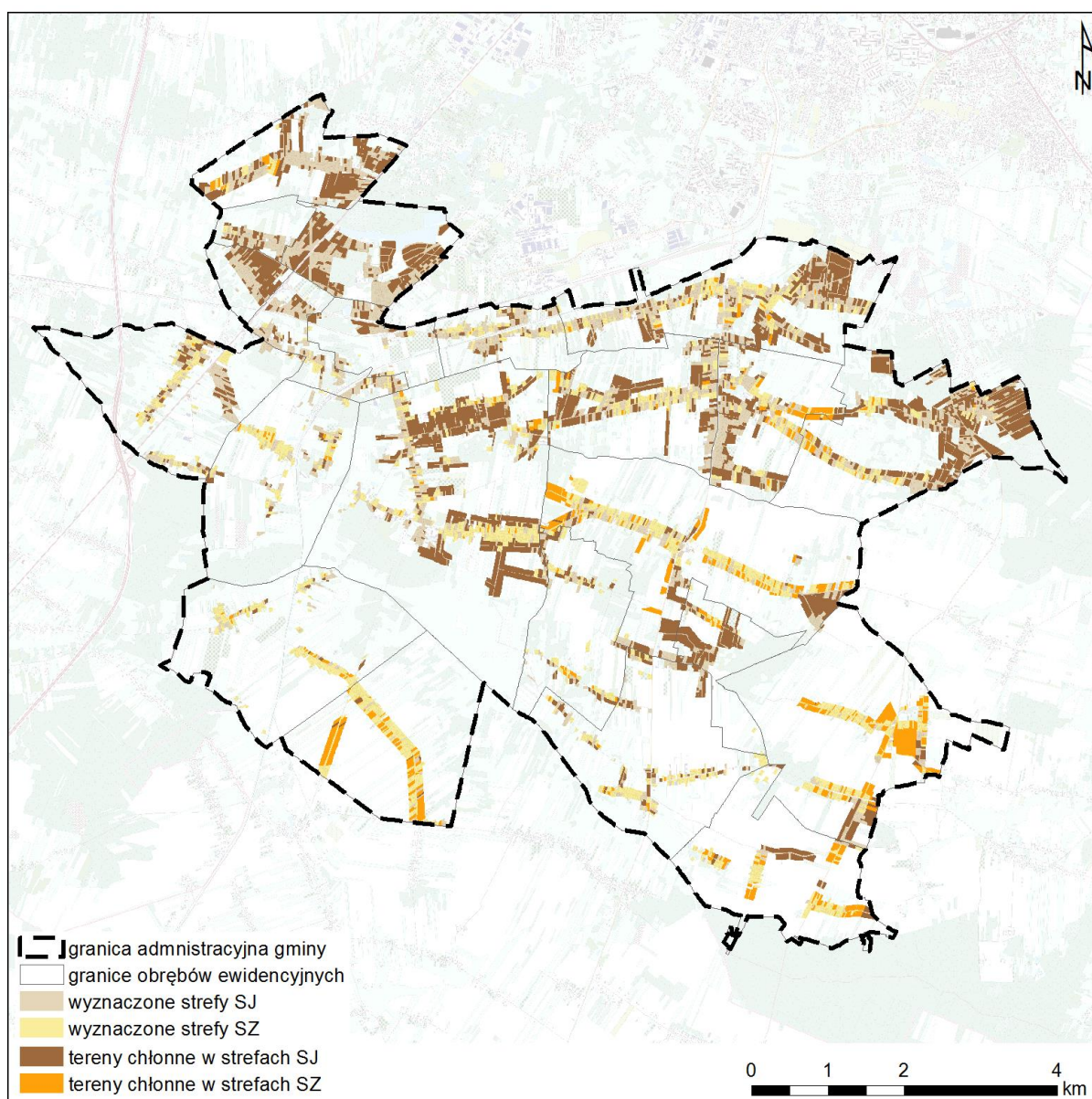
Obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. **pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. **w planie ogólnym gminy Kowala nie wyznaczono terenów chłonnych poza ww. obszarami i nie wyznaczono stref planistycznych SW, SJ i SZ na pozostałych obszarach gminy.**

W związku z powyższym **chłonność** wszystkich stref SJ i SZ (nie wyznaczono stref SW) wyznaczonych w planie ogólnym gminy Kowala **wynosi 13 805 osób.**

Rysunek 21 Chłonność stref SJ, SZ

Źródło: opracowanie własne



V. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy ma za zadanie przede wszystkim ustalać:

– zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjający powstawaniu zwartych jednostek osadniczych i przeciwdziałający zjawisku rozlewania i rozpraszania się zabudowy;

– lokalizację potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach stref usługowych i stref gospodarczych;

– ochronę zasobu przyrodniczego gminy, w szczególności terenów objętych formami ochrony przyrody;

– harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych poprzez:

- poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
- poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
- ochronę krajobrazu,
- ochronę obiektów i zespołów zabytkowych;

– kompleksowe kształtowanie prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej.

Przyjęte w planie ogólnym gminy Kowala zasady rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - opisanych szczegółowo w części A niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm., dalej u.p.z.p.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy. Pkt 1 w art. 13b, który odnosi się do polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie z dniem 1.07.2026 r. Zgodnie z art. 51 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.), ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Dnia 28 listopada 2024 r. Rada Gminy Kowala przyjęła Uchwałę Nr VII.62.2024 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Kowala do roku 2030. Opracowanie strategii zostało zainicjowane Uchwałą Nr III.26.2024 Rady Gminy Kowala z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu Strategii Rozwoju Gminy Kowala do 2030 roku, w tym trybu konsultacji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6

grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. Opracowanie niniejszej strategii zostało wszczęte po wejściu w życie (po 24.09.2023 r.) ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Jednakże przepis określający konieczność uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego województwa w życie z dniem 1.07.2026 r.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan ogólny gminy Kowala uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego poprzez:

1. Wyznaczenie stref komunikacyjnych, w przebiegu:

- istniejącej drogi ekspresowej nr S7 relacji Gdańsk – Warszawa – Radom – Kielce – Kraków – Rabka Zdrój (strefa 1SK),
- istniejącej drogi wojewódzkiej nr 744 (strefa 6SK),
- istniejącej linii kolejowej nr 8 relacji Warszawa – Radom – Kielce – Kraków (strefy 9SK, 10SK),
- istniejącej linii kolejowej nr 22 relacji Tomaszów Mazowiecki – Radom (fragment strefy 8SK).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: budowa drogi ekspresowej S12 na odcinku węzeł Radom Południe (z węzłem) – Puławy (węzeł „Bronowice” na obwodnicy Puław) według wariantu E, znak WOOŚ-II.420.70.2021.MBR.83 z dnia 19 listopada 2024 r. Inwestycja jest na etapie prac przygotowawczych, w związku z czym w planie ogólnym nie wyznacza się stref z nią związanych. Z uwagi na wybrany wariant przebiegu drogi S12, zgodnie z najnowszymi danymi (stan na lipiec 2025 r.), zrezygnowano z wyznaczenia stref pod zabudowę mieszkaniową na obszarach dotychczas niezabudowanych. Aktualnie (kwiecień 2026 r.) prowadzone jest postępowanie odwoławcze do powyższej decyzji środowiskowej.

Na obecną chwilę nie jest wybrany:

- postulowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 744 na odcinku od Radomia do węzła z planowaną drogą ekspresową S12,
- przebieg projektowanej nowej linii kolejowej normalnotorową relacji Radom – Iłża – Ostrowiec Świętokrzyski,

w związku z czym w planie ogólnym nie wyznacza się stref dla tych ciągów komunikacyjnych.

2. Uwzględnienie istniejącej stacji elektroenergetycznej 220/110 kV Rożki poprzez wskazanie strefy infrastrukturalnej (strefa 8SI);
3. Wyznaczenie strefy otwartej w granicach części obszaru chronionego krajobrazu oraz użytków ekologicznych, a także objęcie strefami otwartymi większych kompleksów leśnych oraz najcenniejszych, najbardziej produktywnych elementów rolniczej

przestrzeni produkcyjnej. W strefach tych jako profil dodatkowy ustalono możliwość realizacji wyłącznie terenu zieleni urządzonej lub terenu zieleni urządzonej i terenu elektrowni słonecznej, w zależności od występujących uwarunkowań;

4. Wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. Uwzględnienie występowania terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, kolejowych terenów zamkniętych oraz ograniczeń występujących w sąsiedztwie;
6. Uwzględnienie wskazanych inwestycji celu publicznego.

Zapisy planu ogólnego gminy Kowala są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Kowala jedyną wielkoobszarową formą ochrony przyrody jest Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec, który zajmuje niewielkie tereny we wschodniej części gminy. Na obszarze gminy występują również dwa użytki ekologiczne oraz cztery pomniki przyrody.

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także polityki przestrzennej gminy. Zapisy planu ogólnego nie kolidują z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz nakazami i zakazami określonymi dla poszczególnych form ochrony przyrody.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy oszerokości 50 m od stopy wału

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że teren gminy Kowala nie jest narażony na występowanie powodzi, nie wskazano w jego granicach występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani innych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo występowania powodzi.

Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Kowala istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych. W części gminy Kowala (Parznice, Bardzice, Grabina, Maliszów, Kowala, Ruda Mała, Dąbrówka Zabłotna, Młodocin Mniejszy, Huta Mazowskańska, Kosów Większy) występuje gęsta sieć rowów melioracyjnych. Zapisy planu ogólnego gminy Kowala nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Kowala nie występują udokumentowane osuwiska, wskazano natomiast 3 tereny zagrożone ruchami masowymi w obrębach Kowala-Stępcina (nr 17418 KRTZ) oraz Trablince (nr 17419 KRTZ i nr 17420 KRTZ). W granicach tych terenów wyznaczono strefy: 2SG, 14SN, 13SO, 15SO, 45SO, 71SO, 88SJ.

Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Kowala znajdują się ujęcia wód podziemnych, dla których ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w zasięgu stref: 9SI, 12SI.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że na terenie gminy Kowala nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z dnia 2024 r, poz. 1087 ze zm.).

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Kowala zlokalizowane są 2 tereny górnicze i 2 obszary górnicze. Dla tych terenów plan ogólny wyznacza strefę górnictwa oznaczoną symbolem 1SG, która umożliwia realizację wydanych decyzji koncesyjnych.

Dla strefy górnictwa określono **profil dodatkowy** (teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

- 1) uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin;
- 2) pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw;
- 3) określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw;

z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Kowala występuje 7 udokumentowanych złóż kopalin. 6 z nich stanowią złoża kruszywa naturalnego, natomiast w jednym wydobywane są surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego. Złoża zlokalizowane są w obrębach Parznice, Rożki, Trabllice oraz niewielki fragment złoża w obrębie Dąbrówka Zabłotnia. W granicach tych terenów wyznaczono strefy: 1SG, 2SG, 18SO, 32SO, 45SO. Nie wyznaczono strefy SG na terenie złóż w obrębie ewidencyjnym Parznice, gdzie przebiegać ma trasa S12 (18SO). W granicach strefy 32SO znajduje się niewielki fragment złoża Helenów, zlokalizowanego poza granicą gminy Kowala. Na części Pola B złoża Malczów-Zenonów, przy granicy z Miastem Radom wyznaczono strefę otwartą 45SO.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na to, że gmina Kowala nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Kowala znajduje się osiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, które znajdują się w zasięgu stref: 2SC, 11SN, 14SN, 18SU, 105SU.

W gminie Kowala znajduje się 26 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, poza tymi wpisanymi do rejestru zabytków, które znajdują się w zasięgu stref: 1SC, 3SC, 55SJ, 224SJ, 234SJ, 246SJ, 254SJ, 7SK, 19SO, 65SO, 44SO, 3SU, 16SU, 18SU, 105SU, 1SZ, 5SZ, 70SZ, 56SZ, 87SZ, 283SZ, 287SZ, 13SN.

W granicach gminy Kowala zlokalizowane są 74 zabytki archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Jedno z tych stanowisk zostało wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa mazowieckiego i znajduje się w zasięgu stref: 14SN, 21SU, 71SO. Pozostałe stanowiska znajdują się w zasięgu stref: 1SG, 13SI, 16SI, 64SJ, 88SJ, 118SJ, 170SJ, 207SJ, 210SJ, 211SJ, 213SJ, 228SJ, 282SJ, 372SJ, 414SJ, 415SJ, 3SO, 15SO, 16SO, 17SO, 19SO, 32SO, 34SO, 35SO, 44SO, 65SO, 74SO, 90SO, 9SP, 12SP, 44SP, 21SU, 41SU, 58SU, 90SU, 98SU, 100SU, 102SU, 105SU, 116SU, 52SZ, 80SZ, 100SZ, 103SZ, 104SZ, 147SZ, 244SZ, 314SZ, 356SZ, 392SZ, 397SZ, 398SZ, 15SR, 7SK, 14SN.

Na terenie gminy Kowala nie występują obiekty zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalane na etapie miejscowych planów. Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na ściśle określony zakres planu ogólnego.

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania w granicach gminy Kowala pomników zagłady.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Kowala nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej. Na terenie gminy Kowala występują tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.

Dla kolejowych terenów zamkniętych w miejscu linii kolejowej nr 8 wyznaczono strefy komunikacyjne – 9SK i 10SK. Dla kolejowych terenów zamkniętych w miejscu linii kolejowej nr 22 i 576 wyznaczono strefę komunikacyjną – 8SK.

Obszary ograniczonego użytkowania

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak wyznaczonych w granicach gminy Kowala obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak wyznaczonych w gminie Kowala obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Rekultywacją w przyszłości powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, m.in. tereny przeznaczone pod eksploatację kopalni.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Dnia 23 maja 2024 r. została podjęta uchwała nr II.17.2024 Rady Gminy Kowala w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kowala. Na terenie gminy wyznaczono 8 obszarów zdegradowanych w miejscowościach: Dąbrówka Zabłotnia, Grabina, Kończyce Kolonia, Kowala, Maliszów, Młodocin Mniejszy, Ruda Mała i Trablice oraz wyznaczono 3 obszary rewitalizacji znajdujące się w miejscowościach Dąbrówka Zabłotnia, Grabina oraz Kończyce Kolonia. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji oraz umożliwiają spełnienie wizji stanu obszarów rewitalizacji i celów rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania na terenie gminy Kowala obszarów cichych.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Kowala nie występują użytki rolne klasy I oraz II. Na ok. 70% powierzchni użytków rolnych klasy III wyznaczono strefę otwartą. Strefę SJ wyznaczono na około 12% spośród powierzchni gruntów rolnych klasy III, a także strefę SZ również na ok. 12%. Pozostałe strefy w znikomym stopniu obejmują tereny użytków rolnych klasy III. Strefy planistyczne w granicach gruntów rolnych klas I-III wyznaczono zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy.

Na ok. 90% powierzchni terenów leśnych wyznaczono strefę otwartą. Pozostałe strefy w znikomym stopniu obejmują tereny leśne. Strefy planistyczne w granicach gruntów leśnych wyznaczono zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, obecnym zagospodarowaniem oraz polityką przestrzenną gminy.

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Kowala nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR). W bliskim sąsiedztwie granicy gminy znajduje się zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – MAR-ROM Sp. z o. o. – baza i rozlewnia gazu płynnego zlokalizowana przy ul. Tokarskiej 3, w Radomiu. Zagrożeniami o największych skutkach mogą być pożar i wybuch gazu. Zakład znajduje się za północną granicą gminy Kowala, w sąsiedztwie obrębów ewidencyjnych Ludwinów i Trablice, za linią kolejową. Ustalenia planu ogólnego nie wprowadzają nowej zabudowy w najbliższym otoczeniu tego zakładu.

Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Brak podstawy uwzględnienia ze względu na brak występowania w granicach gminy Kowala obszarów pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego.

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

W niniejszym uzasadnieniu w rozdziale XXII części A opisane zostały istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Zapisy planu ogólnego gminy Kowala uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie gruntów i przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, jak i planowane inwestycje, wraz

z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa mazowieckiego, w tym dla obszaru gminy Kowala, został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, który został przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

Na terenie gminy Kowala zidentyfikowano łącznie siedem typów krajobrazu, w tym trzynaście podtypów. Spośród zidentyfikowanych krajobrazów żaden nie został uznany za krajobraz priorytetowy. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Kowala zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w powyższym opracowaniu.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego gminy Kowala wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Kowala wynosi 4 056 osób. Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Plan ogólny nie wyznacza na terenie gminy Kowala strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Analizy zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych zostały wykorzystane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z

2024 r. poz. 1130 ze zm.). **Chłonność stref SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym gminy Kowala wynosi 13 805 osób.** Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. łączna chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) w planie ogólnym gminy Kowala, nie może być mniejsza niż 2 839 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 5 273 os. (130% zapotrzebowania). Tereny chłonne w strefach SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy **przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania.** Obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. **pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. **w planie ogólnym gminy Kowala nie wyznaczono terenów chłonnych poza ww. obszarami i nie wyznaczono stref planistycznych SW, SJ i SZ na pozostałych obszarach gminy.** W związku z powyższym chłonność wszystkich stref SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym gminy Kowala wynosi 13 805 osób, co stanowi ok. 340% zapotrzebowania.

Spis rysunków

Rysunek 1 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Stan zagospodarowania.....	14
Rysunek 2 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Planowane inwestycje	15
Rysunek 3 Gmina Kowala w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego.....	16
Rysunek 4 Formy Ochrony Przyrody na terenie gminy Kowala	20
Rysunek 5 Melioracje na terenie gminy Kowala.....	21
Rysunek 6 Tereny zagrożone ruchami masowymi na terenie gminy Kowala	22
Rysunek 7 Lokalizacja ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochronnymi.....	23
Rysunek 8 Tereny górnicze, obszary górnicze i złoża kopalin	25
Rysunek 9 Zabytki w gminie Kowala	33
Rysunek 10 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji gminy Kowala	36
Rysunek 11 Grunty leśne oraz rolne klasy I-III na terenie gminy Kowala.....	37
Rysunek 12 Infrastruktura społeczna w gminie Kowala	40
Rysunek 13 Planowany przebieg trasy S12.....	41
Rysunek 14 Infrastruktura transportowa w gminie Kowala	46

Rysunek 15 Powierzchnie ograniczające przeszkody lub zabudowę	47
Rysunek 16 Infrastruktura techniczna w gminie Kowala.....	52
Rysunek 17 Krajobrazy na terenie gminy Kowala.....	55
Rysunek 18 Obszary uzupełnienia zabudowy.....	93
Rysunek 19 Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	98
Rysunek 20 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie MPZP oraz wyznaczonych OUZ.....	101
Rysunek 21 Chłonność stref SJ, SZ.....	102

Spis tabel

Tabela 1 Wykaz użytków ekologicznych na terenie gminy Kowala.....	18
Tabela 2 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Kowala.....	24
Tabela 3 Wykaz udokumentowanych złóż kopalin na terenie Gminy Kowala	26
Tabela 4 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych w Gminie Kowala.....	27
Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Kowala (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych).....	28
Tabela 6 Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków ruchomych w Gminie Kowala	29
Tabela 7 Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków na terenie Gminy Kowala.....	30
Tabela 8 Wykaz zabytków archeologicznych znajdujących się na terenie Gminy Kowala (z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych).....	30
Tabela 9 Wykaz dróg powiatowych znajdujących się na terenie gminy Kowala	42
Tabela 10 Wykaz dróg gminnych znajdujących się na terenie gminy Kowala	42
Tabela 11 Wykaz krajobrazów na terenie gminy Kowala dla których sporządzono rekomendacje źródło: <i>Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego</i>	56
Tabela 12 Rekomendacje dla krajobrazu 3a – krajobrazu z przewagą siedlisk borowych kod 14-342.33-079.....	57
Tabela 13 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-140.....	58
Tabela 14 Rekomendacje dla krajobrazu 3a – krajobrazu z przewagą siedlisk borowych kod 14-318.86-182.....	59
Tabela 15 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-132.....	60

Tabela 16 Rekomendacje dla krajobrazu 3b – krajobrazu z przewagą siedlisk lasowych kod 14-318.86-128.....	61
Tabela 17 Rekomendacje dla krajobrazu 6c – krajobrazu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola kod 14-318.86-059.....	62
Tabela 18 Rekomendacje dla krajobrazu 6g – krajobrazu z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim kod 14-318.86-096	63
Tabela 19 Rekomendacje dla krajobrazu 9b – krajobrazu miejscowości o charakterze współczesnym kod 14-318.86-120	64
Tabela 20 Rozszerzenie granic OUZ dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych.....	91
Tabela 21 Pokrycie poszczególnych obrębów ewidencyjnych planami miejscowymi.....	94
Tabela 22 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Kowala.....	95
Tabela 23 Chłonność stref SJ, SZ wyznaczonych na podstawie obowiązujących MPZP oraz wyznaczonych OUZ.....	100

Spis wykresów

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Kowala w latach 2014-2024.....	68
--	----

Spis załączników

Załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia