



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 05 grudnia 2023 r.

Poz. 13352

### UCHWAŁA NR LXI.514.2023 RADY GMINY KOWAŁA

z dnia 24 listopada 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XXXI.243.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów, zmienioną Uchwałą Nr LVIII.482.2023 Rady Gminy Kowala z dnia 25 sierpnia 2023 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjętego Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r., Rada Gminy Kowala uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;

- 6) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 7) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami liczbowo – literowymi, w tym:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
  - c) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
  - d) **U** – teren usług,
  - e) **WS** – tereny wód powierzchniowych,
  - f) **WSr** – tereny rowów,
  - g) **ZL** – teren lasu,
  - h) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - i) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
  - j) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) 1MNU, 2MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz § 11 pkt 1,

- b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit c,
- c) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 6,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a.;
- 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce do parkowania,
  - dla gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje,
  - dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
  - dla przychodni lekarskich – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet, przy czym nie mniej niż 2,
  - dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - dla obiektów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, obiektów usługowych z zakresu oświaty – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Radom-Sadków, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, zgodnie z Planem Generalnym lotniska Radom-Sadków oraz przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technicznym:
  - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50,0 m (po 25,0 m w obie strony od osi linii),
  - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii);
- 2) ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - c) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - e) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, z wykluczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej,
  - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, z wykluczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem li. b,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

- 1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 1MNU, 2MNU, 1U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1WS, 2WS, 1WSr, 2WSr, 3WSr, 1ZL, 1KDL, 1KDD, 1KDW.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość:
    - budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDW,
  - b) obsługę terenów 2MN, 4MN, 7MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL,
  - c) obsługę terenu 3MN z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - d) obsługę terenów 5MN, 6MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD.
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU**, **2MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
    - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów 1MNU, 2MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

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

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - c) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 12 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie jednospadowe;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługę terenu 1RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDW,
  - b) obsługę terenów 2RM, 4RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
  - c) obsługę terenu 3RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDL bezpośrednio lub poprzez tereny 2MN, 4MN,
  - d) obsługę terenu 5RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDL poprzez tereny 6MN, 7MN, 1MNU.

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

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki;
- 5) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie – rowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki;
- 5) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 7,7 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

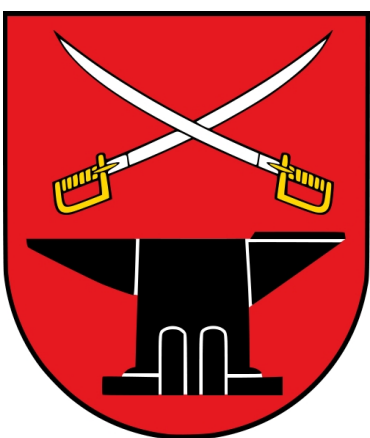
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

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

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

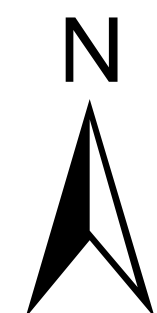
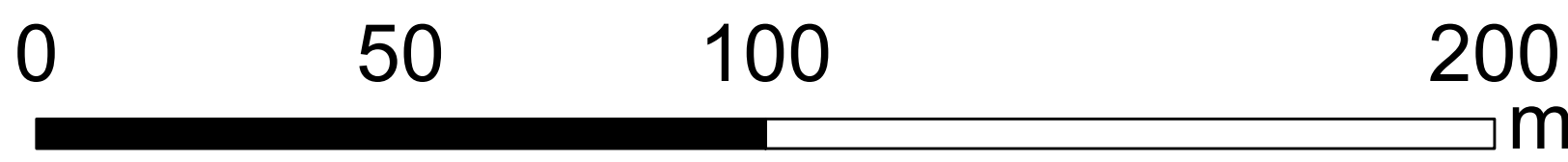
**Dariusz Chruślak**



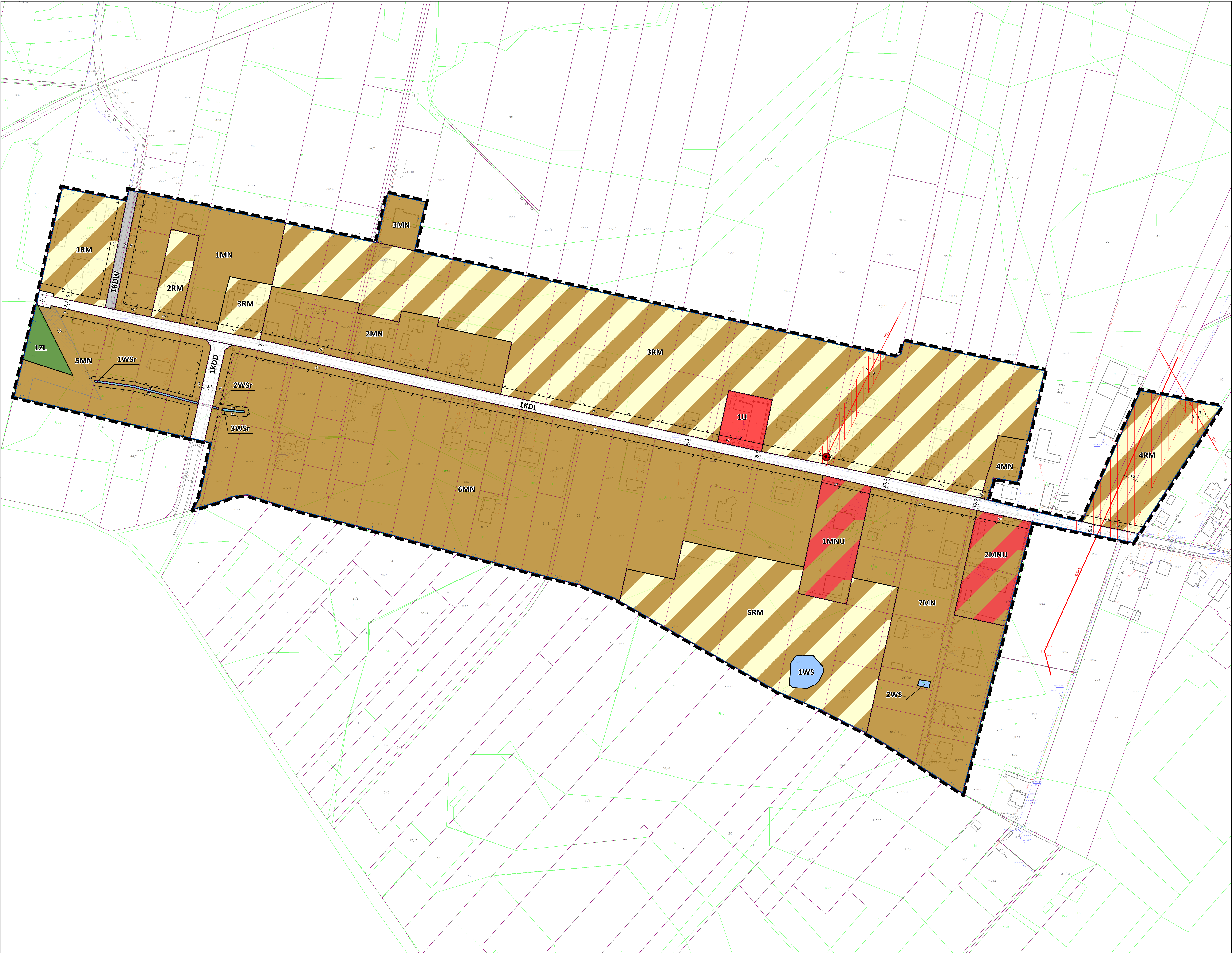
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZABIERZÓW

RYСУNEK PLANU

skala 1: 1 000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI.514.2023  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 24 listopada 2023 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- U - teren usług
- WS - tereny wód powierzchniowych
- WSr - tereny rowów
- ZL - teren lasu
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

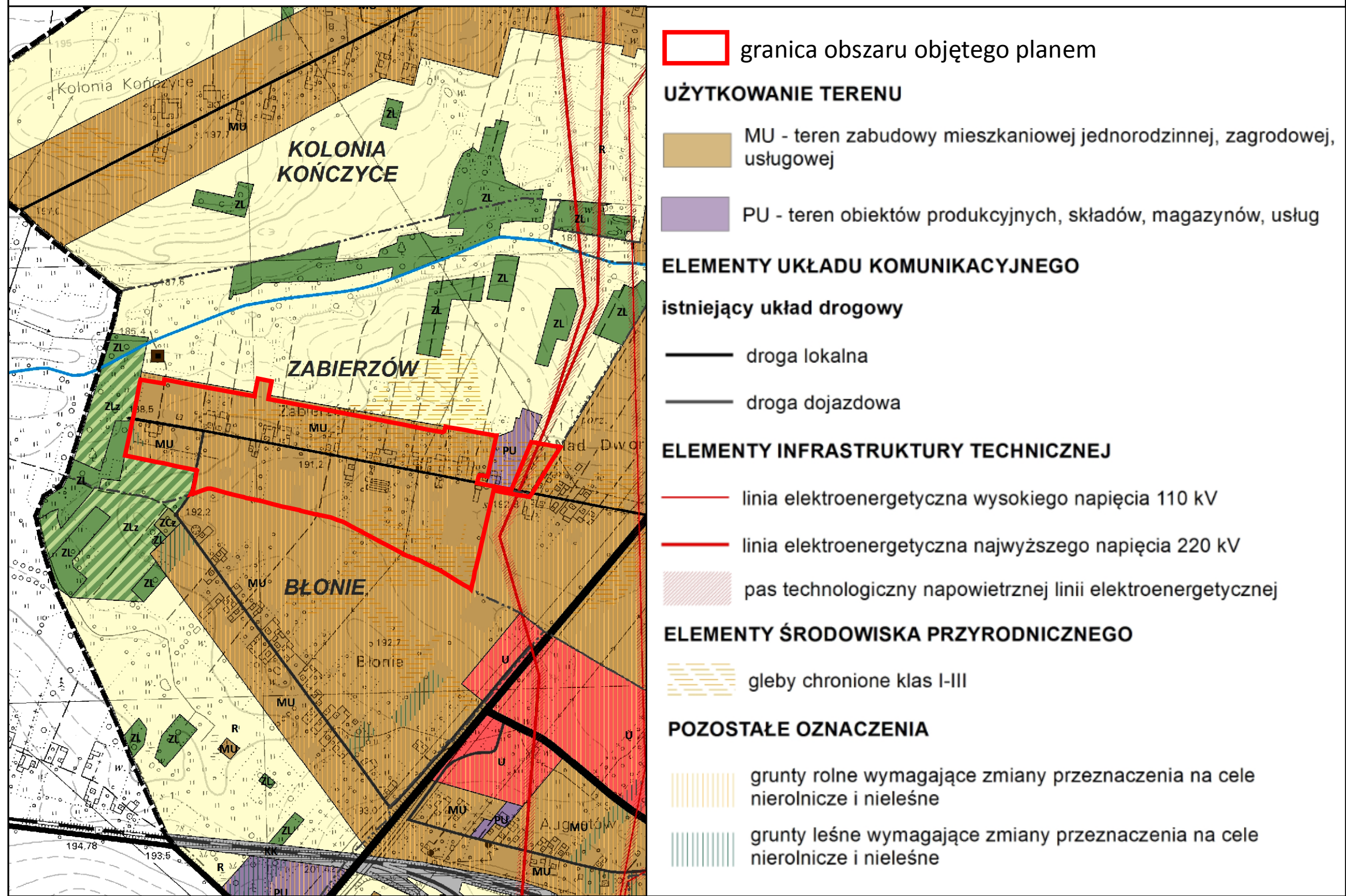
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV

ELEMENTY INFORMACYJNE

\*cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Radom-Sadków

- transformator
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- granice działek ewidencyjnych
- obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska

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



| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br>CZĘŚĆ WSI ZABIERZÓW |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| załącznik nr 1 - rysunek planu                                        |                                       |
| skala 1:1000                                                          |                                       |
| Kowala, 2023 r.                                                       |                                       |
| sporządzający                                                         | Wójt Gminy Kowala                     |
| wykonawca                                                             | BUDPLAN                               |
| główny projektant:                                                    | mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak |
| zastępcy głównego projektanta:                                        | mgr inż. Anna Beres                   |
| projektanta:                                                          | inż. Monika Nasłowska                 |
| zagospodarowanie przestrzenne:                                        | mgr inż. Magda Walczewska             |
| środowisko przyrodnicze:                                              | mgr inż. Natalia Andraszek            |
| infrastruktura techniczna:                                            | inż. Zuzanna Górecka-Gąbka            |
| komunikacja:                                                          | mgr Agata Gzeliak                     |
|                                                                       | mgr inż. Aleksandra Radawiec          |
|                                                                       | mgr Izabela Bielowska                 |
|                                                                       | inż. Anna Wojtczuk                    |
|                                                                       | inż. Monika Nasłowska                 |
|                                                                       | inż. Kamil Suchotzki                  |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI.514.2023

Rady Gminy Kowala

z dnia 24 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 19 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 26 sierpnia 2022 r. oraz został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 września 2023 r. do 12 października 2023 r., uwagi można było wносить do dnia 27 października 2023 r.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do Wójta Gminy Kowala wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona w całości.

Podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do Wójta Gminy Kowala uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI.514.2023

Rady Gminy Kowala

z dnia 24 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zabierzów.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa uchwalone przez Radę Gminy Kowala strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI.514.2023

Rady Gminy Kowala

z dnia 24 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**