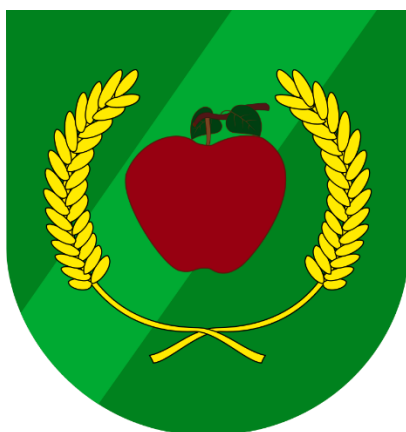


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KOWIESY





PATRYCJA GRABA

KOWIESY, 2025

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	1
WSTĘP	3
I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	4
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	9
III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	11
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	13
IV.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	13
IV.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	16
IV.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	18
IV.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	18
IV.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.....	23
IV.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	23
IV.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	25
IV.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	27
IV.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	28
IV.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	29
IV.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	29
IV.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	31
IV.3.10. 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 DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	31
IV.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	36
IV.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	36
IV.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	40
IV.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	41
IV.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	42
IV.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	42
IV.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	43
IV.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ ..	45

IV.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	45
IV.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	46
IV.4.1. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	46
IV.4.2. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ	48
IV.4.3. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	50
IV.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	51
IV.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO	55
IV.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	55
SPIS AKTÓW PRAWNYCH	58
SPIS RYSUNKÓW	59

*Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [1], wprowadziła obowiązek sporządzania **planów ogólnych gmin – aktów prawa miejscowego**, obejmujących **cały obszar gmin** i sporządzanych **w formie cyfrowej**. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Na podstawie planu ogólnego sporządzane będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W związku z powyższym, Uchwałą nr IV/28/24 z dnia 14 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego gminy Kowiesy, Rada Gminy podjęła decyzję o rozpoczęciu prac nad tym dokumentem.

Dokument powstał zgodnie z aktualnym stanem prawnym, w szczególności na podstawie przepisów art. 13a-13i ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], a także w oparciu o przepisy wykonawcze, w tym:

- *Rozporządzenie 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 wrysów [3],*
- *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy [4].*

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zakres i forma uzasadnienia zostały precyzyjnie określone w przepisach ustawowych.

Celem opracowania Planu Ogólnego gminy Kowiesy jest zapewnienie spójnych, przejrzystych i długofalowych ram prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego na poziomie gminnym, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, uwarunkowań środowiskowych, społecznych i gospodarczych, a także zgodności z dokumentami strategicznymi na poziomie regionalnym.

I. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13 c *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na następujące **strefy planistyczne**:

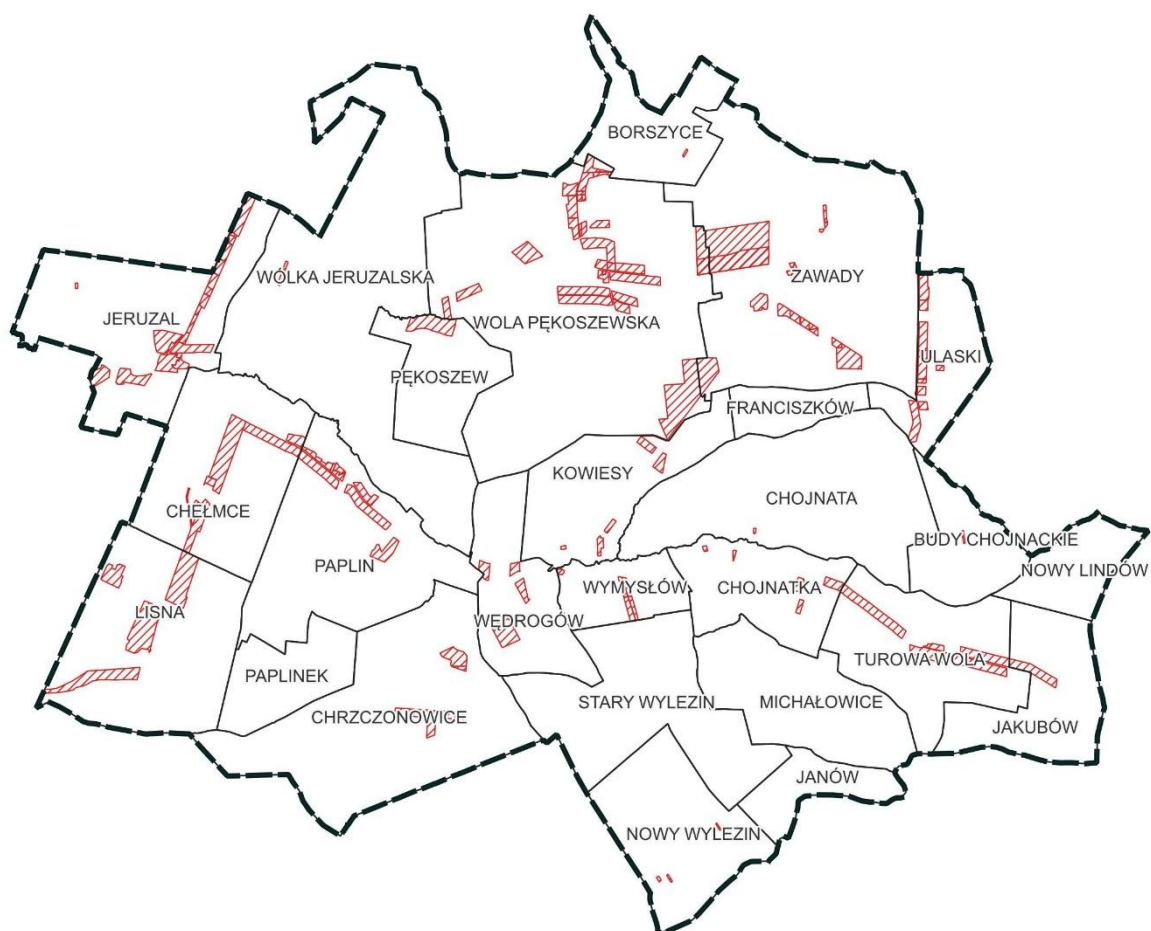
- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH),
- 6) strefa gospodarcza (SP),
- 7) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 8) strefa infrastrukturalna (SI),
- 9) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 10) strefa cmentarzy (SC),
- 11) strefa górnictwa (SG),
- 12) strefa otwarta (SO),
- 13) strefa komunikacyjna (SK).

W procesie sporządzania planu ogólnego gminy dokonano szczegółowej analizy przestrzennej, mającej na celu wyznaczenie stref planistycznych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], **strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności:

- na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- wyznaczonych w planie ogólnym obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) ,
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Analiza wykazała, że w granicach gminy istnieją **tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przewidują funkcje mieszkaniowe**. Na tych obszarach wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, zgodnie z ich przeznaczeniem. Ponadto, zidentyfikowano **obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, w których również określono odpowiednie strefy.



 Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Rysunek 1. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kowiesy – stan na lipiec 2025 (źródło: opracowanie własne)

Strefy mieszkaniowe wyznaczono dodatkowo **na terenach już zabudowanych**, które nie są objęte ani MPZP, ani nie zostały zakwalifikowane jako OUZ, lecz posiadają istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej. Dla powyższych terenów wyznaczono w planie **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**, **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** oraz **strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)**.

W celu spełnienia wymogu określonego w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [2], przeprowadzono obliczenia dotyczące chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach planistycznych.

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 [3] **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się w następujących strefach:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

uwzględniając :

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia chłonności wykorzystano następujący wzór:

$$CH = \frac{P \times U \times I \times W}{M}$$

gdzie:

- P – oznacza **powierzchnię terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Poniższa tabela przedstawia obliczone powierzchnie:

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]
SW	1068
SJ	1 201 550
SZ	887 386

- U – oznacza **udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej**.

Do obliczenia chłonności wprowadzono parametr U - udział powierzchni zabudowy, obrazujący zależność pomiędzy powierzchnią zabudowy a innymi funkcjami występującym w danej strefie, między innymi zielenią, ciekami wodnymi, drogami.

- I – oznacza **wskaźnik intensywności zabudowy**.

Uwzględniając maksymalną dopuszczalną intensywność zabudowy dla danej strefy planistycznej, przyjęto następujące wartości wskaźnika, zależnie od rodzaju strefy:

- I = 0,9 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- I = 0,9 dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- I = 0,9 strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

- W – oznacza **udział powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do pozostałych budynków**.

Wskaźnik udziału powierzchni budynków mieszkalnych w stosunku do powierzchni pozostałych budynków w ramach zabudowy mieszkaniowej, obrazuje związek między powierzchnią zabudowy a powierzchnią użytkową funkcji mieszkaniowej. W praktyce oznacza to, że wskaźnik W pozwala oszacować występowanie budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże, budynki usługowe) w strefach z zabudową mieszkaniową.

- M - oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań** w gminie na jednego mieszkańca.

Przyjęte parametry przedstawia poniższa tabela:

Strefa	U – udział powierzchni zabudowy	I - Wskaźnik intensywności zabudowy	W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków
SW	0.7	0.9	0.9
SJ	0.7	0.9	0.6
SZ	0.7	0.9	0.4

W celu obliczenia chłonności w poszczególnych strefach z zabudową mieszkaniową wyliczono łączną powierzchnię użytkową mieszkań dla całej gminy.

Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	U – Udział powierzchni zabudowy	I - Wskaźnik intensywności zabudowy	W - Wskaźnik udziału budynków mieszkalnych do pozostałych budynków	Powierzchnia użytkowa mieszkań
SW	1068	0.7	0.9	0.9	605,556
SJ	1 201 550	0.7	0.9	0.6	454185,900
SZ	887 386	0.7	0.9	0.4	223621,272

Łączna wartość powierzchni użytkowej wynosi = 678412,728 m².

Obliczoną wartość podzielono przez przyjętą prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, która wynosi **49,4m²** (patrz: rozdział IV.7 uzasadnienia).

$$CH = \frac{245946,624}{49,4}$$

$$CH = 13\,733 \text{ osób}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami **chłonność** wynosi **13 733 osób**, natomiast jak wskazano w rozdziale IV.7. uzasadnienia, **zapotrzebowanie na nową zabudowę** w gminie wyniosło **500 osób**.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyniki obliczeń wykazują, że **chłonność wynosi 2746,6 %** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, a więc zgodnie art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym [2] jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, w związku z czym **wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy nie jest dopuszczalne**.

Wyznaczenie pozostałych stref planistycznych zostało przeprowadzone w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz efektywnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych. Podstawą analizy, oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego były dane z rejestru ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzona inwentaryzacja w terenie oraz wnioski złożone w procedurze, w których postulowano o przeznaczenie terenów pod strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji innych niż mieszkaniowe.

Zidentyfikowano więc obszary o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, produkcyjną i rolniczą.

Strefy usługowe (SU) i strefy gospodarcze (SP) zlokalizowano głównie na obszarach z istniejącą zabudową usługową i produkcyjną, terenach przeznaczonych na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w pobliżu istniejącej drogi ekspresowej S8.

Z uwagi na charakter gminy, która cechuje się dużym rozwojem sadownictwa, w celu umożliwienia dalszego rozwoju, poza obszarami cennymi przyrodniczo, na zapleczu istniejących terenów o funkcji zagrodowej (SZ) zlokalizowano **strefy produkcji rolniczej (SR)**.

Ponadto w planie ogólnym wyznaczono **strefy cmentarzy (SC)** na terenach zajętych przez cmentarze, a także **strefy zieleni i rekreacji (SN)** dla terenów dla których planuje się przeznaczenie pod zieleń urządzoną i rekreację. Na terenie gminy Kowiesy wyznaczono także dwie **strefy górnictwa (SG)**, zlokalizowane na terenach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto jedna ze stref została rozszerzona o obszar z udokumentowanym złożem kopalin.

Zdecydowaną większość powierzchni gminy stanowią **strefy otwarte (SO)** – obejmujące grunty rolne (z zakazem zabudowy), lasy, tereny zieleni naturalnej, cieki wodne i obszary komunikacji.

Jako **strefy komunikacji (SK)** zakwalifikowano teren istniejącej drogi ekspresowej, drogi główne, zbiorcze oraz tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

W planie wyznaczono **strefy infrastrukturalne (SI)** na terenach zajętych przez istniejące lub planowane tereny infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach stref infrastrukturalnych (SI) oznaczono ważniejsze drogi niższego rzędu. Takie podejście pozwoliło na lepsze zobrazowanie układu komunikacyjnego gminy – widoczna jest jego struktura przestrzenna, stanowiąca istotny element powiązań funkcjonalnych jednostek osadniczych.

Podsumowując, wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Kowiesy zostało przeprowadzone w sposób zgodny z przepisami prawa, oparty na analizach przestrzennych i uwarunkowaniach lokalnych. Celem przyjętych rozwiązań jest zapewnienie ładu przestrzennego, efektywnego wykorzystania dostępnych zasobów przestrzeni oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju gminy.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W granicach gminy Kowiesy **wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)**, natomiast w związku z wiejskim charakterem gminy **nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej**.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3].

W procesie tym wykorzystano dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:

- bazę danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
- bazę obiektów topograficznych (BDOT), o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 oraz 1:10 000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Przygotowanie poprawnej, wejściowej warstwy z wyselekcjonowanymi budynkami było niezbędnym krokiem do automatycznego wyznaczenia OUZ w dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczce APP2 (w programie QGIS).

Budynki, na podstawie których wyznacza się OUZ, musiały posiadać określone, wyselekcjonowane symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 *ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej* [5], zgodnie z §1 ust.1 pkt 1 *Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* [3]:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określono zgrupowania nie mniej niż 5 wyżej wymienionych typów budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu.

W ten sposób wyznaczony został **bazowy obszar uzupełnienia zabudowy** obejmujący obszar o łącznej powierzchni: **160,78 ha**.

Na podstawie paragrafu 1 ust. 4 oraz ust. 5 wyżej wymienionego *rozporządzenia* [3], bazowy OUZ został poddany dalszej modyfikacji, uwzględniając lokalne uwarunkowania przestrzenne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Elementem modyfikacji było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 *rozporządzenia* [3].

Zgodnie z paragrafem 1 ust. 5 *rozporządzenia* [3], rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, dopuszczone jest 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, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$P_p = 25 \% * (5\,613\,866,14\text{ m}^2 - 1\,607\,809,68\text{ m}^2) = 1\,001\,514,11\text{ m}^2$$

Na podstawie powyższego wzoru wyliczono, że w gminie Kowiesy można rozszerzyć obszar o łącznej powierzchni nieprzekraczającej **100,15 ha**.

Rozszerzeń obszaru OUZ dokonano na terenach przygotowanych do zabudowy, tj. charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej. W pierwszej kolejności OUZ rozszerzano na tereny niezabudowane zlokalizowane pomiędzy istniejącą zabudową w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy.

Mając na uwadze ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz określone przepisami limity dozwolonej powierzchni rozszerzenia OUZ, działki położone w znacznym oddaleniu od istniejącej zabudowy nie mogły zostać uwzględnione w ramach OUZ.

Rozszerzenie OUZ miało na celu:

- umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- ułatwienie procesów inwestycyjnych poprzez brak potrzeby uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I–III na wyznaczonych OUZ,
- dostosowanie granic OUZ do istniejących warunków terenowych oraz potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne obejmują **gminny katalog stref planistycznych** oraz fakultatywnie mogą obejmować **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**.

W ramach opracowywania planu ogólnego dokonano ustaleń w zakresie **gminnego katalogu stref planistycznych**, który stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych.

W katalogu tym określono:

- **profile funkcjonalne dla każdej strefy planistycznej**,
- **wartości parametrów urbanistycznych** w odniesieniu do stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 *ustawy* [2], tj. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** dla stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 *ustawy* [2].

	Nazwa strefy	maksymalna nadziemna intensywności zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	●	●	●	● 30%
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	●	●	●	● 30%
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	●	●	●	● 30%
4	strefa usługowa	●	●	●	● 30%
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	●	●	●	● 30%
6	strefa gospodarcza	●	●	●	● 20%
7	strefa produkcji rolniczej	●	●	●	● 30%
8	strefa infrastrukturalna	○	○	○	● 20%
9	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	● 50%
10	strefa cmentarzy	○	○	○	● 30%
11	strefa górnictwa	○	○	○	○
12	strefa otwarta	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

Parametry te zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, krajobrazowych i środowiskowych, jak również do istniejącego i przewidywanego zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym planie ogólnym **nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej**, co wynika ze specyfiki gminy wiejskiej oraz ograniczeń systemowych i funkcjonalnych w zakresie dostępności tej infrastruktury.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* [2], gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować standardy dostępności infrastruktury społecznej – nie jest to jednak obowiązek. W przypadku gmin wiejskich ustalanie takich standardów często nie jest możliwe do skutecznego wdrożenia ze względu na:

- **rozproszony charakter osadnictwa**, co powoduje znaczne odległości między poszczególnymi miejscowościami, a co za tym idzie – trudności w spełnieniu określonych progów dostępności;
- **niższą gęstość zaludnienia** i związany z tym ograniczony potencjał inwestycyjny w infrastrukturę społeczną;
- **dominującą funkcję rolniczą** wielu terenów, która wyklucza koncentrację zabudowy wymagającą określonych poziomów obsługi;
- **brak lokalizacji niektórych typów obiektów infrastruktury społecznej**, takich jak np. domy kultury, biblioteki, posterunki policji czy ambulatoria POZ w większości mniejszych miejscowościach.

Z tych względów ustalono, że przyjęcie takich standardów mogłoby skutkować błędną oceną rzeczywistych możliwości inwestycyjnych gminy lub stwarzać iluzję równomiernej dostępności usług publicznych, co w warunkach wiejskich byłoby niemożliwe do zagwarantowania w sposób przestrzennie i finansowo racjonalny.

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy uwzględnia szereg uwarunkowań wpływających na kierunki i możliwości rozwoju przestrzennego. Przeanalizowano **dokumenty strategiczne gminy**, jak również **ustalenia dokumentów ponadlokalnych** takich jak plan zagospodarowania przestrzennego województwa, które miały wpływ na planowane przeznaczenia terenów.

Uwarunkowania środowiskowe obejmują m.in. obszary objęte ochroną przyrody, zagrożenia powodziowe, tereny górnicze, złoża kopalin, a także obszary o wysokiej wartości krajobrazowej. Plan zakłada ochronę tych terenów poprzez odpowiednie ograniczenia funkcji i parametrów zabudowy.

Uwarunkowania funkcjonalne wynikają z rozmieszczenia istniejącej infrastruktury technicznej, transportowej i społecznej. W planie ogólnym zapewniono zgodność z planowanymi inwestycjami oraz wykluczono lokalizację zabudowy kolidującej z ochroną zasobów naturalnych czy walorami kulturowymi.

Dzięki uwzględnieniu powyższych uwarunkowań, plan ogólny stanowi narzędzie zrównoważonego i odpowiedzialnego rozwoju gminy.

IV.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Uchwałą nr VIII/52/24 z dnia 23 grudnia 2024 r. Rada Gminy Kowiesy przyjęła **Strategię Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2024-2030**. Uchwalona Strategia, określa **model struktury funkcjonalno-przestrzennej** oraz **ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej** w gminie.

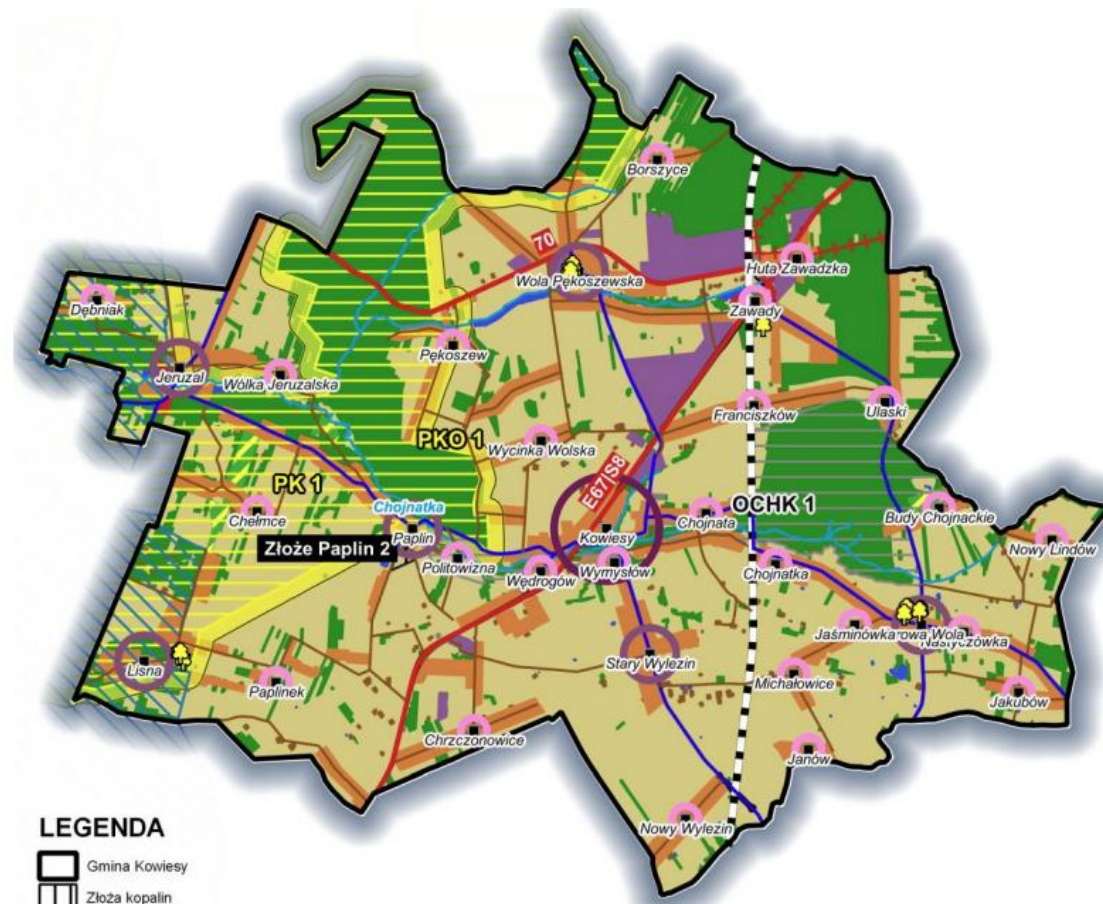
Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania gminy Kowiesy i istniejące uwarunkowania przestrzenne w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżniono:

- jednostkę osadniczą Kowiesy – jako gminny ośrodek aktywności lokalnej poprzez rozwój instytucji kulturalnych, usług medycznych (poradnie specjalistyczne), rozwijanie sektora doradztwa biznesowego, rozwój handlu i gastronomii, usług, obsługi rolnictwa, rozwój działalności gospodarczej nierolniczej itp.,
- jednostki osadnicze: Kowiesy, Wola Pękoszewska, Jeruzal – jako ośrodki koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących tej zabudowie,
- jednostki osadnicze: Paplin, Chęlmce, Jeruzal, Wólka Jeruzalska, Lisna – położone w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz wsie: Ulaski, Borszyce, Budy Chojnackie, Wymysłów, Chojnatka - jako miejscowości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej oraz rozwoju agroturystyki, usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- jednostki osadnicze: Kowiesy, Wędrogów, Chojnata, Jeruzal, Turowa Wola, Wola Pękoszewska, Lisna – jako miejscowości koncentracji usług podstawowych z zakresu użyteczności publicznej, handlu,
- pozostałe jednostki osadnicze – jako jednostki kontynuujące wiodącą funkcję rolniczą i obsługi rolnictwa, uzupełnianą docelowo o sfery usługowo-gospodarcze głównie w zakresie przetwórstwa płodów rolnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

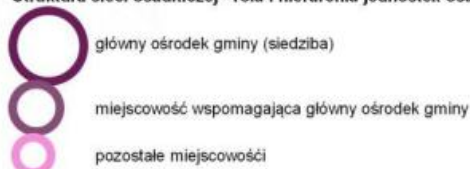
W **modelu funkcjonalno-przestrzennym gminy** wyodrębniono następujące zasady rozwoju przestrzennego:

- 1) kształtowanie czytelnej struktury funkcjonalno- przestrzennej w podziale na strefę otwartą (struktury przyrodnicze, w tym rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna) i strefę zurbanizowaną (tereny rozwoju zabudowy i uzbrojenia terenu),
- 2) kształtowanie zdrowego i przyjaznego środowiska zamieszkania z ograniczeniem konfliktów przestrzennych,
- 3) zrównoważenie pomiędzy potrzebami rozwojowymi gminy a potrzebą ochrony środowiska i jego zasobów,
- 4) ochronę istniejących zasobów i walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych poprzez respektowanie ustanowionych prawem wymogów ich ochrony,
- 5) rozwój gminy w oparciu o jej predyspozycje lokalne i zewnętrzne.

Biorąc pod uwagę kierunki rozwoju gminy określone w ówczynie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, kierunki rozwoju określone w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 oraz wyznaczone cele strategiczne i kierunki działań, w Strategii przedstawiono zakładany model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Kowiesy.



Struktura sieci osadniczej - rola i hierarchia jednostek osadniczych



System infrastruktury technicznej

Linia energetyczna wysokich napięć

System infrastruktury komunikacyjnej

Droga gminna

Droga powiatowa

Droga krajowa

Linia kolejowa

System hydrograficzny

Rzeki

System powiązań przyrodniczych

Pomniki przyrody

Korytarz ekologiczny "Dolina Bzury - Dolina Pilicy" - KOR - KPnC-21B

OCHK 1 - Obszar chronionego krajobrazu "Dolina Chojnarki"

PK 1 - Bolimowski Park Krajobrazowy

PKO 1 - Bolimowski Park Krajobrazowy - otulina

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kowiesy - model docelowy

Teren osadnictwa wielofunkcyjnego i zabudowy mieszkaniowej

Teren zabudowy rozproszonej

Teren rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów i usług

Teren usług

Teren rekreacji i wypoczynku

Teren infrastruktury komunikacyjnej

Teren leśny i zadrzewiony

Teren upraw i gruntów rolnych

Wody powierzchniowe

Pozostały teren niezabudowany

Rysunek 2. Model Funkcjonalno-przestrzenny Gminy Kowiesy

(źródło: Strategia rozwoju gminy Kowiesy na lata 2024-2030)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OKREŚLONEJ W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Kowiesy, określony w Strategii Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2024–2030, stanowił istotną podstawę w procesie sporządzania planu ogólnego.

W projekcie planu ogólnego **uwzględniono kluczowe ustalenia i rekomendacje strategii**, w tym:

- zachowanie rolniczego charakteru gminy, poprzez wyznaczenie stref produkcji rolniczej (SR) na zapleczu funkcjonujących gospodarstw rolnych, umożliwiając ich dalszy rozwój, oraz stref otwartych (SO), które ograniczają rozpraszanie zabudowy oraz chronią gleby wysokiej przydatności rolniczej, zapewniając ciągłość użytkowania rolniczej przestrzeni,
- wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju jednostek osadniczych – poprzez wyznaczenie wielofunkcyjnych stref z zabudową (SJ, SZ, SU i SP) w lokalizacjach zgodnych z ustaleniami strategii, m.in. w Kowiesach, Woli Pękoszewskiej, Jeruzalu, Wędrogowie i Zawadach. Umożliwia to rozwój zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych i komercyjnych, usług turystycznych oraz działalności gospodarczej,
- zachowanie i aktywizację ośrodka gminnego Kowiesy – jako centrum usług lokalnych, handlu, gastronomii, doradztwa i administracji – poprzez skoncentrowanie stref SJ, SU i SN oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- wspieranie rozwoju turystyki i rekreacji w miejscowościach położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów zieleni i dolin rzecznych, poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji (SN), oraz stref otwartych (SO) , ograniczenie zabudowy oraz uwzględnienie powiązań przyrodniczych,
- uwzględnienie potencjału inwestycyjnego gminy, wynikającego z położenia przy trasie S8 i w strefie impulsów związanych z CPK, poprzez wyznaczenie stref gospodarczych (SP) oraz stref usługowych (SU)

w miejscowościach wskazanych w strategii jako preferowane dla rozwoju inwestycyjnego, (Wola Pękoszewska, Zawady, Wędrogów),

- zachowanie systemu powiązań przyrodniczych i dolin rzecznych, w tym obszarów objętych ochroną przyrody, poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) i odpowiednie ograniczenia w parametrach zabudowy w strefach, które ją dopuszczają,
- rozwój funkcji mieszkaniowej w sposób zrównoważony – nowe tereny zabudowy jednorodzinnej planowane są głównie jako kontynuacja istniejących układów osadniczych, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co przeciwdziała rozpraszaniu i chroni wartości krajobrazowe oraz rolnicze,
- realizację celów środowiskowych i krajobrazowych zawartych w strategii, m.in. poprzez ustalenia dotyczące wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenia zainwestowania na obszarach cennych przyrodniczo.
- uwzględnienie potrzeby rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE), w szczególności instalacji fotowoltaicznych poprzez dopuszczanie realizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych na wybranych terenach stref otwartych (SO), na obszarach niezainwestowanych znajdującymi się poza formami ochrony przyrody, ustalając w profilu dodatkowym teren elektrowni słonecznej. Równoczesne nieuwzględnianie profilu dodatkowego dla terenów produkcji energii w strefach cennych krajobrazowo, co pozwala zachować równowagę między rozwojem energetycznym a ochroną krajobrazu.

Przyjęty w strategii model ma charakter ogólny, wskazujący kierunki rozwoju, wskazując ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.

Uwzględniając omawiany model, w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, które są zgodne z jego założeniami. W projekcie planu ogólnego uwzględniono kluczowe cele rozwojowe określonych w strategii, takich jak zachowanie rolniczego charakteru gminy, uzupełnionego o wielofunkcyjne strefy umożliwiające aktywność gospodarczą mieszkańców gminy Kowiesy w zakresie poszukiwania pozarolniczych dochodów w postaci prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej, korzystając z atrakcyjnego położenia w stosunku do krajowej sieci komunikacyjnej i dużych ośrodków miejskich. Wyznaczenie stref planistycznych jest zgodne z założeniami strategicznymi oraz umożliwia zarządzanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony, uwzględniający obszary cenne przyrodniczo, przy jednoczesnym uwzględnieniu potencjału gospodarczego pozostałej części obszarów.

IV.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan ogólny gminy Kowiesy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń **Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego**, przyjętego uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Gmina Kowiesy została w planie województwa zakwalifikowana do:

- obszaru **rozwoju intensywnego rolnictwa**,
- **turystycznego obszaru funkcjonalnego Doliny Bzury**,

a także wskazana jako obszar znajdujący się w:

- **strefie oddziaływania sieci TEN-T,**
- **strefie występowania wód geotermalnych,**
- **strefie impulsów inwestycyjnych związanych z lokalizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK).**

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie gminy Kowiesy zakłada się realizację następujących inwestycji:

- Dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- Odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Parkach Krajobrazowych Województwa Łódzkiego wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA USTALEŃ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

W celu zapewnienia **spójności z ustaleniami planu województwa**, plan ogólny gminy Kowiesy uwzględnia te kierunki poprzez:

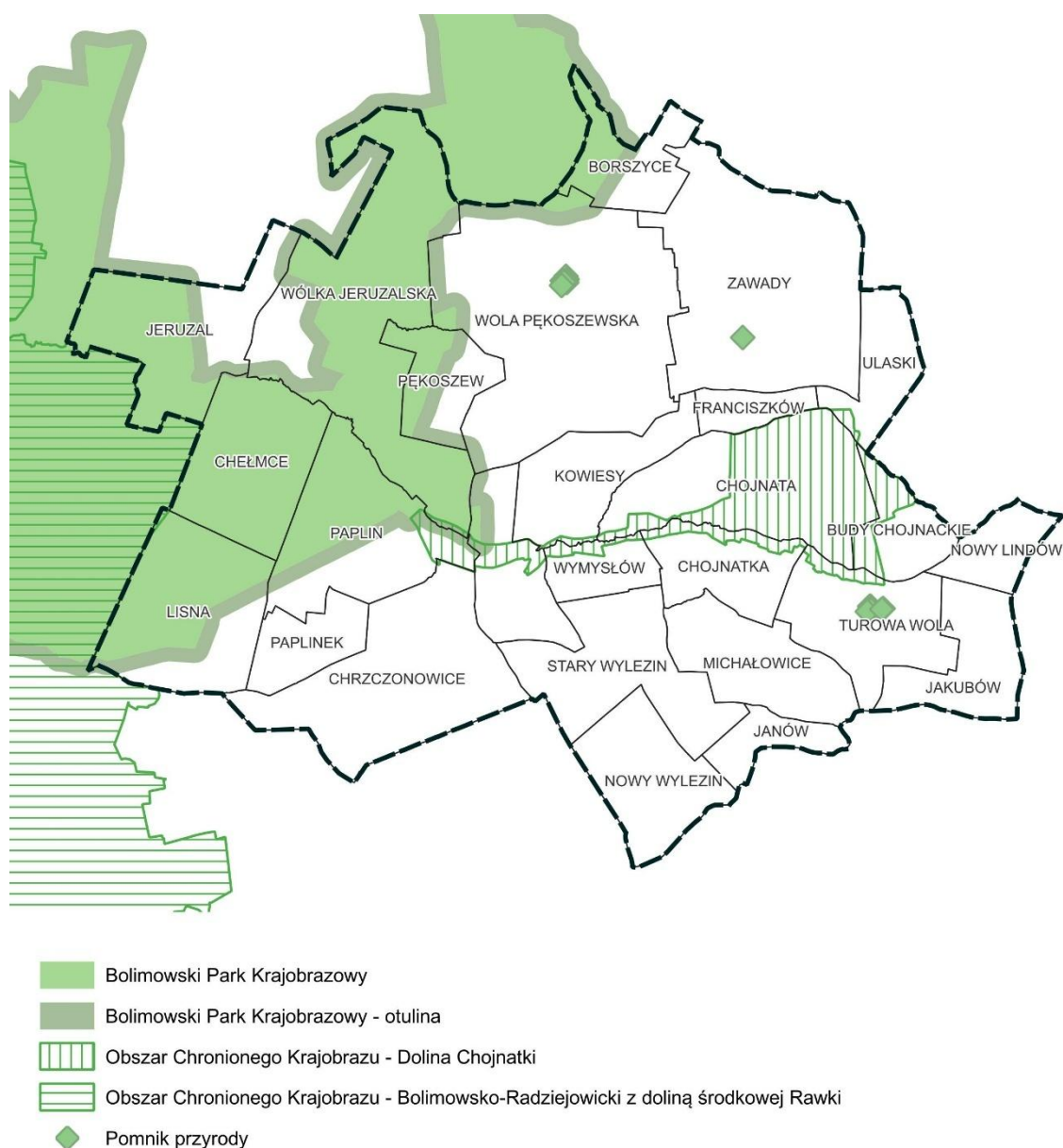
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz wyłączenie z zabudowy terenów otwartych i rolnych o wysokich walorach produkcyjnych, przeznaczając je pod strefę otwartą (SO), której głównym profilem funkcjonalnym jest rolnictwo z zakazem zabudowy w celu zachowania ich dostępności dla intensywnej produkcji rolnej,
- wykluczenie lokalizacji stref gospodarczych (SP) o wysokiej intensywności na terenach objętych formami ochrony przyrody i w rejonach o wysokich walorach krajobrazowych – zgodnie z celem planu województwa dotyczącym ochrony panoram i otwarć widokowych oraz zachowania przedpoli ekspozycji,
- dostosowanie struktury stref planistycznych do charakteru środowiskowego gminy, ze szczególnym uwzględnieniem Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, doliny Rawki oraz korzyści ekologicznych – w duchu zaleceń planu województwa dotyczących eliminacji zagrożeń dla środowiska i rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury,
- umożliwienie lokalizacji OZE na terenach nieobjętych ochroną krajobrazową, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i minimalizacji ryzyka kolizji z wartościami krajobrazowymi – zgodnie z kierunkami rozwoju energetyki odnawialnej określonymi w planie województwa,
- zapewnienie ram przestrzennych dla polityki turystycznej i ochrony dziedzictwa przyrodniczego poprzez zachowanie walorów krajobrazowych Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz ciągłości szlaków turystycznych,
- wyznaczenie strefy komunikacji (SK), które w podstawowym profilu funkcjonalnym zawierają teren komunikacji kolejowej i szynowej w granicach istniejącej linii kolejowej, co umożliwi jej modernizację zgodnie z celem wyznaczonym w planie województwa.

Plan ogólny gminy Kowiesy został sporządzony w sposób spójny z polityką przestrzenną województwa łódzkiego, uwzględniając uwarunkowania lokalne oraz zadania rządowe i samorządowe wskazane w planie województwa, z zachowaniem zasady zrównoważonego rozwoju oraz wspierania funkcji rolniczej, środowiskowej i turystycznej gminy.

IV.3. TERENY, OBSZARY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

IV.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy Kowiesy występują **formy ochrony przyrody**, o których mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r. [6] . Ich rozmieszczenie oraz opis przedstawia poniższy rysunek oraz tabela.



Rysunek 3. Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

KOD	FORMA OCHRONY	NAZWA	DATA USTANOWIENIA	OPIS
PL.ZIPOP.1393. PK.135	park krajobrazowy	Bolimowski Park Krajobrazowy	1986-11-14	Powierzchnia [ha]: 20512,3200 Opis: Bolimowski Park Krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju Poleżenie: Park Krajobrazowy znajduje się w północno-zachodniej części gminy Kowiesy w miejscowościach: Lisna, Paplin, Chełmce, Pękoszew, Jeruzal, Wólka Jeruzalska, Wola Pękoszewska, Borszyce. Na terenie województwa łódzkiego Park wraz z otuliną zlokalizowany jest także na terenie gmin: Bolimów, Nieborów, Nowy Kawęczyn, Skierniewice i miasto Skierniewice. Park znajduje się także na terenie województwa mazowieckiego. Powierzchnia otuliny [ha] 3 102,4299 Opis otuliny: Otulinę stanowi pas gruntu o szerokości 200 m równoległy do granic zewnętrznych i wewnętrznych Parku.
PL.ZIPOP.1393. OCHK.518	obszar chronionego krajobrazu	Bolimowsko-Radziejowski z doliną Środkowej Rawki (woj. łódzkie)	1986-11-14	Powierzchnia: ok. 65650 ha Położenie: obszar chronionego krajobrazu obejmuje niewielkie fragmenty gminy Kowiesy w zachodniej części gminy w miejscowości Jeruzal i Lisna. Obszar obejmuje także gminy Biała Rawska, Nowy Kawęczyn, Skierniewice (gmina miejska i gmina wiejska)
PL.ZIPOP.1393. OCHK.536	obszar chronionego krajobrazu	Dolina Chojnatki	1997-01-01	Powierzchnia [ha]: 519,0000 Opis: Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Położenie: Obszar chronionego krajobrazu znajduje się w środkowej części gminy Kowiesy, w miejscowościach: Chrzczonowice, Paplin, Wólka Jeruzalska, Wędrogów, Kowiesy, Chojnata, Franciszków, Ulaski, Budy Chojnackie, Turowa Wola, Chojnatka. Wymysłów.
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1064	pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i> Opis: Jesion wyniosły - <u>zniszczony</u> podczas wichury w dn. 17.07.2001r. Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. nr 224
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1065	pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i> Wysokość [m]:14 Pierśnica [cm]:128 Obwód [cm]:402 Opis: -

				<i>Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1066</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1990-04-01</i>	<i>Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Dąb szypułkowy - Quercus robur Wysokość [m]:22 Pierśnica [cm]:135 Obwód [cm]:424 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1067</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1982-05-10</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior Wysokość [m]:23 Pierśnica [cm]:141 Obwód [cm]:443 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. Nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1068</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1990-04-01</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides Wysokość [m]:20 Pierśnica [cm]:102 Obwód [cm]:320 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. Nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1069</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1990-04-01</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides Wysokość [m]:26 Pierśnica [cm]:114 Obwód [cm]:358 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. Nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1070</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1990-04-01</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna - Tilia cordata Wysokość [m]:14 Pierśnica [cm]:128 Obwód [cm]:402 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. Nr 224</i>
<i>PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1073</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1987-01-15</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec - Aesculus sp. Wysokość [m]:17 Pierśnica [cm]:81 Obwód [cm]:254 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116</i>
<i>PL.ZIPOP.1393.</i>	<i>Pomnik przyrody</i>	<i>brak</i>	<i>1987-01-15</i>	<i>Typ pomnika: Jednoobiektowy</i>

PP.1015042.1074				Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec - Aesculus sp. Wysokość [m]:20 Pierśnica [cm]:101 Obwód [cm]:317 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1075	Pomnik przyrody	brak	1987-01-15	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec - Aesculus sp. Wysokość [m]:17 Pierśnica [cm]:102 Obwód [cm]:320 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1076	Pomnik przyrody	brak	1987-01-15	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec - Aesculus sp. Wysokość [m]:17 Pierśnica [cm]:113 Obwód [cm]:355 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1077	Pomnik przyrody	brak	1987-01-15	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Lipa - Tilia sp. Wysokość [m]:14 Pierśnica [cm]:128 Obwód [cm]:402 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1078	Pomnik przyrody	brak	1987-01-15	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides Wysokość [m]:18 Pierśnica [cm]:102 Obwód [cm]:320 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1079	Pomnik przyrody	brak	1987-01-15	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides Wysokość [m]:18 Pierśnica [cm]:111 Obwód [cm]:349 Opis: - Położenie: Turowa Wola, park podworski dz. Nr 116
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1080	Pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna - Tilia cordata Wysokość [m]:17 Pierśnica [cm]:101 Obwód [cm]:317 Opis: - Położenie: Lisna, park podworski dz. Nr 167

PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1081	Pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> Wysokość [m]:17 Pierśnica [cm]:132 Obwód [cm]:415 Opis: - Położenie: Lisna, park podworski dz. Nr 167
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1082	Pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>) Wysokość [m]:20 Pierśnica [cm]:129 Obwód [cm]:405 Opis: - Położenie: Lisna, park podworski dz. Nr 167
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.1083	Pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: gład narzutowy Opis: gład narzutowy- granit czerwony Położenie: Skraj lasu przy drodze Skierniewice-Bolimów
PL.ZIPOP.1393. PP.1015042.3049	Pomnik przyrody	brak	1990-04-01	Typ pomnika: Jednoobiektowy Rodzaj twor: drzewo Gatunek drzewa: Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i> Wysokość [m]:23 Pierśnica [cm]:99 Obwód [cm]:311 Opis: - Położenie: Wola Pękoszewska, park podworski przy szkole dz. Nr 224

(źródło: <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>)

Zgodnie z przedstawionymi danymi, na terenie gminy występuje park krajobrazowy z otuliną, 2 obszary chronionego krajobrazu oraz 19 pomników przyrody.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA FORM OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULIN

W celu zapewnienia realizacji celów ochrony przyrody plan ogólny gminy Kowiesy **uwzględnia występowanie form ochrony przyrody** poprzez odpowiednie wyznaczenie stref planistycznych.

Dla obszarów objętych formami ochrony przyrody:

- wprowadzono strefę otwartą (SO), bez przypisania profilu dodatkowego dla terenów produkcji energii, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy, w tym instalacji fotowoltaicznych;
- nie wyznaczono strefy gospodarczej (SP) ani usługowej (SU) na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych,
- ograniczono możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obszary te nie zostały objęte nowymi strefami z zabudową, a dla terenów już zainwestowanych ograniczono się wyłącznie do przypisania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), bez ich rozszerzania.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w planie ogólnym zostało zatem przeprowadzone w sposób kompleksowy i spójny z zasadą zrównoważonego rozwoju, ładu przestrzennego oraz celami ochrony środowiska.

Działania te miały na celu zapewnienie trwałości funkcji przyrodniczych i krajobrazowych na terenach objętych ochroną, ograniczenie presji inwestycyjnej na najcenniejsze przyrodniczo fragmenty przestrzeni gminy, oraz zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych i lokalnych struktur przyrodniczych (w tym powiązań z Puszcą Bolimowską i doliną Rawki).

IV.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Zgodnie z art. 16 pkt 34 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7] obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 *ustawy* [7], stanowiące działki ewidencyjne
- d) pas techniczny;

Na terenie gminy Kowiesy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowych oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Z uwagi na **brak występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** na terenie gminy Kowiesy, przedmiotowe uwarunkowanie nie miało wpływu na ustalenia planu ogólnego.

IV.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W myśl § 2 ust. 3 *rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ* [8], obszar zmeliorowanych gruntów stanowi suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Zgodnie z art. 195 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne* [7] melioracje wodne obejmują regulację stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.



Rysunek 4. Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

Na terenie gminy Kowiesy występują grunty zmeliorowane o łącznej powierzchni ok. 480 ha, co stanowi około 5,5% powierzchni całej gminy. Grunty te zlokalizowane są głównie w obrębach miejscowości: Wola Pękoszewska, Kowiesy, Nowy Lindów, Turowa Wola, Jakubów, Michałowice, Janów i Nowy Wylezin.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione poprzez:

- wyznaczenie stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny podstawowy obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, co pozwala zachować funkcję produkcji rolnej oraz utrzymać efekty działania systemów melioracyjnych,
- wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) głównie na obszarach, gdzie występuje już istniejąca zabudowa,
- objęcie części gruntów zmeliorowanych strefami produkcji rolniczej (SR), umożliwiając dalsze wykorzystanie tych terenów do celów rolniczych, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania zabudowy.

Taki sposób zagospodarowania gruntów zmeliorowanych w planie ogólnym jest zgodny z zasadą ochrony zasobów produkcji rolnej i przyczynia się do zachowania wartości użytkowych tych terenów oraz efektywności istniejących urządzeń melioracyjnych.

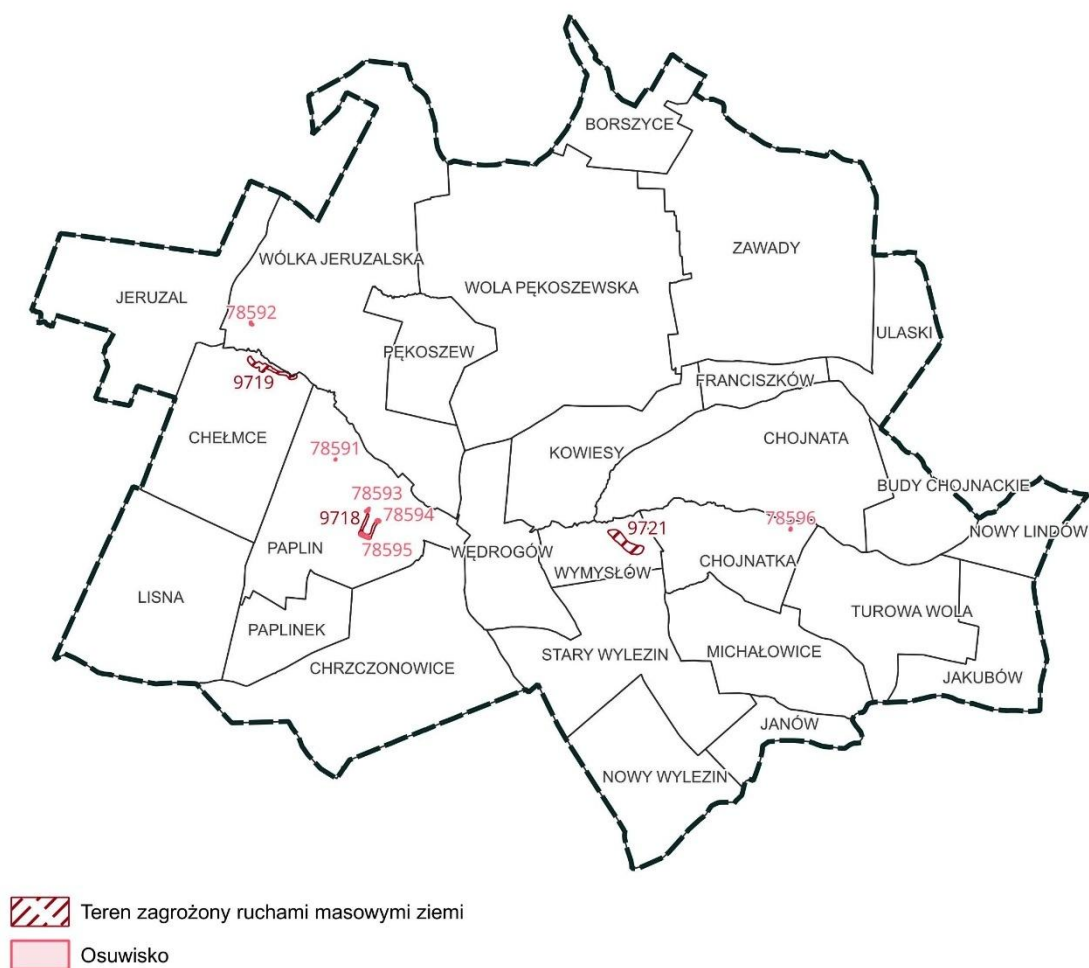
IV.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z art. 3 pkt 32a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska [9], przez ruchy masowe ziemi rozumie się powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spętywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Na terenie gminy Kowiesy zidentyfikowano trzy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, oznaczone numerami 9718, 9719 oraz 9721.

Dodatkowo, na obszarze gminy znajdują się następujące osuwiska:

1. Osuwisko nr 78591 – nieaktywne, typ: zsuw, powierzchnia 0,034 ha, zlokalizowane w miejscowości Paplin;
2. Osuwisko nr 78592 – nieaktywne, typ: zsuw, powierzchnia 0,109 ha, zlokalizowane w miejscowości Wólka Jeruzalska;
3. Osuwisko nr 78593 – nieaktywne, typ: zsuw, powierzchnia 0,171 ha, zlokalizowane w miejscowości Paplin;
4. Osuwisko nr 78594 – aktywne ciągle, typ: złożony zmienny, powierzchnia 0,188 ha, zlokalizowane w miejscowości Paplin;
5. Osuwisko nr 78595 – aktywne ciągle, typ: złożony zmienny, powierzchnia 0,466 ha, zlokalizowane w miejscowości Paplin;
6. Osuwisko nr 78596 – nieaktywne, typ: zsuw, powierzchnia 0,062 ha, zlokalizowane w miejscowości Chojnatka.



Rysunek 5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAGROŻONYCH RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

W projekcie planu ogólnego gminy Kowiesy **obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały uwzględnione** poprzez:

- wyznaczenie w ich zasięgu głównie stref otwartych (SO), w których profil funkcjonalny obejmuje tereny z zakazem zabudowy, co pozwala na zachowanie naturalnych warunków terenowych oraz minimalizację ryzyka wystąpienia ruchów masowych ziemi (jedynie dwa osuwiska oraz jeden teren zagrożony ruchami masowymi został przypisany do strefy górnictwa (SG) – zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a niewielki fragment terenu zagrożonego ruchami masowymi został objęty strefą z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w związku z już istniejącą zabudową mieszkaniową),
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) i stref planistycznych z zabudową w celu zapobiegania intensyfikacji zabudowy na terenach narażonych na ruchy masowe ziemi;

Taki sposób zagospodarowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w planie ogólnym jest zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zapewnia bezpieczeństwo mieszkańców poprzez minimalizację ryzyka związanego z potencjalnymi ruchami masowymi ziemi.

IV.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zgodnie z art. 133 ust. 1–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* [7], w celu zapewnienia należytej jakości wody oraz ochrony zasobów wodnych ustanawia się **strefę ochronną ujęcia wody**. Strefa ta może obejmować: wyłącznie teren ochrony bezpośredniej lub teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Teren ochrony bezpośredniej ustanawia się obowiązkowo dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć służących do zwykłego korzystania z wód, o których mowa w art. 33 ust. 2 ustawy [7].

Na terenie gminy Kowiesy funkcjonują trzy ujęcia wód, dla których zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej. Są one zlokalizowane w miejscowościach:

- Paplin,
- Stary Wylezin,
- Michałowice.



● Lokalizacja strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody

Rysunek 6. Lokalizacja stref ochrony ujęć wody na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY

Strefy ochronne ujęć wód zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie na ich obszarze Strefy Infrastrukturalnej (SI), co zapewnia ochronę funkcjonujących urządzeń i terenów ujęć wód przed zabudową i działalnością mogącą powodować zanieczyszczenie,

Uwzględnienie stref ochronnych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej planu ogólnego wspiera realizację celów polityki wodnej oraz chroni zasoby wód podziemnych będących podstawowym źródłem zaopatrzenia mieszkańców gminy w wodę pitną.

IV.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z art. 141 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* [7], w celu ochrony zasobów wodnych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wód mogą być ustanawiane **obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**, w tym również głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Obszary te mogą obejmować zakazy, nakazy lub ograniczenia w zakresie korzystania z wód i użytkowania gruntów.

Teren gminy Kowiesy w całości położony jest w granicach dwóch głównych zbiorników wód podziemnych:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-2151 – Subniecka Warszawska- część centralna,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-215 – Subniecka Warszawska.

Zbiorniki te stanowią strategiczne zasoby wód podziemnych o znaczeniu krajowym, wykorzystywane przede wszystkim do zaopatrzenia ludności w wodę pitną, a ich ochrona jest elementem polityki wodnej państwa.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Z uwagi na fakt, że cały obszar gminy Kowiesy znajduje się w granicach wskazanych GZWP, ustalenia planu ogólnego zostały sformułowane **w sposób zapewniający racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy jednoczesnej ochronie zasobów wodnych**. W szczególności uwzględniono:

- ukierunkowanie rozwoju zabudowy na obszary już zainwestowane oraz przyległe, co przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy i ogranicza presję inwestycyjną na obszary cenne hydrologicznie,
- wyznaczenie stref otwartych (SO) obejmujących rozległe kompleksy pól i użytków zielonych – zachowujących retencję wodną i umożliwiających infiltrację opadów do warstw wodonośnych,

Mimo braku możliwości ograniczenia rozwoju w granicach GZWP (z uwagi na ich pełne pokrycie z terytorium gminy), plan ogólny wprowadza mechanizmy planistyczne sprzyjające realizacji celów ochrony zasobów wodnych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i polityki środowiskowej państwa.

IV.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], przez:

- **obszar górniczy** rozumie się przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji,
- **teren górniczy** rozumie się przestrzeń objętą przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego,

Na obszarze gminy Kowiesy nie występują tereny i obszary górnicze, jak również nie są wyznaczone filary ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW GÓRNICZYCH I OBSZARÓW GÓRNICZYCH WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Z uwagi na **brak terenów i obszarów górniczych na terenie gminy**, przy sporządzaniu planu ogólnego nie wystąpiła konieczność uwzględnienia tego typu uwarunkowań przestrzennych. Ustalając przeznaczenie terenów oraz profil funkcjonalny stref planistycznych, nie uwzględniono ograniczeń wynikających z eksploatacji górniczej ani ochrony złóż poprzez filary ochronne.

IV.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze [10], udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

Na terenie gminy Kowiesy występują **udokumentowane złoża kruszyw naturalnych – piasków i żwirów**.

Informacje dotyczące złóż zostały umieszczone w poniższej tabeli, a ich lokalizacja została przedstawiona na rysunku graficznym.

ID złoża	Nazwa złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby geologiczne – bilansowane [tys. T]	Powierzchnia złoża [ha]
KN 13514	Paplin 2	PIASKI ŻWIRY	I złożę rozpoznane szczegółowo – R	291,08	1.866
KN 21072	Paplin IV	PIASKI ŻWIRY	I złożę rozpoznane szczegółowo – R	1 450,04	4.470

Na terenie gminy nie występują:

- kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.



Rysunek 7. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNYCH BEZZBIORNIKOWYCH MAGAZYNÓW SUBSTANCJI

Udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy górnictwa (SG) na terenach obejmujących udokumentowane złoża, co skutkuje dostosowaniem przeznaczenia tych terenów do potrzeb ochrony i eksploatacji kopalin, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobami,
- niedopuszczenie lokalizacji zabudowy i funkcji kolidujących z potencjalną eksploatacją na terenach złóż oraz ich bezpośredniego otoczenia.

Brak występowania kompleksów podziemnego składowania CO₂ i podziemnych magazynów substancji sprawiło, że nie zachodziła potrzeba wprowadzenia dodatkowych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

IV.3.9.OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [11], przez:

- **uzdrowisko** rozumie się obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający łącznie określone warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy [11], któremu został nadany status uzdrowiska;
- **obszar ochrony uzdrowiskowej** rozumie się obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5 ustawy [11], któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej;

Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej są wyznaczane w celu ochrony naturalnych surowców leczniczych i właściwego prowadzenia działalności uzdrowiskowej, a ich status określany jest na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów.

Na terenie gminy Kowiesy nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW UZDROWISK ORAZ OBSZARÓW OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Z uwagi na **brak obszarów uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej**, w projekcie planu ogólnego nie wystąpiła potrzeba uwzględniania szczególnych ograniczeń i ustaleń związanych z ich funkcjonowaniem.

IV.3.10. 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 DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [12], **ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami** uwzględnia się przy określaniu ustaleń planów ogólnych gmin, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania. Zgodnie z art.19 ust. 1 ustawy [12], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności **ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony**, o których mowa w art. 7 ustawy [12], wraz z ich otoczeniem oraz **ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków**. Zgodnie z art.19 ust.2 ustawy [12], w przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Na terenie gminy Kowiesy znajduje się szereg zabytków nieruchomych objętych formami ochrony, zarówno poprzez wpis do rejestru zabytków, jak i ujęcie w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków. Gmina Kowiesy nie opracowała natomiast gminnego programu opieki nad zabytkami.

Pełny wykaz tych obiektów wraz z lokalizacją, datą powstania oraz formą ochrony został zawarty w poniższych tabelach oraz zobrazowany na rysunku.

LP	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	NAZWA OBIEKTU	DATA POWSTANIA	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Rejestr Zabytków
1	Budy Chojnackie	przy nr 19	Kapliczka	XIX/XX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
2	Chojnata	nr 27	Kościół par. p.w. św. Marcina	1303 r., 1673 r. 1913 r.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 274/204 z dnia 29.12.1967r.
3			Cmentarz przykościelny	pocz. XVII w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 906A z dnia 22.01.1993r.
4		nr 27	Dzwonnica kościoła par. p.w. św. Marcina	XVIII/XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 884/285 z dnia 29.12.1967r.
5			Cmentarz grzebalny Rzymsko – Katolicki	poł. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
6		nr 25	Dwór	I poł. XIX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 612 z dnia 28.07.1983r.
7		nr 25	Park	I poł. XIX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków + strefa ekologiczna	Nr 498 z dnia 16.09.1978r.
8	Chrzczonowice		Kapliczka murowana	1916	Gminna Ewidencja Zabytków		
9	Jeruzal		Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego	1798 r.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 889/257 z dnia 29.12.1967r.
10			Cmentarz przykościelny	1798 r	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 963 z dnia 18.04.1994r.
11			Cmentarz grzebalny rzymsko – katolicki	ok. 1800 r	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
12			Dzwonnica drewniana	XVIII/XIX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 890/258 z dnia 29.12.1967r.
13		75A	Plebania murowana	1929 r.	Gminna Ewidencja Zabytków		
14			Kapliczka	1927 r.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
15	Lisna	dz nr 167	Dwór murowany	ok. 1900	Gminna Ewidencja Zabytków		

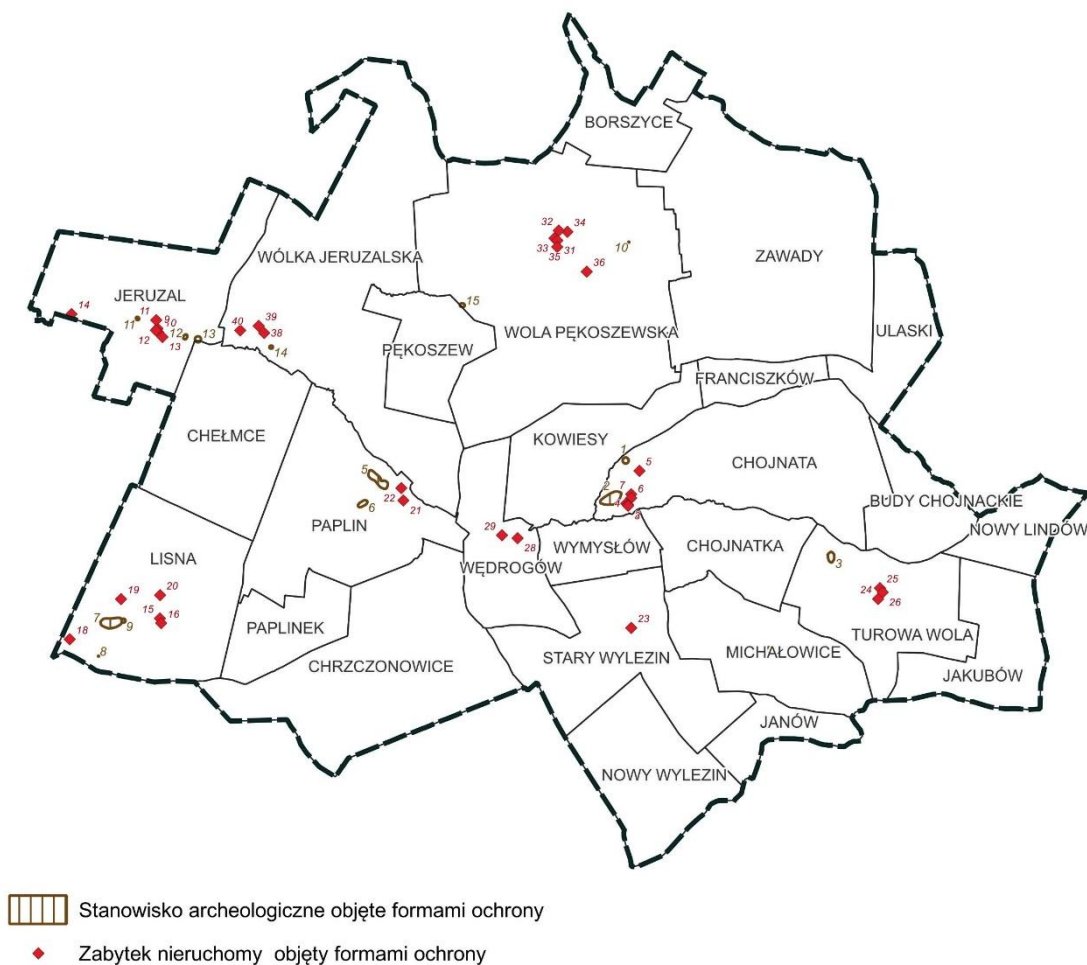
16			Pozostałości Parku Krajobrazowego	ok. 1900	Gminna Ewidencja Zabytków		
17		ok. I km za dworem	Droga brukowa	I poł. XX w.		Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
18		245 m od Lisnej w kierunku Psary	Droga brukowa	ok. 1900 r.		Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
19		dz. Nr 50	Droga kamienna (fragment)	lata 20 XX w		Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
20		dz. Nr 65	Droga kamienna	lata 20 XX w.		Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
21		nr 57	Dwór murowany	II poł. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
22	Paplin		Park Krajobrazowy	II poł. XIX.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków + strefa ekologiczna	Nr 496 z dnia 16.09.1978r.
23	Stary Wylezin		Cmentarz Ewang. – Augsburski	ok. 1829 r.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
24			Park geometryczny	XVIII/XIX	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków + strefa ekologiczna	Nr 499 z dnia 16.09.1978r.
25	Turowa Wola	18	Stajnia murowana	XVIII/XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
26		18	Dwór	XVIII/XIX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 916/284 z dnia 29.12.1967r.
27	Ulaski		Mogila zbiorowa	1944 r	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 907A z dnia 22.12.1992r.
28			Dwór murowany	II poł. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
29	Wędrogów	24	Park	II poł. XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków + strefa ekologiczna	Nr 497 z dnia 16.09.1978r.
30			Zespół Dworski	1800 r.	Gminna Ewidencja Zabytków		Nr 518 z dnia 30.01.1979r
31	Wola Pękoszewska	82	1. Dwór w zespole dworskim	1823 r.		Wojewódzka Ewidencja Zabytków	Nr 518 z dnia 30.01.1979r.

32			Obora murowana w zespole dworskim	ok. 1830 r.			Nr 518 z dnia 30.01.1979r.
33		83	Dawny parnik, art. Dom w zespole dworskim				Nr 518 z dnia 30.01.1979r.
34			Spichlerz w zespole dworskim (nie istnieje)				Nr 518 z dnia 30.01.1979r.
35			Park krajobrazowy	1800 r.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków + strefa ekologiczna	Nr 495 z dnia 16.09.1978r.
36			Kapliczka	1854 r.	Gminna Ewidencja Zabytków		
37			Kapliczka	1923 r.	Gminna Ewidencja Zabytków		
38	Wólka Jeruzalska		Plebania drewnianomurowana	XVIII/XIX w.	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
39			Cmentarz mariawicki	I poł. XX w	Gminna Ewidencja Zabytków	Wojewódzka Ewidencja Zabytków	
40			Kapliczka murowana	1850 r.	Gminna Ewidencja Zabytków		

L.P	Obszar AZP	NR stan. Na obszar.	NR stan. W miejsc.	Nr AZP	Funkcja wiodąca	Miejscowość
1	064-061	1	1	1/1/064-061	osada	Kowiesy
2	064-061	2	2	2/2/064-061	osada	Kowiesy
3	064-061	3	1	3/1/064-061	osada	Turowa Wola
4	064-061	4	1	4/1/064-061	sepulkralna	Michałowice
5	064-060	1	1	1/1/064-060	osada	Paplin
6	064-060	2	2	2/2/064-060	osada	Paplin
7	064-060	3	1	3/1/064-060	osada	Lisna
8	064-060	4	2	4/2/064-060	ślad/punkt osadniczy	Lisna
9	064-060	6	3	6/3/064-060	sepulkralna	Lisna
10	063-061	5	1	5/1/063-061	osada	Wola Pękoszewska
11	063-060	18	1	18/1/063-060	ślad/punkt osadniczy	Jeruzal
12	063-060	19	2	19/2/063-060	osada	Jeruzal
13	063-060	20	3	20/3/063-060	osada	Jeruzal
14	063-060	21	1	21/1/063-060	ślad/punkt osadniczy	Wólka Jeruzalska

15	063-060	22	1	22/1/063-060	ślad/punkt osadniczy	Wola Pękoszewska
----	---------	----	---	--------------	----------------------	------------------

Tabela 1 Wykaz AZP



Rysunek 8. Lokalizacja zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZABYTKÓW OBJĘTYCH USTAWOWYMI FORMAMI OCHRONY LUB UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Uwzględnienie zabytków nieruchomych i dóbr kultury współczesnej w projekcie planu ogólnego gminy Kowiesy nastąpiło poprzez:

- lokowanie obiektów zabytkowych w ramach odpowiednich stref planistycznych, dostosowując funkcje do charakteru obiektów chronionych - poprzez dopuszczenie usług w zespołach dworskich, co umożliwi realizację usług publicznych, usług kultury, turystyki,
- przeznaczenie zabytkowych parków jako strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefach otwartych (SO), zapewniającymi ochronę krajobrazu kulturowego,
- wprowadzenie ograniczeń w zakresie wysokości zabudowy i intensywności użytkowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów chronionych,

- ochronę osi widokowych oraz historycznych relacji przestrzennych poprzez wyznaczenie stref otwartych lub zieleni i rekreacji wokół obiektów, których ekspozycja krajobrazowa ma istotne znaczenie kulturowe,
- brak wprowadzania nowych inwestycji kolidujących z zachowanymi układami historycznymi oraz wartościowymi obiektami architektury.

IV.3.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [13], ochrona **pomników zagłady** stanowi zadanie z zakresu administracji rządowej i została uznana za cel publiczny. Ustawa [13] określa zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, poprzez tworzenie ich stref ochronnych oraz wprowadzanie na ich obszarze szczególnych zasad:

- odbywania zgromadzeń,
- prowadzenia działalności gospodarczej,
- realizacji obiektów i urządzeń budowlanych,
- wywłaszczania nieruchomości.

Celem tych regulacji jest zapewnienie trwałości, czytelności i godnego upamiętnienia miejsc ludobójstwa oraz ich otoczenia jako miejsc pamięci narodowej.

Na obszarze gminy Kowiesy **nie występują tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady**, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [13], ani związane z nimi strefy ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W związku z brakiem terenów objętych zakresem przedmiotowym ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady [13], w planie ogólnym gminy nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń planistycznych wynikających z ochrony Pomników Zagłady.

IV.3.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Zgodnie z art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne [14], przez **teren zamknięty** rozumie się **tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa**, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie gminy Kowiesy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne w rozumieniu wyżej wymienionej ustawy [14] a także inne urządzenia infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej.

Na obszarze gminy Kowiesy wyznaczono natomiast **tereny zamknięte związane z infrastrukturą kolejową**, na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny te obejmują działki ewidencyjne zlokalizowane w obrębach: Chojnata, Chojnatka, Franciszków, Janów, Michałowice, Nowy Wylezin, Stary Wylezin oraz Zawady, i zostały wskazane w poniższej tabeli oraz oznaczone na rysunku.

Lp.	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. Działki [ha]	ID działki
1	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	56/2	0,0783	101504_2.0004.56/2
2	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	57/2	0,3699	101504_2.0004.57/2
3	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	58/2	1,3476	101504_2.0004.58/2
4	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	60/2	1,2393	101504_2.0004.60/2
5	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	61/2	0,9911	101504_2.0004.61/2
6	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	62/2	0,2729	101504_2.0004.62/2
7	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	63/2	0,1658	101504_2.0004.63/2
8	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	64/2	0,0134	101504_2.0004.64/2
9	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	97/2	0,0500	101504_2.0004.97/2
11	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	123/2	0,1078	101504_2.0004.123/2
12	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	124/2	0,0841	101504_2.0004.124/2
13	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	125/2	0,0096	101504_2.0004.125/2
14	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	152/2	0,0434	101504_2.0004.152/2
15	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	153/2	0,1080	101504_2.0004.153/2
16	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	154/2	0,2842	101504_2.0004.154/2
17	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	154/3	0,0100	101504_2.0004.154/3
18	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	155/2	0,4004	101504_2.0004.155/2
19	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	155/4	0,0167	101504_2.0004.155/4
20	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	155/5	0,0127	101504_2.0004.155/5
21	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	155/6	0,0018	101504_2.0004.155/6
22	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	156/2	0,3286	101504_2.0004.156/2
23	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	157/2	0,0344	101504_2.0004.157/2
24	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	157/6	0,0100	101504_2.0004.157/6
25	skierniewicki	Kowiesy	4 Chojnata	166	0,6700	101504_2.0004.166
26	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	29/2	0,0138	101504_2.0005.29/2
27	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	42/7	0,0028	101504_2.0005.42/7
28	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	42/2	0,3851	101504_2.0005.42/2
29	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	43/2	2,1892	101504_2.0005.43/2
30	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	44/2	0,9523	101504_2.0005.44/2
31	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	44/6	0,2119	101504_2.0005.44/6
32	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	44/10	0,0554	101504_2.0005.44/10
33	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	45/4	0,2152	101504_2.0005.45/4
34	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	45/6	0,0364	101504_2.0005.45/6
35	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	47/4	0,1522	101504_2.0005.47/4
36	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	47/6	0,0681	101504_2.0005.47/6
37	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	80/2	0,4502	101504_2.0005.80/2
38	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	81/2	0,5928	101504_2.0005.81/2
39	skierniewicki	Kowiesy	5 Chojnatka	99/2	0,0500	101504_2.0005.99/2
40	skierniewicki	Kowiesy	7 Franciszków	73/2	0,0400	101504_2.0007.73/2
41	skierniewicki	Kowiesy	7 Franciszków	92/1	1,7733	101504_2.0007.92/1
42	skierniewicki	Kowiesy	7 Franciszków	92/2	1,4538	101504_2.0007.92/2
43	skierniewicki	Kowiesy	9 Janów	½	0,4723	101504_2.0009.1/2
44	skierniewicki	Kowiesy	9 Janów	2/2	0,1271	101504_2.0009.2/2
45	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	½	0,0610	101504_2.0013.1/2
46	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	22/2	0,0103	101504_2.0013.22/2
47	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	31/2	0,2752	101504_2.0013.31/2
48	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	31/3	0,0015	101504_2.0013.31/3
49	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	35/2	1,2350	101504_2.0013.35/2
50	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	39/2	0,9794	101504_2.0013.39/2

51	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	40/3	0,0031	101504_2.0013.40/3
52	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	41/2	0,0130	101504_2.0013.41/2
53	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	42/2	0,0259	101504_2.0013.42/2
54	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	43/5	0,1311	101504_2.0013.43/5
55	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	44/2	0,0230	101504_2.0013.44/2
56	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	45/2	0,3171	101504_2.0013.45/2
57	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	45/10	0,0175	101504_2.0013.45/10
58	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	45/9	0,1601	101504_2.0013.45/9
59	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	46/2	0,7310	101504_2.0013.46/2
60	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	47/2	0,5328	101504_2.0013.47/2
61	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	48/2	0,5114	101504_2.0013.48/2
62	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	49/2	0,3675	101504_2.0013.49/2
63	skierniewicki	Kowiesy	0013 Michałowice	88/2	1,2091	101504_2.0013.88/2
64	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	53/2	0,0765	101504_2.0015.53/2
65	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	149/2	0,0208	101504_2.0015.149/2
66	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	150/2	0,0601	101504_2.0015.150/2
67	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	151/2	0,1103	101504_2.0015.151/2
68	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	152/6	0,1482	101504_2.0015.152/6
69	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	153/2	0,2759	101504_2.0015.153/2
70	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	189/2	0,0006	101504_2.0015.189/2
71	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	190/2	0,0960	101504_2.0015.190/2
72	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	191/2	0,2435	101504_2.0015.191/2
73	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	192/2	0,0777	101504_2.0015.192/2
74	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	192/4	0,2118	101504_2.0015.192/4
75	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	193/2	0,2307	101504_2.0015.193/2
76	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	194/2	0,2381	101504_2.0015.194/2
77	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	195/2	0,0953	101504_2.0015.195/2
78	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	196/2	0,1391	101504_2.0015.196/2
79	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	197/2	0,0364	101504_2.0015.197/2
80	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	218/4	0,0014	101504_2.0015.218/4
81	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	219/2	0,0351	101504_2.0015.219/2
82	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	220/2	0,1848	101504_2.0015.220/2
83	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	221/2	0,1555	101504_2.0015.221/2
84	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	222/2	0,0801	101504_2.0015.222/2
85	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	223/2	0,0862	101504_2.0015.223/2
86	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	224/2	0,1480	101504_2.0015.224/2
87	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	225/2	0,0407	101504_2.0015.225/2
88	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	226/2	0,0200	101504_2.0015.226/2
89	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	227/2	0,0100	101504_2.0015.227/2
90	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	228/4	0,0037	101504_2.0015.228/4
91	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	235/2	0,0300	101504_2.0015.235/2
92	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	236/2	0,2683	101504_2.0015.236/2
93	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	237/2	0,0538	101504_2.0015.237/2
94	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	238/2	0,0400	101504_2.0015.238/2
95	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	239/2	0,0369	101504_2.0015.239/2
96	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	240/2	0,0815	101504_2.0015.240/2
97	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	241/2	0,0636	101504_2.0015.241/2
98	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	242/2	0,0223	101504_2.0015.242/2
99	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	243/2	0,0152	101504_2.0015.243/2
100	skierniewicki	Kowiesy	15 Nowy Wylezin	244/2	0,0108	101504_2.0015.244/2
101	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	158/2	0,1745	101504_2.0019.158/2
102	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	159/2	0,5235	101504_2.0019.159/2

103	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	161/2	0,0820	101504_2.0019.161/2
104	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	162/2	0,7405	101504_2.0019.162/2
105	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	164/2	1,0523	101504_2.0019.164/2
106	skierniewicki	Kowiesy	19 Stary Wylezin	167/2	0,2014	101504_2.0019.167/2
107	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	15/2	1,2370	101504_2.0027.15/2
108	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	16/2	0,4352	101504_2.0027.16/2
109	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	18/2	0,6910	101504_2.0027.18/2
110	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	18/5	0,0209	101504_2.0027.18/5
111	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	18/10	0,4251	101504_2.0027.18/10
112	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	18/11	0,1083	101504_2.0027.18/11
113	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	19/2	0,0114	101504_2.0027.19/2
114	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	19/6	0,2050	101504_2.0027.19/6
115	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	20/5	0,1682	101504_2.0027.20/5
116	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	21/6	0,2475	101504_2.0027.21/6
117	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	44/10	0,3980	101504_2.0027.44/10
118	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	110/10	0,0768	101504_2.0027.110/10
119	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	111/5	0,1073	101504_2.0027.111/5
120	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	112/2	1,3614	101504_2.0027.112/2
121	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	112/3	0,0048	101504_2.0027.112/3
122	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	157/3	0,0310	101504_2.0027.157/3
123	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	178/7	1,1742	101504_2.0027.178/7
124	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	205/4	0,2357	101504_2.0027.205/4
125	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	205/5	1,4180	101504_2.0027.205/5
126	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	205/6	0,0425	101504_2.0027.205/6
127	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	206/4	0,2511	101504_2.0027.206/4
128	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	206/5	4,3728	101504_2.0027.206/5
129	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	206/6	0,0281	101504_2.0027.206/6
130	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	207/4	0,2010	101504_2.0027.207/4
131	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	207/5	1,3966	101504_2.0027.207/5
132	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	232/6	0,4214	101504_2.0027.232/6
133	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	234/2	0,1726	101504_2.0027.234/2
134	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	237/7	0,8329	101504_2.0027.237/7
135	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	238/5	0,8965	101504_2.0027.238/5
136	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	243/2	0,3566	101504_2.0027.243/2
137	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	244/2	0,4236	101504_2.0027.244/2
138	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	245/2	0,5130	101504_2.0027.245/2
139	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	246/2	0,3912	101504_2.0027.246/2
140	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	247/2	0,1951	101504_2.0027.247/2
141	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	248/2	0,2503	101504_2.0027.248/2
142	skierniewicki	Kowiesy	0027 Zawady	249/2	0,3395	101504_2.0027.249/2

źródło: Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych



Rysunek 9. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez:

- wyznaczenie strefy komunikacji (SK), które w podstawowym profilu funkcjonalnym zawierają teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- niedopuszczenie innych form zagospodarowania, które mogłyby kolidować z funkcją infrastrukturalną lub naruszać przepisy związane z ochroną terenów zamkniętych.

Na terenie gminy **nie występują natomiast tereny zamknięte** w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* [14], **związane z obronnością lub bezpieczeństwem państwa**, w związku z czym nie było konieczności uwzględniania ich w ustaleniach planu ogólnego.

IV.3.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* [9], **obszary ograniczonego użytkowania** tworzy się w przypadku, gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych,

technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać ustanowiony art. dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów, tras komunikacyjnych, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiowych.

Tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania następuje w formie uchwały sejmiku województwa lub rady powiatu – w zależności od charakteru obiektu – i musi być poprzedzone analizą porealizacyjną, przeglądem ekologicznym albo oceną oddziaływania na środowisko. W granicach takiego obszaru mogą być wprowadzone ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz ograniczenia sposobu użytkowania terenu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2 *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

Na terenie gminy Kowiesy nie ustanowiono żadnych obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów art. 135 *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9]. Brak jest również postępowań administracyjnych lub analiz porealizacyjnych, które wskazywałyby na konieczność ich wyznaczenia.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

W związku z **brakiem obszarów ograniczonego użytkowania**, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

IV.3.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Zgodnie z art. 4 pkt 18 *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], **rekultywacja** to nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 31b *ustawy Prawo ochrony środowiska* [9], przez **remediację** rozumie się poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

Pojęcia **przekształcenia i rehabilitacji** nie posiadają definicji ustawowej, lecz są stosowane w praktyce planistycznej jako określenia działań naprawczych dla terenów zdegradowanych:

- przekształcenie odnosi się do przystosowania terenów o zaburzonych cechach funkcjonalno-przestrzennych do nowych funkcji użytkowych (art. przemysłowych, powojennych),
- rehabilitacja oznacza działania zmierzające do przywrócenia terenom zdegradowanym ich zdolności środowiskowych, krajobrazowych lub społecznych.

Na podstawie analizy danych przestrzennych oraz informacji pozyskanych od właściwych organów administracji publicznej, na terenie gminy Kowiesy nie stwierdzono występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Nie zidentyfikowano również obiektów, dla których wszczęto postępowania związane z koniecznością wykonania działań naprawczych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

W związku z **brakiem obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**, w planie ogólnym nie wystąpiła potrzeba uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ich istnienia.

IV.3.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z art. 2 ust. 1 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* [16], **rewitalizacja** stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie i realizowane na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Z kolei art. 9 ust. 1 *ustawy* [16] określa, że **obszar zdegradowany** to taki, na którym występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych (takich jak bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niska aktywność społeczna), a także co najmniej jedno z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar taki może zostać objęty rewitalizacją, jeśli spełnia przesłanki określone w art. 10 *ustawy* [16].

Na terenie gminy Kowiesy **nie został wyznaczony obszar zdegradowany ani obszar rewitalizacji**, w rozumieniu *ustawy o rewitalizacji* [16]. Rada Gminy Kowiesy nie podjęła uchwały w trybie art. 8 *ustawy* o wyznaczeniu tych obszarów, ani nie wdrożyła procedury sporządzania gminnego programu rewitalizacji.

Dodatkowo, na dzień sporządzania planu ogólnego, gmina Kowiesy nie posiada innego dokumentu spełniającego funkcję programu rewitalizacji, o którym mowa w art. 52 ust. 1 *ustawy* [16].

SPOSÓB

UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH I OBSZARÓW REWITALIZACJI

W związku z **brakiem wyznaczenia obszarów zdegradowanych oraz rewitalizacji** na podstawie *ustawy o rewitalizacji* [16], plan ogólny gminy nie obejmuje ustaleń w tym zakresie.

IV.3.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 3 pkt 10a i 10b oraz art. 118b *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9]:

- przez **obszar cichy w aglomeracji** rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, który został wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały;

- przez **obszar cichy poza aglomeracją** rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej, który również może być wyznaczony przez radę powiatu w drodze uchwały.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 2a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* [9], określając ustalenia planu ogólnego gminy, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

Na terenie gminy Kowiesy **nie obowiązuje uchwała rady powiatu** w sprawie wyznaczenia **obszarów cichych w aglomeracji** ani **obszarów cichych poza aglomeracją**, o których mowa w art. 3 pkt 10a i 10b *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARÓW CICHYCH W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARÓW CICHYCH POZA AGLOMERACJĄ

W związku z brakiem formalnego wyznaczenia obszarów cichych **w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń wynikających z potrzeby ochrony takich obszarów.**

IV.3.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych* [15], **gruntami rolnymi** są przede wszystkim grunty określone w ewidencji jako użytki rolne, a także grunty związane z prowadzeniem działalności rolniczej, takie jak: grunty pod stawami rybnymi, budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz biogazowniom rolniczym, grunty pod parkami wiejskimi, zadrzewieniami śródpolnymi i urządzeniami melioracyjnymi a także grunty rekultywowane dla potrzeb rolnictwa, torfowiska, oczka wodne oraz drogi dojazdowe do pól.

W myśl art. 2 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], **gruntami leśnymi** są grunty określone jako lasy w przepisach o lasach, zreultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej oraz pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

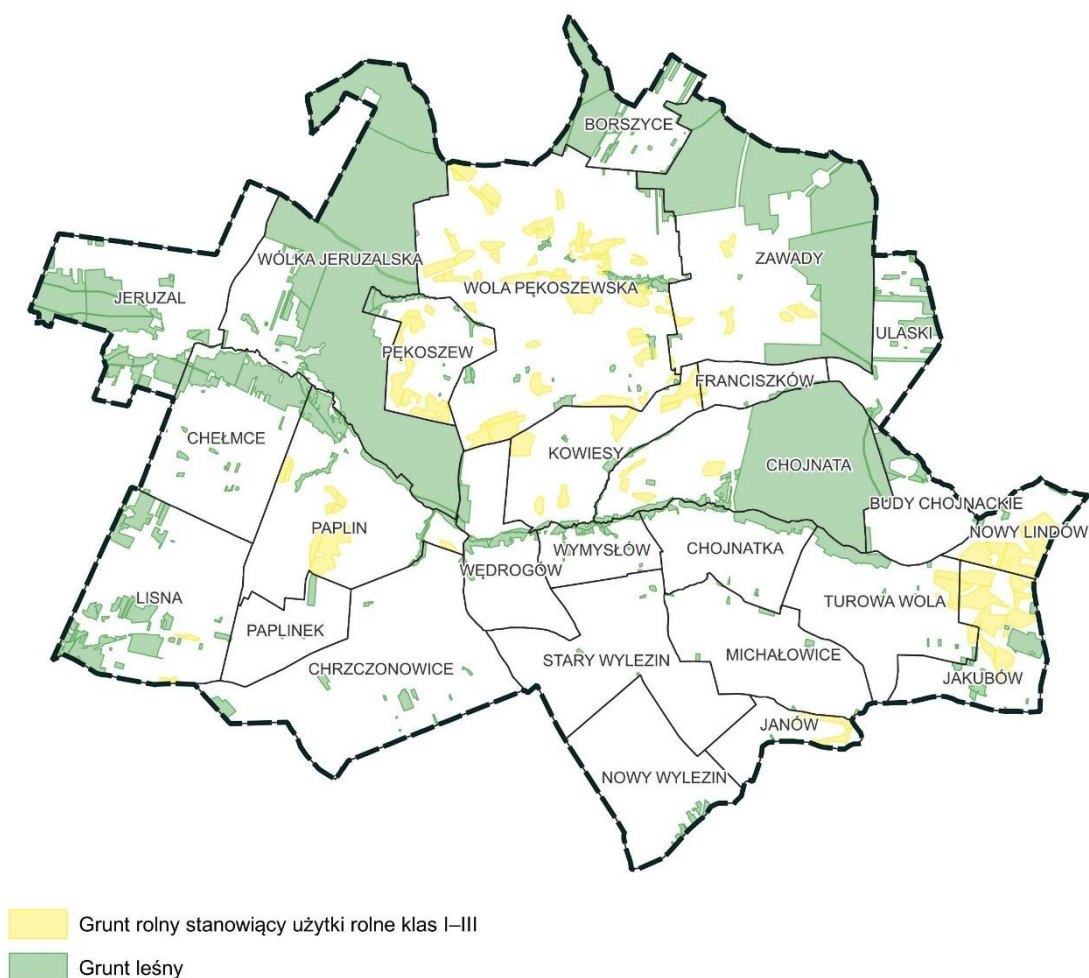
Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], ochrona tych gruntów polega m.in. na ograniczaniu ich przeznaczania na cele inne niż rolnicze lub leśne.

Art. 7 ust. 2 pkt 1 *ustawy* [15], stanowi, że przeznaczenie użytków rolnych klas I–III na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z wyjątkiem obszaru uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w art. 7 ust. 2a *ustawy* [15].

Na terenie gminy Kowiesy występują użytki rolne klas I–III, zlokalizowane głównie w północnej i wschodniej części gminy, w obrębie miejscowości Wola Pękoszewska, Pękoszew, Nowy Lindów oraz Jakubów.

Dominującą klasą są grunty III, IIIa i IIIb. Dane te wynikają z aktualnej ewidencji gruntów i budynków.

Grunty leśne na terenie gminy zlokalizowane są głównie w północno-zachodniej i północno-wschodniej części gminy, tworząc zwarty system przyrodniczy.



Rysunek 9. Lokalizacja gruntów rolnych klas I-III oraz leśnych wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA GRUNTÓW ROLNYCH STANOWIĄCYCH UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTÓW LEŚNYCH

W planie ogólnym gminy Kowiesy:

- utrzymano funkcję rolniczą i leśną w strefach SO (strefy otwarte) oraz SR (strefy produkcji rolniczej), zgodnie z ewidencją gruntów i klasyfikacją bonitacyjną,
- ograniczono przeznaczenie gruntów klas I-III na cele nierolnicze, dopuszczając zabudowę niezwiązaną z rolnictwem głównie na terenach już zagospodarowanych, objętych planami miejscowymi lub znajdujących się w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), do których stosuje się przepis art. 7 ust. 2a ustawy [15],

IV.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z art. 3 pkt 48a *ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska* [9], **zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** to zakład, w którym znajdują się substancje niebezpieczne mogące stworzyć zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

W granicach administracyjnych gminy Kowiesy nie występują zakłady o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust. 1 *ustawy* [9].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAKŁADÓW O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Ze względu na **brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej** na terenie gminy, nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym związane z koniecznością zachowania bezpiecznych odległości, o których mowa w art. 73 ust. 4 i 5 *ustawy* [9].

IV.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej* [17], **pas nadbrzeżny** obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego i składa się z pasa technicznego oraz pasa ochronnego.

W granicach administracyjnych gminy Kowiesy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, ponieważ gmina nie posiada dostępu do morza ani innych obszarów morskich w rozumieniu przepisów wyżej wymienionej *ustawy* [17].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OBSZARU PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Z uwagi na **brak występowania obszarów pasa nadbrzeżnego** w granicach gminy, nie zachodzi konieczność uwzględniania ustaleń dotyczących tego rodzaju terenów w planie ogólnym.

IV.4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

IV.4.1. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Kowiesy zidentyfikowano podstawowe elementy infrastruktury społecznej w zakresie usług oświaty, zdrowia, kultury, opieki społecznej, administracji publicznej, porządku publicznego oraz sportu i rekreacji

Usługi oświaty i wychowania

Usługi z zakresu edukacji podstawowej świadczy Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Kowiesach, natomiast opiekę przedszkolną zapewnia Przedszkole w Turowej Woli.

Usługi kultury

Funkcje kulturalne realizowane są przez Gminną Bibliotekę Publiczną w Kowiesach z filią w Woli Pękoszewskiej oraz sieć świetlic wiejskich zlokalizowanych w miejscowościach: Stary Wylezin, Jeruzal, Wola Pękoszewska, Lisna, Paplin i Turowa Wola.

Usługi zdrowia

Dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej zapewniają:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej – Przychodnia Kowiesy (filia Przychodni Rawka ze Skierniewic) – świadcząca usługi lekarza POZ, położnej, pielęgniarki środowiskowej i szkolnej.

Główna placówka zlokalizowana jest w Ośrodku Zdrowia w Kowiesach.

Usługi opieki społecznej

Funkcję tę realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kowiesach (GOPS) oraz Schronisko z usługami opiekuńczymi w Jeruzalu.

Usługi administracji publicznej

Zadania administracji lokalnej realizowane są przez Urząd Gminy w Kowiesach.

Usługi porządku publicznego

Za ochronę przeciwpożarową odpowiada Komenda Miejska PSP w Skierniewicach, wspierana przez Ochotnicze Straże Pożarne z: Woli Pękoszewskiej, Paplina (obie w KSRG), Jeruzala, Lisnej i Turowej Woli.

Usługi sportu i rekreacji

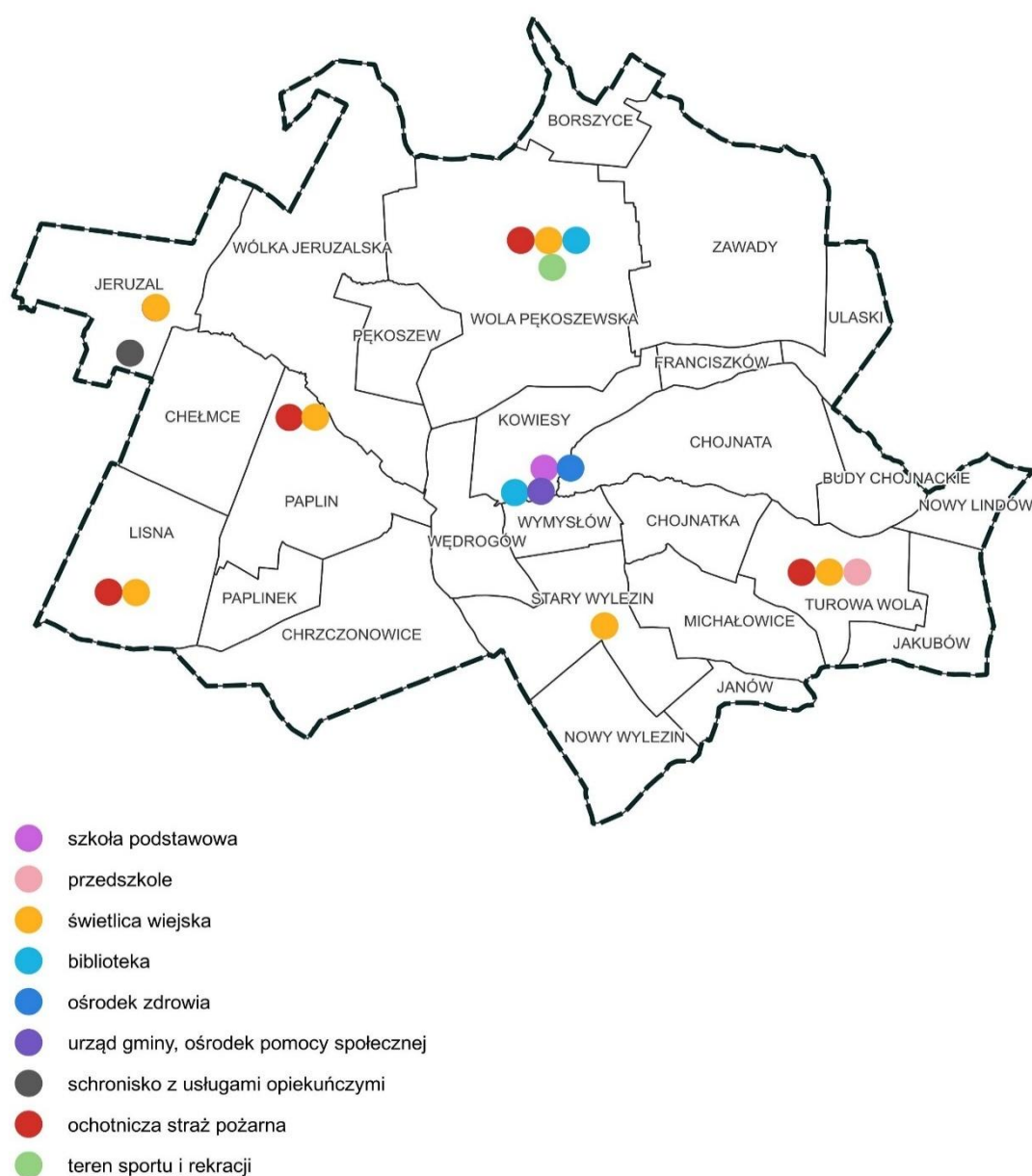
Na terenie gminy funkcjonują:

- Teren sportowo-rekreacyjny w Woli Pękoszewskiej – boisko, siłownia plenerowa i wiata rekreacyjna nad zbiornikiem wodnym,
- place zabaw przy świetlicach wiejskich, tworzące lokalne przestrzenie aktywności i wypoczynku.

W *Strategii Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2024–2030* wskazano szereg ogólnych celów i kierunków, które mogą wiązać się z koniecznością rozbudowy lub modernizacji infrastruktury społecznej, w tym m.in.:

- budowy lub modernizacji ośrodka zdrowia, w tym rozbudowy obiektów,
- tworzenia i rozwijania obiektów opieki społecznej oraz przestrzeni integracyjnych,
- rozwoju bazy sportowo-rekreacyjnej i edukacyjnej.

Działania te mają charakter kierunkowy i nie wskazano w ich ramach konkretnych nieruchomości ani lokalizacji planowanych inwestycji.



Rysunek 10. Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Kowiesy **infrastruktura społeczna została uwzględniona** poprzez:

- zachowanie lokalizacji istniejących obiektów infrastruktury społecznej, z możliwością ich rozbudowy i dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców, m.in. poprzez przypisanie im odpowiednich stref funkcjonalnych: usługowych (SU) oraz zieleni i rekreacji (SN),
- kształtowanie stref planistycznych (SJ, SZ, SU, SN) w sposób umożliwiający lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej i rozwój usług społecznych – także tam, gdzie Strategia wskazuje na ogólną potrzebę rozwoju, ale nie precyzuje lokalizacji,
- ograniczenie zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach o niedostatecznym wyposażeniu w infrastrukturę społeczną, co sprzyja równoważeniu warunków dostępu do usług publicznych.

IV.4.2. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

System transportowy gminy Kowiesy tworzą powiązania drogowe o znaczeniu krajowym, regionalnym i lokalnym, a także infrastruktura kolejowa.

Infrastruktura drogowa

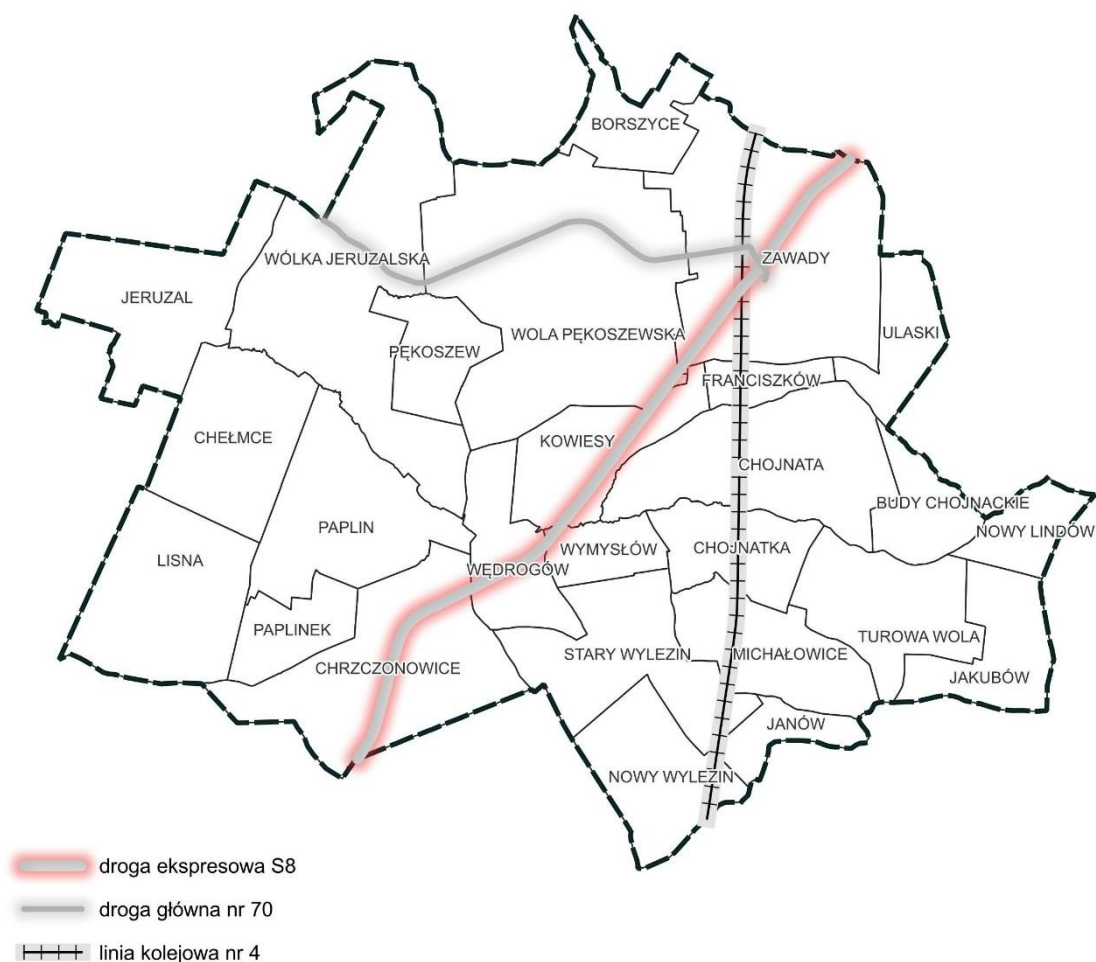
Podstawowy układ drogowy tworzą:

- droga ekspresowa S8 relacji Warszawa – Rawa Mazowiecka – Piotrków Trybunalski – Wrocław, przebiegająca przez środek gminy, stanowiąca główną oś komunikacyjną o znaczeniu krajowym,
- droga krajowa nr 70 relacji Łowicz – Skierniewice – Zawady (do węzła z drogą S8), obsługująca ruch regionalny i lokalny,
- drogi powiatowe zapewniające obsługę komunikacyjną między miejscowościami gminnymi i sąsiednimi jednostkami,
- drogi gminne obsługujące ruch lokalny i dostępność do zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej.

Infrastruktura kolejowa

Przez teren gminy przebiega również linia kolejowa nr 4 – Centralna Magistrala Kolejowa relacji Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, przystosowana do obsługi pociągów pasażerskich dużych prędkości (CMK). Linia nie posiada stacji ani przystanków w obrębie gminy Kowiesy, jednak stanowi element istotny z punktu widzenia układu transportowego Polski.

Zarówno *Strategia Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2024–2030*, jak i *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego* nie wskazują planowanych nowych przebiegów infrastruktury transportowej na obszarze gminy Kowiesy.



Rysunek 10. Lokalizacja głównych elementów infrastruktury transportowej w gminie Kowiesy
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ

W planie ogólnym gminy Kowiesy **infrastruktura transportowa została uwzględniona** poprzez:

- utrzymanie ciągłości i funkcjonalności podstawowego układu drogowego, poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych – strefa komunikacyjna (SK),
- dostosowanie zasięgu stref z zabudową (SJ, SZ, SU) do możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej,
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w rejonach, gdzie nie istnieją warunki do efektywnej obsługi komunikacyjnej,
- uwzględnienie przebiegu linii kolejowej nr 4 i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych wynikających z przepisów dotyczących infrastruktury kolejowej, poprzez niewyznaczanie nowych stref z zabudową mieszkaniową.

IV.4.3. ISTNIEJĄCE I PLANOWANE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy Kowiesy zidentyfikowano infrastrukturę techniczną w zakresie sieci wodociągowych, elektroenergetycznych i gazowych, stanowiącą podstawę dla funkcjonowania i rozwoju jednostek osadniczych oraz gospodarki lokalnej.

Infrastruktura wodociągowa i kanalizacyjna

Zaopatrzenie w wodę zapewniane jest przez:

- Stację Uzdatniania Wody w Starym Wylezinie,
- Stację Uzdatniania Wody w Paplinie,
- Hydrofornię w Michałowicach.

Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich sołectw, a dalszy rozwój systemu wodociągowego stanowi jeden z priorytetów inwestycyjnych wskazanych w dokumentach strategicznych gminy.

Gmina Kowiesy nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. Większość gospodarstw domowych odprowadza ścieki do przydomowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni. Zgodnie z danymi Urzędu Gminy Kowiesy i prowadzonym rejestrem, na terenie gminy występuje 509 zbiorników bezodpływowych i 76 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez obszar gminy przebiegają sieci elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia. Kluczowe elementy infrastruktury to:

- sieci elektroenergetyczne 110 kV relacji: „Mszczonów-Huta Zawadzka” oraz „Huta Zawadzka-Kaleń”,
- stacja rozdzielcza 110kV/15 kV GPZ „Huta Zawadzka” w miejscowości Zawady,
- sieć elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zapewniająca obsługę gospodarstw i obiektów użyteczności publicznej.

Infrastruktura gazowa

Na terenie gminy zlokalizowane są elementy gazowej sieci przesyłowej:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Mory – Piotrków Trybunalski (MOP 5,5 MPa),
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 zasilający stację gazową Chrzczonowice (MOP 5,5 MPa),
- stacja gazowa Chrzczonowice o przepustowości 16 000 Nm³/h,
- gazociąg DN150 relacji Chrzczonowice – Skierniewice.

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie* [18], dla gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują odpowiednie szerokości stref kontrolowanych – w zależności od średnicy, ciśnienia i roku budowy gazociągu.

Ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej

W południowo-wschodniej części gminy Kowiesy wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) w związku z istnieniem lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Zgodnie z art. 86 ust. 2a ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze [19], w celu ochrony lotniczych urządzeń naziemnych przed zakłóceniami ich działania wyznacza się powierzchnie ograniczające zabudowę. Ograniczenia te obejmują w szczególności wysokość i rodzaj zabudowy, lokalizację obiektów budowlanych oraz nasadzeń, które mogłyby zakłócać sygnał lub funkcjonowanie tych urządzeń.

Ponadto, zgodnie z art. 86 ust. 7 ustawy [19], Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego uzgadnia projekty planów ogólnych gmin, dla terenów, na których znajduje się lub jest planowane lotnicze urządzenie naziemne, oraz zostały wyznaczone powierzchnie ograniczające zabudowę.

Uzgodnienie to odbywa się pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego oraz prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym gminy Kowiesy poprzez:

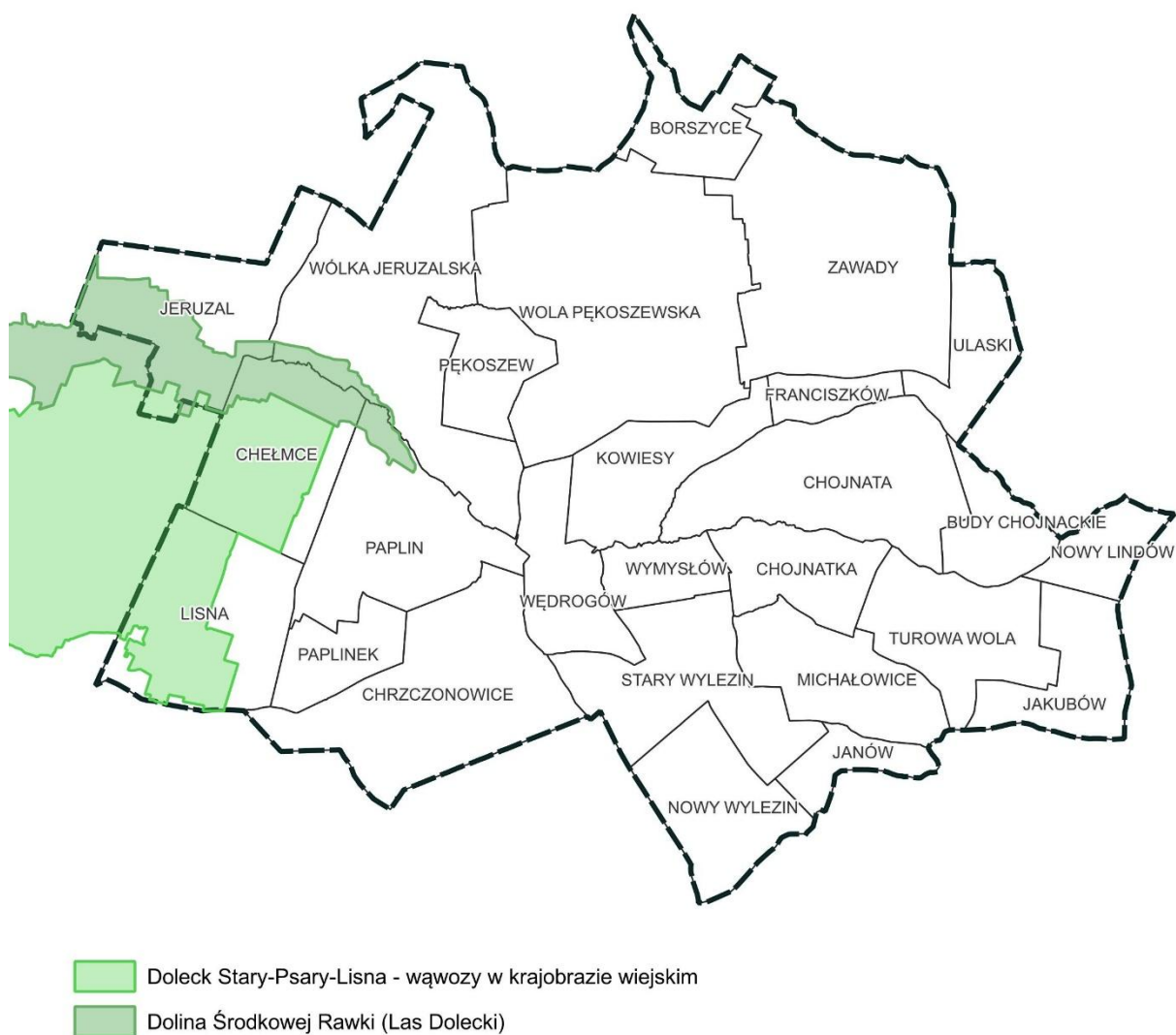
- odpowiednie umiejscowienie istniejących obiektów związanych z infrastrukturą techniczną w strefie infrastrukturalnej (SI),
- dostosowanie zasięgu stref planistycznych do możliwości uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenach pozbawionych dostępu do podstawowych sieci,
- uwzględnienie powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych poprzez odpowiednie ustalenie parametrów zabudowy w strefach planistycznych.

IV.5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

W ramach sporządzania planu ogólnego gminy Kowiesy uwzględniono ustalenia wynikające z **Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego**, przyjętego Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.

W planie ogólnym uwzględniono **krajobrazy priorytetowe** wyznaczone na terenie gminy Kowiesy:

1. Doleck Stary – Psary – Lisna – wąwozy w krajobrazie wiejskim (kod: 10-318.83-6), wyróżniający się cennymi formami rzeźby erozyjnej (wąwozy), tradycyjną strukturą rolniczą i osadniczą;
2. Dolina Środkowej Rawki (Las Dolecki) (kod: 10-318.83-28), o dominującym charakterze leśnym z wartościowymi zbiorowiskami borów świeżych, mokradeł i łąk dolinnych.



Rysunek 11. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych wyznaczone na terenie gminy Kowiesy w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla wymienionych krajobrazów priorytetowych w planie ogólnym uwzględniono:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej i rolniczej, poprzez wyznaczanie na obszarze krajobrazów priorytetowych głównie stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną oraz zagrodową (SJ, SZ),
- ograniczenie lokalizacji zabudowy do obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiając lokalizację nowych obiektów na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych oraz określenie odpowiednich wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz intensywności i wysokości zabudowy,

- ochronę krajobrazu otwartego i zwartych kompleksów leśnych przez przeznaczenie ich pod strefy otwarte (SO) bez dopuszczenia nowej zabudowy,
- wykluczenie lokalizacji farm fotowoltaicznych i innych obiektów o dużej skali, nie dopuszczając w profilu dodatkowych stref SO terenów produkcji energii oraz nie lokalizując na tych terenach stref gospodarczych SP z wysokimi parametrami, uwzględniając tym samym wskazaną w planie konieczność zachowania naturalnych uwarunkowań krajobrazowych i walorów widokowych, m.in. poprzez ograniczenie zabudowy przeskalowanej, dysharmonijnej i przesłaniającej otwarcia widokowe. Tego typu inwestycje zostały dopuszczone w części gminy, gdzie nie występują konflikty z krajobrazem priorytetowym ani formami ochrony przyrody.

Ponadto w planie ogólnym uwzględniono wskazania audytu dotyczące konieczności przeprowadzenia analiz w kierunku objęcia formą ochroną przyrody dla następujących obszarów:

1. Dwa obszary w sąsiedztwie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (obszar na w północno-wschodniej części wsi Jeruzal oraz północno- zachodniej części Wólka Jeruzalska oraz na południu obrębu Lisna) – rekomendacja powiększenia istniejącego parku krajobrazowego,
2. Formy polodowcowe w Chełmcach – rekomendacja analizy możliwości utworzenia rezerwatu przyrody,
3. Wąwozy w Lisnej– rekomendacja analizy możliwości utworzenia rezerwatu przyrody.



- Rekomendowany obszar do powiększenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego
- Rekomendowany obszar do utworzenia Rezerwatu Przyrody "Formy polodowcowe w Chełmcach"
- Rekomendowany obszar do utworzenia Rezerwatu Przyrody "Wąwozy w Lisnej i Psarach"

Rysunek 12 Lokalizacja obszarów wskazanych do analizy w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego
(źródło: opracowanie własne)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA REKOMENDACJI I WNIOSEK ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM

Plan ogólny dla wskazanych wyżej obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, wprowadza strefę otwartą (SO), bez wyznaczania profilu dodatkowego w zakresie terenów produkcji energii, ograniczając tym samym jakkolwiek zabudowę i zapewniając ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Plan ogólny gminy Kowiesy został sporządzony w sposób zapewniający pełną **zgodność z ustaleniami audytu krajobrazowego województwa łódzkiego**, ochronę istniejących form przyrody i krajobrazu oraz realizację zasad ładu przestrzennego poprzez precyzyjne określenie przeznaczenia terenów i ograniczeń w ich zagospodarowaniu.

IV.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Kowiesy, stanowiło jeden z kluczowych dokumentów źródłowych, umożliwiających określenie ograniczeń przyrodniczych, identyfikację walorów środowiskowych oraz wyznaczenie kierunków zagospodarowania zgodnych z zasadą zrównoważonego rozwoju. Opracowanie stanowiło podstawę do oceny przydatności terenów pod rozwój funkcji zabudowy oraz określenia ograniczeń wynikających z potrzeby zachowania równowagi przyrodniczej, co miało wpływ na sposób wyznaczenia stref planistycznych i kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie ogólnym.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego w planie ogólnym gminy Kowiesy poprzez:

- odpowiednie ukształtowanie stref planistycznych oraz ograniczenie zakresu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), uwzględniając wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym predyspozycje terenów, w tym m.in. doliny rzeczne, kompleksy leśne, gleby wysokiej bonitacji oraz tereny o korzystnych warunkach budowlanych,
- dopuszczenie terenów zieleni naturalnej, terenów lasu i terenów wód we wszystkich strefach planistycznych.

IV.7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 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 [3] **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową** wyraża się w **liczbie mieszkańców** i oblicza według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dane wejściowe (udostępnione przez statystykę publiczną na rok 2023):

- prognozowana liczba mieszkańców wynosi 2108 osób

$$M_{20} = 2108 * 1,05 = 2213 \text{ osób}$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 107 623 m²

$$PUM_0 = 107\,623\,m^2$$

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:

P_0 – 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.

Dane udostępnione przez statystykę publiczną:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2023 r. = 38,8 m²

$$P_0 = 38,8$$

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2013 r. = 33,5 m²

$$P_{-10} = 33,5$$

- powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2003 r. = 29,6 m²

$$P_{-20} = 29,6$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z pierwszym wzorem wynosi:

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

$$P_{20} = 3 \cdot 38,8 - 2 \cdot 33,5$$

$$P_{20} = 49,4\,m^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z drugim wzorem wynosi:

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

$$P_{20} = 2 \cdot 38,8 - 29,6$$

$$P_{20} = 48,0\,m^2$$

Obliczając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto większą wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca będącą wynikiem zastosowania pierwszego wzoru.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 2213 - 107\,623 / 49,4$$

$$ZAP = 2213 - 2178 = 35 \text{ mieszkańców}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 *rozporządzenia* [3], w przypadku gdy:

- liczba mieszkańców gminy wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000,
- obliczone zapotrzebowanie jest mniejsze niż 500,

dopuszcza się przyjęcie zapotrzebowania w wysokości 500 osób.

W związku z tym, pomimo że wyliczone zapotrzebowanie dla gminy Kowiesy wynosiło 35 osób, **do dalszych analiz oraz ustaleń planu ogólnego przyjęto zapotrzebowanie na poziomie 500 osób**, zgodnie z przepisami wskazanego *rozporządzenia* [5].

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

W planie ogólnym gminy Kowiesy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (500 osób) zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych.

- [1] Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz.1688 ze zm.),
- [2] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1130 ze zm.),
- [3] Rozporządzenie 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 wrysów (Dz. U. z 2024 r., poz.1775),
- [4] Rozporządzenie 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),
- [5] Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz.1799),
- [6] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2024 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1478 ze zm.),
- [7] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1087 ze zm.),
- [8] Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. z 2020 r., poz.1165),
- [9] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- [10] Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1290 ze zm.),
- [11] Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1420 ze zm.),
- [12] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r., poz. 11292),
- [13] Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120),
- [14] Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.),
- [15] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82),
- [16] Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r., poz. 278),
- [17] Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.),
- [18] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640),
- [19] Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 2110 ze zm.),

SPIS RYSUNKÓW

<i>Rysunek 1. Obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kowiesy – stan na lipiec 2025 (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>5</i>
<i>Rysunek 2. Model Funkcjonalno-przestrzenny Gminy Kowiesy (źródło: Strategia rozwoju gminy Kowiesy na lata 2024-2030)</i>	<i>15</i>
<i>Rysunek 3. Formy ochrony przyrody na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>18</i>
<i>Rysunek 4. Grunty zmeliorowane na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>24</i>
<i>Rysunek 5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>26</i>
<i>Rysunek 6. Lokalizacja stref ochrony ujęć wody na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>27</i>
<i>Rysunek 7. Lokalizacja udokumentowanych złóż kopalin na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>30</i>
<i>Rysunek 8. Lokalizacja zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>35</i>
<i>Rysunek 9. Lokalizacja terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>40</i>
<i>Rysunek 10. Lokalizacja głównych elementów infrastruktury transportowej w gminie Kowiesy (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>49</i>
<i>Rysunek 11. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych wyznaczone na terenie gminy Kowiesy w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>52</i>
<i>Rysunek 12 Lokalizacja obszarów wskazanych do analizy w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego (źródło: opracowanie własne)</i>	<i>54</i>