

GMINA KOWIESY, 96 - 111 KOWIESY

**TEKST STUDIUM** - załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/247/22  
Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 września 2022 r. w sprawie Studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY

POWIAT SKIERNIEWICKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Przewodniczący Rady Gminy

## Spis treści

1. Informacje wstępne .....	4
1.1. Studium – akt polityki przestrzennej gminy .....	4
1.2. Zakres problematyki studium .....	4
1.3. Podstawa formalno - prawna sporządzenia studium oraz cel i zakres studium .....	6
1.4. Struktura dokumentu i materiały planistyczne .....	7
1.5. materiały wykorzystane .....	8
2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – synteza, wpływ na politykę przestrzenną .....	8
3. Kierunki rozwoju wynikające z polityki przestrzennej kraju i województwa .....	18
3.1. Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 .....	18
3.2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 .....	19
3.3. Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego .....	20
4. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy .....	21
4.1. polityka przestrzenna wynikająca ze strategii rozwoju gminy .....	21
4.2. Podstawowe założenia i cele polityki przestrzennej gminy .....	24
5. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....	25
5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy .....	25
5.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów .....	26
5.3. Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego .....	28
6. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....	28
6.1. Kierunki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym przeznaczonych pod zabudowę .....	28
6.2. Wskaźniki i standardy zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	35
6.3. Tereny wyłączone spod zabudowy .....	38
7. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	38
7.1. Obszary oraz zasady ochrony zasobów i walorów przyrodniczych .....	38
7.2. Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego .....	41
7.3. Zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych .....	42
7.4. Ochrona udokumentowanych złóż kopalin .....	43
7.5. Ochrona gleb i powierzchni ziemi .....	43
7.6. Ochrona powietrza .....	44
7.7. Adaptacja do zmian klimatu .....	44
7.8. Ochrona przed hałasem, polem elektromagnetycznym oraz strefy ochronne.....	45
7.9. Nadzwyczajne zagrożenia .....	46
8. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	46
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	48
9.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	48
9.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	49
10. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....	50
11. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	53

12. Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ..... 55
13. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym ..... 56
- 13.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ..... 56
- 13.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ..... 56
14. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej ..... 57
15. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ..... 57
16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ..... 58
17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane ..... 58
18. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych ..... 59
19. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ..... 59
20. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych ..... 59
21. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium .... 60
- 21.1. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań ..... 60
- 21.2. Synteza ustaleń studium ..... 61
22. Zasady realizacji i stosowania ustaleń studium ..... 65

## **1. Informacje wstępne.**

### **1.1. Studium – akt polityki przestrzennej gminy.**

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Zadania te realizowane są w oparciu o dokumenty planistyczne, do których należą: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowy plan /miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, natomiast studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium sporządza się dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Dokument ten jest wyrazem poglądów Samorządu, o wysokim stopniu autonomiczności, w sferze długofalowej polityki przestrzennej gminy.

Podstawą działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej powinny być w szczególności:

- zrównoważony rozwój,
- wymagania ładu przestrzennego,
- wymagania ochrony szeroko pojętego środowiska,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- potrzeby w zakresie rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W procesie kształtowania polityki przestrzennej gminy w studium, jest niezbędne zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej powinno być zapewnione na każdym etapie prac planistycznych nad studium. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia partycypację społeczności w planowaniu przestrzennym, poprzez wymóg informowania mieszkańców, jednostek organizacyjnych o przystąpieniu do sporządzenia studium i możliwości składania wniosków do studium, a w kolejnych etapach poprzez możliwość uczestnictwa w dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie studium oraz możliwość składania uwag dotyczących projektu studium.

### **1.2. Zakres problematyki studium.**

Zakres problematyki studium określa ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku poz. 503), w myśl której w studium określa się w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji,
- granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów, w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W studium określa się fakultatywnie:

- obszary, na których gmina przewiduje rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 z późn. zm.); 2) urządzeń innych niż wolnostojące,
- obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przepisami prawa - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kształtowaniu polityki przestrzennej gminy należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stan prawny gruntów,

- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

W studium uwzględnia się ustalenia planistyczne wyższego szczebla, w szczególności ustalenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Zakres problematyki studium kształtują również wymagania wynikające z innych ustaw, które mają bezpośrednie lub pośrednie odniesienie do studium: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody; ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne; ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska; ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ustawa z dnia 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Dokumentem określającym zakres i kształt studium jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku Nr 118 poz. 1233).

W dniu 24 grudnia 2021 roku weszło w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405), które stanowi, że studia dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do ich sporządzenia /zmiany, przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia, sporządza się w oparciu o przepisy rozporządzenia dotychczasowego.

### **1.3. Podstawa formalno - prawna sporządzenia studium oraz cel i zakres studium.**

Prace nad studium podejmowane są na mocy uchwały rady gminy, zaś organem sporządzającym jest wójt gminy.

Niniejsze opracowanie – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Kowiesy, zwane dalej studium, stanowi zmianę drugiej edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/184/10 Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku. Podstawę prawną i formalną dla opracowania niniejszego dokumentu planistycznego stanowi uchwała nr XXIX/158/21 Rady Gminy Kowiesy z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium, zarówno w treści jak i w jego strukturze, podyktowane było:

- potrzebą dostosowania do wyzwań, które stoją przed każdym samorządem jakim są zmiany jakości środowiska i przygotowanie do zmian klimatu w oparciu o rozwój gminy na wysokim poziomie harmonijności wielostronnej tj. funkcjonalnej, przyrodniczej, środowiskowej, gospodarczej, społecznej, kulturowej, wizualno - estetycznej.
- potrzebą dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, ponieważ na przestrzeni lat od przyjęcia obowiązującego studium (2010 rok) uległy zmianie przepisy ustaw,

w szczególności ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które przekładają się na aktualność studium,

- uwzględnieniem zmian w polityce przestrzennej gminy, wynikających z rozwijającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym i inwestycyjnym wyrażonych m.inn. w złożonych wnioskach o zmianę studium,
- wyznaczeniem lub doprecyzowaniem kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy wynikających ze zmian, które zaistniały w zagospodarowaniu przestrzennym oraz w środowisku szeroko pojętym.

Celem opracowania studium jest więc aktualizacja studium z 2010 roku w zakresie określenia długofalowej polityki przestrzennej gminy Kowiesy, z uwzględnieniem aktualizacji uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych gminy, stanu prawnego, zmian klimatycznych oraz potrzeb mieszkańców i Samorządu.

Polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań przestrzennych i poza przestrzennych oraz zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminie Kowiesy.

Zakres niniejszego studium obejmuje podstawowe problemy życia gminy (zagadnienia społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, infrastrukturalne) ujęte w ramy podyktowane przepisami dotyczącymi gospodarki przestrzennej w tym m.inn.:

- uwarunkowania wynikające z: dotychczasowego przeznaczenia, stanu zagospodarowania, wymogów środowiskowych, kulturowych, funkcjonowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, sfery społecznej i gospodarczej gminy oraz stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, które to są podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego obszaru gminy,
- kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wraz ze wskaźnikami i standardami jej kształtowania i zagospodarowania,
- zasady ochrony środowiska, przyrody, środowiska kulturowego i zabytków,
- kierunki rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji.

Studium jako narzędzie kształtowania polityki przestrzennej samorządu stanowi podstawę do:

- planowania realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- sporządzania planów miejscowych jako przepisów prawa miejscowego, normujących działania w przestrzeni gminy wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- kreowania gminy jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa służących ponadlokalnym celom publicznym,
- opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno - gospodarczego gminy w zakresie zagospodarowania przestrzeni – jako baza informacyjna,
- gospodarki gruntami w gminie,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku gminy.

Przedmiotem studium jest obszar w granicach administracyjnych gminy Kowiesy z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

#### **1.4. Struktura dokumentu i materiały planistyczne.**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy przyjętego w 2010 roku, dokonana została w formie ujednoliconego tekstu studium i rysunku studium w granicach administracyjnych gminy, bez wyartykułowania konkretnych zmian.

Niniejszy dokument studium składa się z:

- 1) Tekstu studium.
- 2) Rysunku studium w skali 1 : 20 000.

Tekst studium i Rysunek studium stanowią odpowiednio załącznik nr 1 i załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Kowiesy w sprawie studium.

Załącznikami do uchwały w sprawie studium są również:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium - załącznik nr 3,
- dane przestrzenne studium – zapisane w formie elektronicznej (obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru gminy w postaci wektorowej w państwowym systemie odniesień przestrzennych, informacje o akcie) - załącznik nr 4.

Materiały planistyczne sporządzone w procedurze sporządzenia niniejszego studium obejmują:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy - Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – składające się z części tekstowej i części graficznej w skali 1 : 20 000.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy - Uwarunkowania rozwoju przestrzennego - składające się z części tekstowej i części graficznej w skali 1: 20 000.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy - Prognoza oddziaływania na środowisko – składająca się z części tekstowej i graficznej w skali 1 : 20 000.

#### **1.5. Materiały wykorzystane.**

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego - uchwała Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 roku wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko.
- Strategia Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2016 – 2022, przyjęta uchwałą Nr XXIV/137/16 z dnia 30 grudnia 2016 roku.
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030, przyjęta uchwałą Nr 102 Rady Ministrów z dnia 17 września 2019 roku w sprawie przyjęcia „Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030”.
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030, przyjęta uchwałą Nr XXXI/414/21 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 roku.

#### **2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego – synteza, wpływ na politykę przestrzenną.**

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego określone w opracowaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy - Uwarunkowania rozwoju przestrzennego z częścią graficzną - mapa topograficzna w skali 1 : 20 000 p.t. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, mają swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania organizmu samorządu gminnego, zarówno w sferze gospodarczej, społecznej jak i ekologicznej, co się przekłada bezpośrednio lub pośrednio na politykę przestrzenną gminy Kowiesy.

Niniejsza synteza uwarunkowań, szeroko rozpoznanych w wymienionym wyżej opracowaniu, obejmuje główną problematykę uwarunkowań mających wpływ i decydujących o kształcie kierunków rozwoju przestrzennego obszaru gminy oraz zasadach ich realizacji.



Tab. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, a kształtowanie polityki przestrzennej.

L.p.	Główne uwarunkowania.	Wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej Podstawa rozwoju/szanse/ograniczenia.
<b>1.</b>	<b>Powiązania zewnętrzne.</b>	
1.1.	Spoleczno-gospodarcze.	<p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powiązania gminy z Aglomeracją Warszawską i Łódzką skupiających usługi na wysokim poziomie specjalistycznym w zakresie ochrony zdrowia, kultury, oświaty, handlu oraz usług komercyjnych, a także rynki pracy,</li> <li>- bliskie związki z pow. żyrardowskim (woj. mazowieckie) w zakresie rynku zbytu produktów rolnych, inne bliskie rynki zbytu: Skierniewice, Bronisze, Mszczonów,</li> <li>- ośrodki miejskie w zasięgu do 30,0 km dobrze skomunikowane z obszarem gminy,</li> <li>- położenie w strefie impulsów inwestycyjnych projektowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK),</li> <li>- położenie w perspektywnym obszarze rozwoju funkcji logistycznej w strefie oddziaływania istniejących sieci TEN-T, wyznaczonego na bazie drogi ekspresowej S8,</li> <li>- bliskie sąsiedztwo Parku Wodnego Suntiago - zapotrzebowanie na rozwój bazy noclegowej,</li> <li>- współpraca z sąsiednimi samorządami w zakresie rozwoju - członek grupy LGD Kraina Rawki.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa.</li> </ul>
1.2.	Komunikacyjne i infrastrukturalne.	<p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- korzystne położenie w systemie komunikacyjnym kraju - droga ekspresowa S8 i krajowa nr 70, które umożliwiają połączenie z węzłem „Skierniewice” autostrady A2, ponadto w zasięgu do 30,0 km węzeł „Wisłok” autostrady A2,</li> <li>- powiązania elektroenergetyczne, w tym w oparciu o GPZ „Huta Zawadzka” – we wsi Zawady,</li> <li>- sieci gazociągowe przesyłowe – w perspektywie umożliwiające rozwój sieci gazowniczej w zwartych strukturach osadniczych.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eksterytorialna linia kolejowa CMK rozdzielająca integralność obszaru gminy, podobnie droga ekspresowa S8,</li> <li>- gazociągi przesyłowe oraz powyższe szlaki komunikacyjne stanowią ograniczenia w lokalizacji zabudowy.</li> </ul>
1.3.	Przyrodnicze.	<p>Podstawa rozwoju/szanse/ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lokalne struktury ekologiczne Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (BPK) stanowiące element składowy struktury przyrodniczej wyższej rangi – regionalnej i krajowej,</li> <li>- dolina rzeki Chojnatki – korytarz ekologiczny rangi lokalnej, nawiązujący do powiązań ponadlokalnych.</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu oraz stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.</b>	
2.1.	Sieć osadnicza i struktura zabudowy oraz uzbrojenie terenu.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny zabudowy obejmujące: zabudowę rolniczą (zagrodową), zabudowę mieszkaniową, zabudowę rekreacyjną, zabudowę przemysłową oraz tereny zurbanizowane niezabudowane i inne zabudowane - zajmują powierzchnię 280,0 ha, w tym zabudowa zagrodowa występuje na powierzchni 208,0 ha, tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową zajmują 250,0 ha,</li> <li>- wykształcona struktura osadnicza, ugruntowana istniejącym zagospodarowaniem obejmująca: pasma zabudowy wielofunkcyjnej (zabudowa rolnicza i nierolnicza), na którą</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

		<p>składa się: zabudowa zagrodowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym skoncentrowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wsi Kowiesy; zabudowa usługowa; drobna zabudowa produkcyjna,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wykształcone centrum gminne, obejmujące obiekty administracji publicznej, obiekty ochrony zdrowia, kultury, handlu, opieki społecznej,</li> <li>- tereny produkcyjno-usługowe, w tym powstałe na bazie dawnego GS, częściowo z lokalizacją poza zwartymi strukturami osadniczymi.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ugruntowana zwarta struktura osadnicza wyposażona w niezbędne uzbrojenie terenu (sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna), która powinna podlegać ewentualnej rozbudowie,</li> <li>- baza usługowa niezbędna dla zabezpieczenia podstawowych potrzeb mieszkańców gminy jest wystarczająca,</li> <li>- praktycznie cały obszar gminy jest zwodociągowany,</li> </ul> <p>Ograniczenia: - brak sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazu przesyłowego średniego ciśnienia, sieci ciepłowniczej zdalczynnej.</p>
2.2.	Dotychczasowe przeznaczenie w planach miejscowych.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w wykształconych ciągach zabudowy dominuje przeznaczenie wielofunkcyjne – zabudowa zagrodowa z mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz z dopuszczeniem drobnej produkcji,</li> <li>- poza wykształconymi ciągami zabudowy dominuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (niektóre plany dopuszczają drobną produkcję) oraz zabudowa letniskowa i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,</li> <li>- poza wykształconymi ciągami zabudowy we wsi Chelmce na powierzchni 14,5 ha – zabudowa produkcyjna, usługowa a po eksploatacji surowców naturalnych zabudowa rekreacyjna,</li> <li>- innym istotnym przeznaczeniem z punktu widzenia rozwoju gminy jest – zabudowa produkcyjno-usługowa, składy, magazyny, obsługa motoryzacji i rolnictwa – powierzchnia 77,9 ha, wyznaczona poza wykształconą zabudową wielofunkcyjną i terenami zabudowy mieszkaniowej,</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- korzystne położenie terenowej oferty inwestycyjnej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i usług użyteczności publicznej,</li> <li>- wyznaczona zabudowa wielofunkcyjna bazuje na istniejącym uzbrojeniu terenów (ewentualna jej rozbudowa) i istniejącym układzie komunikacyjnym.</li> </ul>
2.3.	Gospodarka rolna.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obszary o wysokim stopniu zainwestowania rolniczego, szczególnie obszary sadownicze, stanowiące główne źródło dochodów mieszkańców,</li> <li>- duży udział gleb IV klas bonitacyjnych, sporadycznie IIIb klasy.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prywatna własność wyłączną formą władania gruntami rolnymi,</li> <li>- wysoki poziom zainwestowania gospodarstw rolnych o specjalizacji sadowniczej.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niekorzystna struktura agrarna w zachodniej części i częściowo wschodniej obszarze gminy, zaniechanie upraw,</li> <li>- znaczny wzrost odsetka gruntów rolnych będących w posiadaniu osób fizycznych nie posiadających gospodarstw</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

		rolnych, zaistniały na przestrzeni kilku lat.
2.4.	Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.	<p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwarta struktura zabudowy obszaru gminy i praktycznie brak zabudowy rozproszonej,</li> <li>- czytelny, usystematyzowany układ przestrzenny oparty o drogi jako główne osi urbanistyczno-kompozycyjne, co sprawia że zostały zachowane podstawowe uwarunkowania i wymagania mające wpływ na ład przestrzenny,</li> <li>- wykształcona hierarchia osadnicza.</li> </ul> <p>Wymogi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie i wzmacnianie istniejącego rozdzielania przestrzeni rolniczej od różnych form zabudowy poprzez koncentrację zabudowy w lub przy wykształconych strukturach osadniczych,</li> <li>- kontynuowanie istniejących trendów w zagospodarowaniu gminy z dążeniem do zachowania odrębności funkcjonalnej.</li> </ul> <p>Ograniczenia - dominanty przestrzenne w postaci dwujezdniowej drogi ekspresowej S 8 wygradzonej ekranami akustycznymi i wyniesionej na nasypie linii kolejowej CMK.</p>
3.	<b>Stan systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami.</b>	
		<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- układ drogowy gminy tworzą drogi publiczne: krajowe, powiatowe i gminne,</li> <li>- przez gminę przebiega CMK, która nie ma znaczenia dla gminy w sensie obsługi kolejowej mieszkańców,</li> <li>- sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia równomiernie rozmieszczone,</li> <li>- sieci wodociągowe oparte o trzy ujęcia wód podziemnych,</li> <li>- zorganizowana obsługa obszaru gminy w zakresie gospodarki odpadami, obsługa w zakresie PSZOK przez jednostkę prowadzącą gospodarkę odpadami w Pukininie.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dobrze rozwinięty system dróg publicznych o znaczeniu obsługi zabudowy, obejmujący pięć dróg powiatowych i drogi gminne,</li> <li>- nieliczny udział dróg wewnętrznych w obsłudze zabudowy, które powinny być podniesione do kategorii dróg gminnych,</li> <li>- stosunkowo dobre powiązanie dróg lokalnych z drogami krajowymi,</li> <li>- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa – wszystkie jednostki osadnicze są zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zaniżone parametry poprzeczne niektórych dróg gminnych w granicach 5,0 m oraz nie dotrzymanie standardów w zakresie nawierzchni,</li> <li>- brak zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej – zabudowa oparta jest o tzw. szamba i coraz częściej przydomowe oczyszczalnie ścieków,</li> <li>- słaba moc przesyłowa sieci elektroenergetycznej 15 kV w kontekście obsługi produkcji sadowniczej (chłodnie, przechowalnie o dużym poborze mocy).</li> </ul>
4.	<b>Stan środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.</b>	
4.1.	Stan środowiska i wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak obiektów mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym środowisko zamieszkania, poza drogami krajowymi, a szczególnie ekspresową S8 o natężeniu ruchu pojazdów powyżej 6 mln pojazdów rocznie,</li> <li>- brak stałego zagrożenia degradacją środowiska.</li> </ul>

		<p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dobra jakość wód podziemnych na ujęciach wód na potrzeby wodociągów wiejskich,</li> <li>- gmina Kowiesy jako jedna z nielicznych w woj. łódzkim nie została objęta programami ochrony powietrza,</li> <li>- brak ograniczeń geologicznych w posadowieniu budynków, poza niewielkimi terenami,</li> <li>- duża bioróżnorodność i atrakcyjność krajobrazowa zachodniej, częściowo północnej i środkowej części gminy,</li> <li>- dobra izolacja wód podziemnych wgłębnym przed oddziaływaniem zanieczyszczeń z powierzchni ziemi, poza fragmentem południowo- wschodniej części obszaru gminy,</li> <li>- dobry stan istotnych wyróżników kulturowego krajobrazu - rozplanowanie zabudowy z rozdzieleniem przestrzeni rolniczej, zachowane historyczne formy zabudowy wiejskiej jak zespoły dworsko - parkowe, zachowane obiekty tożsamości lokalnej w postaci licznych kapliczek przydrożnych.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zła jakość JCWP, dla większości ocena ryzyka nieosiągnięcia celów ekologicznych jest zagrożona,</li> <li>- w lokalizacji zabudowy w stosunku do drogi ekspresowej,</li> <li>- brak systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej.</li> </ul> <p>Wymogi ochrony:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona oraz dążenie do poprawy i przywracania stanu czystości jednolitych części wód powierzchniowych,</li> <li>- dążenie do systematycznego obejmowania systemem kanalizacji sanitarnej zwartej zabudowy, szczególnie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- wspieranie stosowania proekologicznych czynników grzewczych w gospodarce cieplnej,</li> <li>- ochrona istniejących wartościowych systemów przyrodniczych przed ingerencją urbanizacji,</li> <li>- ograniczanie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, szczególnie gruntowo – wodne w terenach gdzie wody podziemne wgłębne są słabo izolowane przed bezpośrednią migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.</li> <li>- działania zmierzające do zachowania i wzrostu istniejącej różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, dotyczy terenów BPK, doliny rzeki Chojnatki i jej bezimiennych dopływów i cieków źródłiskowych rzeki oraz kompleksów leśnych – obszary te powinny pełnić jako nadrzędne funkcje ochronne,</li> <li>- dążenie do zachowania licznych elementów krajobrazu kulturowego jak: kapliczki, krzyże przydrożne i figury,</li> <li>- ochrona przed degradacją historycznych form zabudowy wiejskiej jak zespoły dworsko - parkowe.</li> </ul>
4.2.	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- większość obszarów gminy charakteryzuje się dobrymi glebami (przewaga IV klasy bonitacyjnej, sporadycznie występuje IIIb i VI klasa),</li> <li>- wykształcone przestrzenie produkcji rolnej,</li> <li>- zwarte duże kompleksy leśne.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy Kowiesy wynosi 65,9 (w skali 100pkt JUNG), co wskazuje że gmina Kowiesy charakteryzuje się dość korzystnymi warunkami środowiska przyrodniczego dla prowadzenia produkcji rolnej – polowej, upraw sadowniczych,</li> <li>- występujące rejony specjalizacji rolniczej,</li> <li>- wysoki wskaźnik lesistości gminy – 23,5% obszaru gminy,</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

		<p>- możliwość zalesiania gleb niskich klas bonitacyjnych oraz o niskiej kulturze rolniczej, w części zachodniej i wschodniej. Ograniczenia – potrzeba ochrony przestrzeni leśnej i rolniczej przed zainwestowaniem nie związanym z gospodarką rolną i leśną.</p>
4.3.	Warunki klimatyczne, w tym klimat akustyczny.	<p>Szanse i ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- korzystne warunki termiczne większości obszaru gminy (tereny wysoczyznowe) co sprzyja uprawom polowym, lecz z drugiej strony powoduje nadmierne przesuszenie gleb,</li> <li>- zwarte kompleksy leśne charakteryzujące się swoistymi warunkami klimatycznymi – wahania temperatury są niewielkie, podwyższona wilgotność, znaczna zaciszność oraz obecność substancji regenerujących tzw. fitoncydów, wpływ na tereny przyległe,</li> <li>- brak na terenie gminy, poza drogami krajowymi i CMK źródeł hałasu mogących stwarzać uciążliwość dla środowiska zamieszkania,</li> <li>- CMK nie została objęta programem ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami, położonych wzdłuż linii kolejowych, po których przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie, których eksploatacja spowodowała negatywne oddziaływanie akustyczne, tj. przekroczone zostały dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami <math>L_{DWN}</math> i <math>L_N</math>.</li> </ul>
<b>5.</b>	<b>Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</b>	
		<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,</li> <li>- zachowanie obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.</li> </ul> <p>Szanse – walory zabytkowe podnoszą atrakcyjność obszaru gminy z punktu widzenia rozwoju turystyki w tym agroturystyki.</p> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- niezadowalający stan części obiektów i obszarów zabytkowych,</li> <li>- zagospodarowanie w sąsiedztwie zabytków podporządkowane ich ochronie i wyeksponowaniu,</li> <li>- zagospodarowanie terenów występowania stanowisk archeologicznych podporządkowane ich ochronie.</li> </ul>
<b>6.</b>	<b>Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.</b>	
6.1.	Aktywność gospodarcza.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zarysowująca się tendencja wzrostowa aktywizacji pozarolniczej, wyrażona wzrostem o 17% aktywności gospodarczej osób fizycznych w okresie czterech lat,</li> <li>- dość bogata oferta terenowa (ustalona planami miejscowymi) dla rozwoju sfery produkcyjno-usługowej.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spadek udziału bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym,</li> <li>- dobre skomunikowanie obszaru gminy na zewnątrz,</li> <li>- wzrasta aktywizacja gospodarcza rolników w zakresie świadczenia usług agroturystyki.</li> </ul> <p>Ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak dużych podmiotów gospodarczych zatrudniających wielu pracowników oraz charakteryzujących się stabilnością w prowadzeniu działalności,</li> <li>- duża konkurencyjność w prowadzeniu działalności gospodarczej.</li> </ul>
6.2.	Infrastruktura społeczna.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dobre wyposażenie w infrastrukturę społeczną na poziomie</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

		<p>podstawowym,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość ośrodka powiatowego.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- systematyczne podnoszenie standardów użytkowych obiektów oświatowych,</li> <li>- rozwinięta działalność kulturalna wpływająca na integrację społeczności lokalnej, bazująca głównie na strażnicach OSP i kołach gospodyń wiejskich,</li> <li>- istniejąca baza usługowa jest chłonna w zakresie wzrostu liczby ludności.</li> </ul>
6.3.	Warunki mieszkaniowe.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasoby mieszkaniowe na terenie gminy funkcjonują głównie w indywidualnych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>- znaczny potencjał mieszkaniowy zlokalizowany jest w zabudowie zagrodowej,</li> <li>- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna funkcjonuje w rozproszeniu w wykształconych pasmach zabudowy,</li> <li>- tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyznaczone planami miejscowymi.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- radykalny wzrost standardów użytkowych mieszkań w zakresie wzrostu powierzchni użytkowej, wskaźnika powierzchni użytkowej na osobę,</li> <li>- rocznie wydawanych jest średnio 10 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych, w tym 84% na budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- obszar gminy jest przyjazny pod kątem jakości i warunków zamieszkania,</li> <li>- brak, poza drogą ekspresową, poważnych źródeł uciążliwości dla środowiska zamieszkania, w tym zagrażających zdrowiu,</li> <li>- brak w zabudowie wielofunkcyjnej obiektów produkcji zwierzęcej stanowiących uciążliwości odorowe.</li> </ul>
<b>7.</b>	<b>Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.</b>	
		<p>Podstawa rozwoju /ograniczenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uwzględnienie w zagospodarowaniu zagrożeń wynikających z: <ul style="list-style-type: none"> <li>- potencjalnego wystąpienia awarii na skutek katastrofy pojazdów przewożących niebezpieczne substancje po drogach krajowych,</li> <li>- występowania źródeł promieniowania elektromagnetycznego (linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia), poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu w pasie ochronnym wzdłuż ich przebiegu,</li> <li>- występowania w obszarze gminy terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (osuwisk) o powierzchni od 0,034 ha do 0,188 ha,</li> <li>- występowania w obszarze gminy terenów zagrożonych ruchami masowymi,</li> </ul> </li> <li>- w przestrzeni niekorzystnego oddziaływania stacji bazowych telefonii komórkowej nie przebywają ludzie – wg. danych środowiskowych dotyczących przedmiotowych stacji,</li> <li>- na terenie gminy brak monitoringu w zakresie PEM,</li> <li>- wprowadzenie zakazu zabudowy w terenach naturalnych zagrożonych geologicznych, zalecane - darniowanie, zachowanie istniejącej roślinności.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brak terenów zagrożenia powodzią,</li> <li>- funkcjonowanie w obszarze gminy jednostek OSP, w tym dwie w ramach krajowego systemu ratowniczo - gaśniczego.</li> </ul>
<b>8.</b>	<b>Stan prawny gruntów.</b>	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

		Podstawa – dominacja osób fizycznych we władaniu gruntami. Szansa – znaczący wzrost odsetka gruntów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości z 0,6% do 1,8% - od 2008 r.
<b>9.</b>	<b>Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, udokumentowane złoża kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, terenów górniczych.</b>	
9.1.	Tereny zamknięte.	Ograniczenia: - CMK - teren zamknięty – Decyzja nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przyległych, - nie została ustanowiona strefa ochronna.
9.2.	Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów; ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo wodne, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.	Podstawa rozwoju: - obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, - Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki, - pomniki przyrody żywej (drzewa) i nieżywej (głaz narzutowy), - tereny ustanowionych stref ochronnych od ujęć wód podziemnych eksploatowanych na potrzeby wodociągów wiejskich - 8,0m, - obszary gleb prawnie chronionych - IIIb klasy bonitacyjnej występują wyspowo i sporadycznie; organiczne tylko na fragmentach doliny rzeki Chojnatki, natomiast gleby klasy I – IIIa na terenie gminy nie występują, - rozległe obszary gruntów leśnych o znacznej powierzchni, w tym część jako lasy wodochronne, - obiekty i obszary zabytkowe. Szanse: - obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz obiekty i obszary zabytkowe, podnoszą atrakcyjność obszaru gminy w kontekście możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych, - korzystne warunki środowiskowe zamieszkania, z tytułu występowania cennych walorów przyrodniczo-kulturowych. Ograniczenia: - podporządkowanie warunków zagospodarowania zarówno w obrębie obiektów i obszarów chronionych jak i w ich sąsiedztwie, wymogom aktów prawnych na podstawie których zostały ustanowione, - w odniesieniu do gleb chronionych, lasów, ograniczanie zabudowy niezwiązanej z tą formą użytkowania, a w przypadku stref ochronnych ujęć wód podziemnych wykluczenie zabudowy.
9.3.	Udokumentowane złoża kopalin, wód podziemnych, podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny górnicze.	Podstawa /ograniczenia: - teren udokumentowanego złoża kopaliny Paplin 2 we wsi Paplin - wykluczenie zabudowy, - dobre warunki hydrogeologiczne umożliwiające pobór wód podziemnych wgłębnymi i korzystne udokumentowane zasoby wód, - podziemne kompleksy składowania dwutlenku węgla i tereny górnicze nie występują.
<b>10.</b>	<b>Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.</b>	
		Podstawa rozwoju - dla województwa łódzkiego nie sporządzono (aktualnie jest w opracowaniu) audytu krajobrazowego, w tym granic krajobrazów priorytetowych.
<b>11.</b>	<b>Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,</b>	

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<b>wynikające z planu województwa łódzkiego.</b>	
		Podstawa rozwoju: - dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości, - odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno - przyrodniczej.
<b>12.</b>	<b>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.</b>	
12.1.	Analizy ekonomiczne.	Podstawa rozwoju: - systematyczny wzrost dochodów gminy, w tym dochodów własnych, - wzrost wydatków inwestycyjnych służących podwyższeniu standardów i zakresu usług, rozbudowy sieci wodociągowej oraz szeroko rozumianemu rozwojowi.
12.2.	Analizy środowiskowe.	Podstawa rozwoju: - ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzującej się dobrymi klasami gleb, - ochrona prawnych form ochrony przyrody - Bolimowski Park Krajobrazowy z otuliną i Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki, - wyłączenie z zabudowy terenów lasów i większych skupisk zadrzewień i zakrzaczeń położonych w dolinie rzeki Chojnatki, terenów udokumentowanych złóż kopalin, terenów naturalnych zagrożeń geologicznych. Szanse: - brak zagrożeń degradacji środowiska, - zadawalająca ilość i jakość wód podziemnych warunkujących rozwój gminy, - atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa zachodniej i w nieco mniejszym stopniu wschodniej części obszaru gminy, stymulująca rozwój infrastruktury wypoczynkowej i mieszkaniowej. Ograniczenia: - niezadawalający stan czystości wód powierzchniowych, - możliwe przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeniami komunikacyjnym w terenach przyległych do drogi ekspresowej S8.
12.3.	Analiza społeczna i demograficzna.	
12.3.1.	Potencjał demograficzny.	Podstawa rozwoju – gmina stanowi obszar potencjalnego, opartego tylko na prognozach, spadku liczby ludności, wynikającego z trendów demograficznych. Szanse: - utrzymujące się od 2017 roku dodatnie saldo migracji, od 2016 roku zauważalne wyhamowanie tendencji spadkowej liczby mieszkańców. Ograniczenia: - ciągle ujemny przyrost naturalny, - postępujące starzenie się populacji.
12.3.2.	Prognoza demograficzna.	Podstawa rozwoju: - w perspektywie prognozuje się liczbę ludności na poziomie 2739 osób, - prognoza demograficzna została oparta o główne współczynniki demograficzne jak dzietność, umieralność i obejmuje prognozę perspektywiczną natomiast nie uwzględnia czynników gospodarczo - przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, które wpływają na potencjał ludnościowy.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

12.3.3.	Analiza społeczna - tendencje zmian.	<p>Podstawa rozwoju:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zmiany wzorców życia mieszkańców, co dotyczy problematyki zaniku domów wielopokoleniowych jako formy zamieszkania dla rodzin i przemiany modelu rodziny w zakresie wielkości podstawowej komórki rodziny 2 + 1,</li> <li>- wzrost liczby ludności niezwiązanej z rolnictwem.</li> </ul> <p>Szanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- napływ ludności z zewnątrz co wyrażone jest ruchem budowlanym – 2% wszystkich pozwoleń na budynki mieszkalne dotyczyło ludności spoza terenu gminy,</li> <li>- duże zainteresowanie działkami budowlanymi pod budowę tzw. drugich domów, szczególnie mieszkańców Warszawy, co raczej nie przekłada się na zameldowanie na terenie gminy.</li> </ul>
12.3.4.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę planami miejscowymi.	<p>Podstawa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 54% procent terenów objętych planami miejscowymi przeznaczone jest pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem innych funkcji (mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej) – w wykształconych pasmach zabudowy,</li> <li>- 15,9% terenów zabudowy objętych planami miejscowymi przeznaczone jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami oraz zabudowę rekreacyjną - gros poza wykształconymi pasmami zabudowy,</li> <li>- 19,7% terenów zabudowy objętych planami miejscowymi przeznaczone jest pod działalność gospodarczą nierolniczą – głównie poza ukształtowanymi pasmami zabudowy.</li> </ul>
12.3.5.	Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę.	<p>Podstawa, założenia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zasoby mieszkaniowe będą realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zarówno w zabudowie zagrodowej (związanej z rolnictwem) jak i w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przy znacznym udziale tej drugiej, na co wskazuje ruch budowlany na terenie gminy,</li> <li>- zapotrzebowanie na nową funkcję mieszkaniową wyrażoną w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup> prognozowane w oparciu o wskaźnik prognoz demograficznych i wskaźnik wywiedziony z ruchu budowlanego,</li> <li>- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na poziomie 146,0 m<sup>2</sup> wg. ruchu budowlanego, 110,0 m<sup>2</sup> wg. GUS,</li> <li>- wielkość działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej średnio 1,7 ha,</li> <li>- wzrost wielkości siedliska zabudowy zagrodowej do 0,4 ha,</li> <li>- w zabudowie wielofunkcyjnej (w wykształconych ZSF-P), poza funkcją mieszkaniową i rolniczą, mogą funkcjonować usługi, w tym agroturystyka oraz drobna produkcja, obsługa rolnictwa, zgodnie z ustaleniami planów miejscowych i istniejącymi tendencjami,</li> <li>- tendencja do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez osoby z poza terenu gminy - 2% wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych,</li> <li>- 81% nowej funkcji mieszkaniowej będzie realizowane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- zapotrzebowanie na nowe funkcje niemieszkalne nie ma odniesienia do warunków demograficznych – prognozowanie oparto o panujące tendencje ich rozwoju zarówno w skali lokalnej jak i ogólnokrajowej,</li> <li>- wielkość zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową mieszkań w m<sup>2</sup> od 14190,0 do 52560,0,</li> <li>- wielkość zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową usługową w m<sup>2</sup> – 22340,0,</li> <li>- wielkość zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową</li> </ul>

		produkcyjno - usługową, magazynową, składy (wielkopowierzchniową) w m <sup>2</sup> - 234000,0.
12.3.6.	Podsumowanie bilansu.	Podstawa: - chłonność terenów położonych w wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych (ZSF-P) zapewnia możliwość realizacji zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową mieszkań oraz usług, przy zachowaniu istniejącej zabudowy, jej uzupełnienie, wymianę, rozbudowę, - zapotrzebowanie na nową funkcję mieszkaniową i usługową będzie realizowane również w wyznaczonych obszarach o kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i ewentualnie rekreacji, opartych o tereny objęte planami miejscowymi, poza wykształconymi zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi, - nie ma zapotrzebowania na wyznaczenie nowych terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, poza wyżej wymienionymi, - poza obszarami zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych (ZSF- P), wskazane wyznaczenie terenów dla realizacji funkcji produkcyjnych, magazynów i składów (wielkopowierzchniowych) w zbliżeniu do terenów produkcyjno-usługowych wyznaczonych planami miejscowymi, oraz dla realizacji funkcji związanych z rekreacją i wypoczynkiem, w tym na bazie zbiornika wodnego.

### 3. Kierunki rozwoju wynikające z polityki przestrzennej kraju i województwa.

Możliwości rozwoju gminy Kowiesy, podobnie jak innych samorządów miejskich czy gminnych, w dużej mierze uzależnione są i będą od stanu i gospodarki kraju, jak i prowadzonej polityki przestrzennej, społecznej, ekonomicznej na szczeblu krajowym, wojewódzkim, a także powiatu. Wymienione zależności kształtują zmienny w czasie układ szans i zagrożeń dla potencjału gospodarczego gminy.

#### 3.1. Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030.

Podstawowym dokumentem strategicznym polityki regionalnej państwa jest Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 (dalej określana jako KSRR) przyjęta uchwałą nr 102 Rady Ministrów z dnia 17 września 2019 roku. Wyznacza cele polityki rozwoju regionalnego, w tym wobec obszarów wiejskich i miejskich oraz definiuje ich relacje w odniesieniu do innych polityk publicznych o wyraźnym terytorialnym ukierunkowaniu.

Głównym celem KSRR jest efektywne wykorzystanie endogenicznych potencjałów terytoriów i ich specjalizacji dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju kraju.

Celami uzupełniającymi są:

- cel 1. zwiększenie spójności rozwoju kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym, środowiskowym i przestrzennym,
- cel 2. wzmocnienie regionalnych przewag konkurencyjnych,
- cel 3. podniesienie jakości zarządzania i wdrażania polityk ukierunkowanych terytorialnie.

KSRR identyfikuje podstawowe wyzwania zmierzające do osiągnięcia celu rozwoju, w tym:

- adaptacja do zmian klimatu oraz ograniczanie zagrożeń dla środowiska,
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom procesów demograficznych,
- rozwój i wsparcie kapitału ludzkiego i społecznego,
- wzrost produktywności i innowacyjności regionalnych gospodarek,
- rozwój infrastruktury podnoszącej konkurencyjność, atrakcyjność inwestycyjną i warunki życia w regionach,
- zwiększenie efektywności zarządzania rozwojem (w tym finansowania działań rozwojowych) oraz współpracy między samorządami terytorialnymi i między sektorami,

- przeciwdziałanie nierównościom terytorialnym i przestrzennej koncentracji problemów rozwojowych oraz niwelowanie sytuacji kryzysowych na obszarach zdegradowanych.

Ważnym aspektem działań na rzecz osiągnięcia celów rozwojowych jest zapewnienie obszarom wiejskim warunków trwałego rozwoju. Gmina Kowiesy nie zalicza się do obszarów wiejskich zagrożonych trwałą marginalizacją, została przypisana do pozostałych obszarów wiejskich rozwijających się w oparciu o endogeniczne potencjały rozwojowe, dlatego najistotniejszy dla jej rozwoju jest uzupełniający cel 2. Polityka regionalna państwa w ramach tego celu będzie się koncentrować na wspieraniu kapitału inwestycyjnego w oparciu o kapitał terytorialny oraz takie czynniki rozwoju które mogą zostać wykreowane lub ulepszone.

Ponadto KSRR wpływać będzie na rozwój obszarów wiejskich w zakresie:

- budowy powiązań gospodarczych w skali podregionów i regionów,
  - działania na rzecz kapitału społecznego,
  - wykorzystania walorów przyrodniczych,
  - promowania dziedzictwa kulturowego,
  - wsparcia dla lokalizacji inwestycji zewnętrznych,
  - wzmacniania innowacyjności i konkurencyjności,
  - wsparcia dla uzupełniania infrastruktury technicznej,
- co ma przełożenie na rozwój społeczno - gospodarczy gminy. Dodatkowym atutem wdrażania celów KSRR jest położenie gminy pomiędzy Łodzią i Warszawą w potencjalnym pasmie przyspieszonego rozwoju o znaczeniu europejskim.

### **3.2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030.**

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 (dalej określana jako SRWŁ) przyjęta uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 roku jest wizją rozwoju regionu (województwa łódzkiego) w perspektywie do 2030 roku w trzech strategicznych wymiarach rozwoju:

- gospodarczym,
- społecznym,
- przestrzennym.

Strategia wskazuje trzy cele strategiczne w ramach sfery gospodarczej, społecznej i przestrzennej oraz zadania ukierunkowane na ich realizację.

- Cel 1. Nowoczesna i konkurencyjna gospodarka.

Zadania:

- zwiększenie potencjału badawczego i innowacyjnego,
- podnoszenie jakości kapitału ludzkiego,
- wsparcie rozwoju MŚP i sektora rolnego.

- Cel 2. Obywatelskie społeczeństwo równych szans.

Zadania:

- rozwój kapitału społecznego,
- poprawa stanu zdrowia mieszkańców,
- ograniczenie skali ubóstwa i wykluczenia społecznego.

- Cel 3. Atrakcyjna i dostępna przestrzeń.

Zadania:

- adaptacja do zmian klimatu i poprawa jakości zasobów środowiska,
- ochrona i kształtowanie krajobrazu,
- zwiększenie dostępności transportowej,
- zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego,
- racjonalizacja gospodarki odpadami,
- zwiększenie dostępności do usług teleinformatycznych.

Zgodnie ze SRWŁ Gmina Kowiesy pod względem funkcjonalno-przestrzennym przynależy do obszaru koncentracji funkcji żywicielskich, czyli do obszarów wiejskich o przeważającej funkcji rolniczej.

Ponadto obszar gminy znajduje się w perspektywicznym obszarze rozwoju funkcji logistycznej w strefie oddziaływania istniejących sieci TEN-T, wyznaczonym na bazie drogi ekspresowej S8.

Z punktu widzenia gminy istotne są działania kierowane do obszarów wiejskich w ramach różnych celów operacyjnych tj.:

- poprawa warunków dla rozwoju przedsiębiorczości,
- wsparcie działań i inwestycji podnoszących jakość i dbałość o ład przestrzenny,
- promowanie zrównoważonego rozwoju,
- wzrost dostępności transportowej i rozwój infrastruktury technicznej,
- modernizacja i zwiększenie konkurencyjności sektora rolnego m.inn. poprzez wdrażanie modelu rolnictwa precyzyjnego, wzrost wydajności i efektywności gospodarowania i dostosowanie do zmieniających się warunków rynkowych.

### **3.3. Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego.**

Plan przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego (dalej określany jako Plan województwa) został przyjęty uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 roku.

Plan województwa, jako element systemu planowania przestrzennego pełni rolę koordynacyjną między planowaniem na szczeblu krajowym a planowaniem metropolitalnym i miejscowym.

Plan województwa pod względem podziału funkcjonalno – przestrzennego o znaczeniu regionalnym, gminę Kowiesy przyporządkował do:

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

Obszar gminy nie przynależy do żadnego miejskiego obszaru funkcjonalnego. Znajduje się w zasięgu oddziaływania ośrodków miejskich:

- do 30,0 km od Skierniewic (miejskiego obszaru funkcjonalnego) jako regionalnego bieguna wzrostu,
- do 20,0 km od Rawy Mazowieckiej jako subregionalnego bieguna wzrostu.

Miejscowość Kowiesy pod względem hierarchii administracyjnej jednostek osadniczych należy do ośrodków gminnych.

Gmina Kowiesy znajduje się w strefach, które mogą stymulować jej rozwój tj.:

- w strefie występowania wód geotermalnych do wykorzystania w ciepłownictwie i balneologii,
- w strefie oddziaływania TEN-T,
- w strefie impulsów inwestycyjnych wywołanych lokalizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego (lokalizacja wynika również ze SRWŁ).

Zadania samorządu województwa i zadania szczebla rządowego, zawarte w Planie województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, dla obszaru gminy dotyczą:

- dostosowania Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- odnowienia oznakowania szlaków turystycznych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej.

Plan województwa wskazuje szereg innych zadań i działań, które można odnieść do obszaru gminy:

- wzmocnienie i rozwój inteligentnych systemów transportowych w transporcie kolejowym, w tym m.inn. służących kompleksowemu sterowaniu i zarządzaniu ruchem kolejowym,
- kształtowanie warunków inwestycyjnych i organizacyjno-technicznych dla rozwoju logistyki w strefie oddziaływania docelowej sieci TEN-T, w tym wspieranie organizacyjne inwestorów i uzbrajanie terenów ukierunkowane na przygotowanie zintegrowanej oferty inwestycyjnej,
- rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej,
- budowa zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowa oczyszczalni ścieków poza aglomeracjami w KPOŚK,
- prowadzenie stabilnej polityki przestrzennej skorelowanej z prognozami demograficznymi,
- realizacja programu małej retencji,
- dostosowanie charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego do walorów środowiskowych,
- racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych,
- eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego,
- rozwój odnawialnych źródeł energii na obszarach nieobjętych ochroną prawną,
- zachowanie i właściwe kształtowanie przedpoli ekspozycji panoram, punktów i otwarć widokowych oraz osi widokowych i kompozycyjnych,
- oparcie gospodarki odpadami o Regionalny Program Gospodarki Odpadami Komunalnymi – gmina przynależy do RGOK III.

#### 4. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy.

##### 4.1. Polityka przestrzenna wynikająca ze strategii rozwoju gminy.

Strategia Rozwoju Gminy Kowiesy na lata 2016 – 2022, przyjęta uchwałą Nr XXIV/137/16 z dnia 30 grudnia 2016 roku, określa główne cele rozwoju i misję jaką będzie pełnił gmina. Zidentyfikowane w strategii rozwoju w obszarze gminy mocne i słabe strony, zagrożenia, szanse przytoczone poniżej w dużej mierze posiadają przełożenie na politykę przestrzenną.

Tab. Mocne i słabe strony – istotne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej.

Mocne strony	Słabe strony
<b>Położenie i środowisko naturalne</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompleksy leśne o wysokich walorach przyrodniczych.</li> <li>• Stosunkowo niski poziom zanieczyszczenia powietrza.</li> <li>• Brak przemysłu uciążliwego dla środowiska,</li> <li>• Bardzo dobra dostępność komunikacyjna (dwie drogi krajowe, drogi powiatowe).</li> <li>• Bliskość dużych ośrodków miejskich</li> <li>• Urozmaicony krajobraz – różnicowanie przyrodnicze i przestrzenne.</li> <li>• Duży potencjał do rozwoju turystyki, w tym szczególnie agroturystyki.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zbyt słabe wykorzystanie krajobrazu gminy i walorów przyrodniczych oraz kulturowych.</li> <li>• Niskie wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, zanieczyszczenie powietrza poprzez niską emisję i spalanie odpadów w piecach domowych i paliwa niskiej jakości.</li> <li>• Objęcie ochroną części obszaru gminy, co stanowi barierę dla rozwoju gospodarczego.</li> <li>• Brak skanalizowania obszaru gminy.</li> </ul>
<b>Infrastruktura techniczna, gospodarka komunalna</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurencyjne (względem miejscowości podwarszawskich) ceny nieruchomości budowlanych, inwestycyjnych, działek rekreacyjno – wypoczynkowych.</li> <li>• Znaczący potencjał terenów niezagospodarowanych.</li> <li>• Położenie w pasie rosnącej urbanizacji i wzrostu gospodarczego.</li> <li>• Rozwinięta sieć telekomunikacyjna.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedostateczny stan techniczny dróg.</li> <li>• Brak kanalizacji sanitarnej i deszczowej.</li> <li>• Gospodarka cieplna oparta o indywidualne źródła ciepła.</li> <li>• Niedobór nowych inwestycji od podstaw.</li> <li>• Brak rezerwy uzbrojonych terenów pod nowe rodzaje działalności gospodarczej.</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

Gospodarka, rolnictwo	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bliskie położenie względem Skierniewic. Żyrardowa, Rawy Mazowieckiej, Warszawy.</li> <li>• Istnienie rezerwowej siły roboczej.</li> <li>• Korzystne warunki przyrodnicze dla rozwoju rolnictwa ekologicznego.</li> <li>• Silne tradycje rolnicze, w tym szczególnie sadownicze.</li> <li>• Rozwijająca się hodowla ryb słodkowodnych – karpia.</li> <li>• Dopasowanie podmiotów gospodarczych do potrzeb lokalnego rynku.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Słaby rozwój instytucji otoczenia biznesu.</li> <li>• Dominacja bardzo małych firm w ogólnej liczbie podmiotów.</li> <li>• Mała ilość inwestorów z zewnątrz, szczególnie zagranicznych.</li> <li>• Rozdrobnienie gospodarstw.</li> <li>• Brak alternatyw w aktywizacji zawodowej ludności wiejskiej poza rolnictwem.</li> <li>• Niedostateczna liczba zakładów przetwórstwa owoców.</li> </ul>
Kultura, sport, turystyka	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funkcjonowanie świetlic wiejskich. pełniących funkcję rekreacyjną jako forma spędzania czasu wolnego wśród mieszkańców,</li> <li>• Boisko wielofunkcyjne i boisko sportowe dostępne dla ogółu mieszkańców.</li> <li>• Funkcjonowanie klubu sportowego.</li> <li>• Funkcjonowanie Gminnej Biblioteki w Kowiesach z filią w Woli Pękoszewskiej oraz bibliotek przy placówkach oświatowych.</li> <li>• Występowanie ciekawych zabytków i znacznych walorów krajobrazowych (część wpisana do rejestru zabytków).</li> <li>• Wolne tereny rekreacyjne do zagospodarowania.</li> <li>• Dobre warunki przyrodnicze do uprawiania sportu i rekreacji.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zbyt słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna.</li> <li>• Zabytki architektury w rękach prywatnych – brak do nich dostępu.</li> <li>• Zabytki wpisane do rejestru zabytków – większe wymagania przy ich remontach.</li> <li>• Niedobór środków finansowych na inwestycje związane z kulturą i sportem.</li> <li>• Niedostatecznie wykorzystane świetlice wiejskie (brak środków na prowadzenie zajęć).</li> <li>• Brak szerokich działań na rzecz promocji regionu.</li> <li>• Zbyt słabo rozwinięta baza noclegowa.</li> <li>• Brak rozwiniętej infrastruktury ścieżek rowerowych.</li> </ul>
Warunki socjalno-bytowe, potencjał ludzki	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przynależność do LGD „Kraina Rawki”.</li> <li>• Funkcjonowanie „Wioski rybnej”.</li> <li>• Działające stowarzyszenia i grupy nieformalne.</li> <li>• Duża aktywność członków OSP i KGW.</li> <li>• Działanie OSP w formie stowarzyszeń.</li> <li>• Rosnąca w świadomości społeczeństwa potrzeba aktywnego stylu życia.</li> <li>• Malejące bezrobocie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odptyw z regionu ludzi młodych i wykształconych.</li> <li>• Niski poziom wykształcenia.</li> <li>• Brak miejsc pracy dla ludzi młodych i wykształconych.</li> <li>• Niski przyrost naturalny.</li> <li>• Różnice dochodów w poszczególnych grupach społecznych.</li> </ul>

Tab. Szanse i zagrożenia rozwoju gminy – istotne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej.

Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dobrze rozwinięta zewnętrzna sieć komunikacyjna (dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą, Rawą Mazowiecką, Skierniewicami).</li> <li>• Korzystne położenie geograficzne w niewielkiej odległości od dużych aglomeracji miejskich.</li> <li>• Utrzymujący się wzrost gospodarczy w Polsce.</li> <li>• Rozwój małych i średnich przedsiębiorstw.</li> <li>• Możliwość pozyskiwania środków zagranicznych i krajowych na działania rozwojowe i inwestycyjne.</li> <li>• Współpraca z samorządem wojewódzkim,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emigracja ludzi wykształconych wynikająca z pogłębiających się dysproporcji poziomów życia mieszkańców kraju.</li> <li>• Zwiększenie zadań samorządów bez odpowiedniego zabezpieczenia finansowego.</li> <li>• Ograniczona chłonność rynków zewnętrznych na wyprodukowane produkty.</li> <li>• Skomplikowane procedury pozyskiwania środków unijnych.</li> <li>• Brak instytucji i rozwiązań umożliwiających efektywne</li> </ul>

<p>powiatowym i samorządami lokalnymi w realizacji projektów infrastrukturalnych z udziałem środków z funduszy europejskich.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwiększenie zaplecza opieki nad przedszkolakami.</li><li>• Wzrost popytu na usługi turystyczne uwarunkowany zmianą stylu życia.</li><li>• Promocja Gminy i jej walorów turystycznych.</li><li>• Rozwój działalności agroturystycznej.</li><li>• Wzrost świadomości ekologicznej wśród mieszkańców.</li><li>• Wzmocnienie roli trzeciego sektora – organizacji społecznych.</li><li>• System wsparcia dla lokalnych inicjatyw społecznych.</li></ul>	<p>wykorzystanie środków przeznaczonych na rozwój.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Brak skutecznej realizacji polityki strukturalnej państwa wobec rolnictwa i obszarów wiejskich.</li><li>• Ograniczony przestrzennie zasięg procesów przyciągania impulsów rozwojowych z aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, przy jednocześnie dużym zasięgu przestrzennym procesu „wymywania” z peryferii województwa do Warszawy i Łodzi.</li><li>• Niewystarczające nakłady na modernizację i rozbudowę infrastruktury.</li></ul>
--	---

### Wizja Gminy Kowiesy

Gmina Kowiesy otwarta na świat i na zmiany; bogata w inwestycje; obszar zrównoważonego rozwoju z akcentem na rolnictwo, przetwórstwo i turystykę przy zachowaniu czystego środowiska; wspólnota ludzi światłych i przedsiębiorczych, umiejętnie korzystających z zasobów przyrody i kultury.

Misją Gminy Kowiesy jest wszechstronny rozwój Gminy Kowiesy poprzez:

- zwiększenie jej atrakcyjności inwestycyjnej oraz rozbudowę infrastruktury komunalnej,
- wykorzystanie centralnego położenia i dogodnych połączeń komunikacyjnych,
- wzmacnianie rozwoju rolnictwa i sadownictwa,
- ochronę przyrody i zachowanie środowiska naturalnego,
- sprzyjanie rozwojowi małej i średniej przedsiębiorczości,
- dbałość o rozwój zasobów ludzkich oraz współpracę z innymi wspólnotami samorządowymi.

### Cele rozwoju i kierunki działań

Wizja Gminy określa kierunki rozwoju w różnych obszarach życia. W ramach Strategii wyodrębniono następujące obszary, które stwarzają możliwości wzrostu i powinny wpłynąć na poprawę standardu życia w gminie. Kluczowymi obszarami są:

1. Infrastruktura
2. Kapitał społeczny
3. Środowisko i ład przestrzenny
4. Gospodarka
5. Turystyka i rekreacja
6. Usługi publiczne i bezpieczeństwo.

W każdym obszarze został określony cel strategiczny i cele operacyjne. Z kolei cele operacyjne pozwoliły określić kierunki interwencji, wskazanie jednostek i podmiotów odpowiedzialnych za ich realizację oraz czasokres wykonania planowanych działań. W celu oceny wykonania Strategii przyjęto konkretne mierniki, co pozwoli na określenie postępów w osiągnięciu założonych celów i pomoże w podejmowaniu działań interwencyjnych lub dokonywaniu korekt w Strategii w zależności od sytuacji w gminie i posiadanych zasobów finansowych.

W ramach obszarów priorytetowych wyznaczono następujące cele strategiczne:

Cel strategiczny I – Podniesienie poziomu dostępności infrastruktury technicznej

Cel strategiczny II – Zapewnienie warunków do rozwoju kapitału społecznego

Cel strategiczny III – Czyste środowisko przyrodnicze

Cel strategiczny IV – Wspieranie i rozwój przedsiębiorczości

Cel strategiczny V – Podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy

Cel strategiczny VI – Zapewnienie wysokiej jakości usług publicznych i bezpieczeństwa.

Strategia rozwoju gminy obowiązuje do roku 2022, jednakże wizja gminy, założenia i cele strategiczne rozwoju gminy są aktualne i przyszłościowe.

#### **4.2. Podstawowe założenia i cele polityki przestrzennej gminy.**

Głównym celem planowania przestrzennego jest takie kreowanie przestrzeni i zachodzących w niej przemian, które pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zarówno pojęcie ładu przestrzennego jak i zrównoważonego rozwoju określają obowiązujące przepisy. Przyjmując jako nadrzędne wymogi ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju podstawową zasadą kształtowania polityki przestrzennej gminy Kowiesy będzie równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej, przyrodniczej i kompozycyjno - estetycznej.

Zasadzie tej przyświecają następujące cele strategiczne przyjęte w kontekście określenia przysłego kierunku i intensywności wykorzystania terenów w gminie:

- rozwój gospodarczy przyjazny dla środowiska,
- skuteczna ochrona i efektywne wykorzystanie walorów przyrodniczo – kulturowych,
- bezpieczeństwo i stabilizacja życiowa mieszkańców oraz właściwe standardy środowiska zamieszkania,
- skuteczna realizacja zadań własnych gminy w sferach około przestrzennych,
- kształtowanie przestrzeni podnoszącej konkurencyjność i atrakcyjność gminy.

Cele będą realizowane poprzez kształtowanie struktury funkcjonalno - przestrzennej w oparciu o zachowanie właściwych proporcji między potrzebami rozwojowymi gminy a potrzebą ochrony środowiska i jego zasobów. Racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska winno sprowadzać się do dostosowania predyspozycji środowiska do pełnienia określonych funkcji, przy nadaniu terenom cennym przyrodniczo funkcji ochronnej jako nadrzędnej.

**Rolnictwo jest i będzie nadal głównym kierunkiem rozwoju przestrzennego gminy** i warunkuje większość procesów rozwojowych. W tym celu chroni się tereny o najkorzystniejszych warunkach dla prowadzenia gospodarki rolnej przed zainwestowaniem nierolniczym. Zakłada się wzrost produkcji towarowej (głównie w zakresie produkcji sadowniczej), aktywności gospodarczej oraz konkurencyjności produkcji w stosunku do UE poprzez rozwój instytucji obsługi rolnictwa, szczególnie w zakresie doradztwa i informacji, w tym dotyczących wymogów unijnych, wspieranie powstawania grup producenckich oraz lokalnego przetwórstwa owocowo - warzywnego.

Polityka przestrzenna gminy zmierzać będzie do zachowania i wzmocnienia rozwiniętej funkcji rolniczej. Jednak dotychczasowe analizy i strategia rozwoju gminy wskazują na potrzebę dążenia do rozwoju funkcji uzupełniających, związanych z rozwojem sfery gospodarczej nierolniczej (usługi, przemysł, turystyka, rekreacja) przy zachowaniu funkcji środowiskowych i trwałości celów rozwojowych.

Przyjmuje się, że uzupełniającym kierunkiem w stosunku do rolnictwa będzie **wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy**. Kierunek ten kształtowany będzie na bazie systemu osadniczego gminy, którego struktura funkcjonalna już posiada zarys wielofunkcyjności.

Polityka przestrzenna gminy realizowana będzie w dwóch głównych strefach przestrzennych: strefa zurbanizowana obejmująca: zabudowę, infrastrukturę techniczną, komunikację; strefa otwarta obejmująca: rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną, obiekty przyrodnicze i kulturowe (nie kubaturowe), w tym objęte ochroną prawną. Podstawą rozwoju wymienionych stref jest dotychczasowa ugruntowana struktura przestrzenna, ustalenia planów miejscowych, potrzeby rozwoju oraz wymogi ochronne. Nadrzędną zasadą jest kształtowanie czytelnych granic między tymi strefami.



## **5. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

### **5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy.**

Struktura przestrzenna gminy to rozmieszczenie w granicach administracyjnych gminy obszarów o różnych sposobach użytkowania, zagospodarowania, różnych cechach zabudowy i ich wzajemne relacje, wielkości. W myśl przyjętej polityki przestrzennej, w obszarze gminy zachowuje się wykształconą strefę zurbanizowaną i strefę otwartą, przy niedużej ich modyfikacji podyktowanej rozpoznaniem nowych uwarunkowań w sferze ekologicznej, gospodarczej, społecznej, polityce państwa i samorządu wojewódzkiego oraz potrzeb mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W obrębie stref wyróżnia się szereg podstawowych struktur funkcjonalno - przestrzennych odzwierciedlających główne kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przyjmuje się zasadę kontynuowania dotychczasowych przesądzeń przestrzennych wynikających z istniejącego zagospodarowania oraz przesądzeń dokonanych planami miejscowymi, w związku z czym nie zakłada się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej obszaru gminy.

Struktura przestrzenna gminy zachowuje wyważone relacje między powierzchniami wyznaczonymi pod zabudowę a przestrzenią rolniczą oraz ochroną terenów o wyjątkowych wartościach krajobrazowych i przyrodniczych istotnych dla zachowania i wzrostu bioróżnorodności, w tym ochroną przed niekontrolowaną zabudową i użytkowaniem mogącym prowadzić do ich degradacji.

W obszarze gminy dominuje i nadal będzie dominować rolnicza przestrzeń. Ze względu na zróżnicowanie jakościowe gleb i uwarunkowania przyrodniczo - strukturalne produkcji rolnej, zakłada się zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych, szczególnie w sąsiedztwie istniejących lasów.

Zachowuje się rozwinięty system sieci osadniczej z głównym centrum w jednostce osadniczej Kowiesy, która stanowi ośrodek gminny, skupiający funkcje usługowe i administracyjne oraz funkcję mieszkaniową jednorodziną (wykształcone osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). W systemie osadniczym wieś Kowiesy nadal będzie ośrodkiem wiodącym w zakresie rozwoju funkcji usługowych i mieszkaniowych. W pozostałym obszarze gminy przyjmuje się wykształconą hierarchię jednostek osadniczych. Jednostki podstawowe (uzupełniające w stosunku do ośrodka gminnego), którymi w kolejności znaczenia są: Wola Pękoszewska, Jeruzal, Turowa Wola, Paplin, Lisna, Stary Wylezin. Jednostki te wyposażone są w wybrane usługi z zakresu obsługi ludności (przedszkola, strażnice OSP, świetlice wiejskie, boiska sportowe) i odgrywają znaczącą rolę w integracji społeczności lokalnej. Zarówno miejscowość gminna jak i wymienione miejscowości, szczególnie Wola Pękoszewska i Jeruzal w strukturze osadniczej wyróżniają się wielkością obszaru zainwestowania i znaczącym udziałem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe jednostki osadnicze uznaje się za elementarne, skupiające głównie funkcje mieszkaniowe, produkcyjne, sporadycznie usługowe.

Zakłada się, że kształtowanie sieci osadniczej będzie oparte o potencjał społeczno - gospodarczy o następującej gradacji:

- jednostka osadnicza 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, Chełmce, 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 – będą pełniły w dalszym ciągu jako wiodącą funkcję rolniczą i obsługi rolnictwa. Jako uzupełnienie tej funkcji przewiduje się rozwój sfery usługowo-gospodarczej głównie w zakresie przetwórstwa produktów rolnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zakłada się, że stopień zabudowy jednostek osadniczych i ich ranga w systemie osadniczym nie będą podlegały większym przekształceniom. Sieć osadnicza nie będzie zwiększana poprzez tworzenie nowych struktur przestrzennych, w granicach poszczególnych jednostek osadniczych, poza strukturami już wykształconymi i wyznaczonymi planami miejscowymi.

W strefie zurbanizowanej strukturę przestrzenną zabudowy ogranicza się do:

- obszarów zabudowy wielofunkcyjnej o znacznej koncentracji istniejącej zabudowy rolniczej oraz nielicznej mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w granicach których występują enklawy, które mogą być zabudowane – skoncentrowanych wzdłuż dróg,
- obszarów o niskim stopniu zainwestowania, możliwych do zagospodarowania wielofunkcyjnego z preferencjami do zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ukształtowanych w ciągu zabudowy przydrożnej, na ogół naprzeciw istniejących terenów zabudowy skoncentrowanych wzdłuż dróg,
- obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zlokalizowanych poza wykształconymi zwartymi strukturami wielofunkcyjnej zabudowy wzdłuż dróg, opartych głównie o plany miejscowe,
- zwartych struktur zabudowy ośrodka gminnego i jednostek osadniczych: Wola Pękoszewska, Jeruzal,
- istniejących i nowych obszarów dla perspektywnego rozwoju zabudowy produkcyjno - usługowej (wieś Wola Pękoszewska i Zawady), przy wyborze których kierowano się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, dostępnością komunikacyjną, stopniem zainteresowania inwestowaniem jak i priorytetem wartości przyrodniczych,
- obszarów istniejącego i perspektywnego rozwoju rekreacji i wypoczynku na bazie walorów przyrodniczych, głównie we wsiach: Chełmce, Budy Chojnackie.

Istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejący układ komunikacyjny zostają utrzymane z założeniem ich modernizacji, rozbudowy, przebudowy, zmiany przebiegu, ewentualnie rozbiórki.

W obszarze gminy przewiduje się rozwój energii odnawialnej na określonych zasadach, zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących.

Istotnym elementem w strukturze przestrzennej obszaru gminy są obszary przyrodnicze, na które składają się: kompleksy leśne, zadrzewienia i zakrzewienia, użytki zielone, dolina rzeki Chojnatki i jej bezimiennych dopływów. Przeważają w zachodniej, północno-wschodniej i centralnej części obszaru gminy. Zagospodarowanie tych terenów determinują uwarunkowania środowiskowe, w tym na fragmentach priorytety ochronne. Obszary przyrodnicze wraz z przestrzenią rolniczą kształtują strefę otwartą.

## **5.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.**

Funkcjonalność strefy zurbanizowanej wynika z rodzaju zabudowy ją wypełniającej, a strefy otwartej ze sposobu użytkowania rolniczego, leśnego. Rodzaj zabudowy i towarzyszące uzbrojenie terenu, także sposób użytkowania terenów otwartych, wynikają z przeznaczenia dokonanego na przestrzeni lat w planach miejscowych. Aktualnie tylko 4,6% obszaru gminy pokryte jest planami miejscowymi, które obejmują głównie tereny zabudowy, jednakże przez długie lata obszar gminy podlegał zagospodarowywaniu w oparciu o ogólny plan miejscowy. Plan ogólny, który utracił moc obowiązującą na mocy obecnej ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmował swymi granicami cały obszar gminy. Podstawowe przeznaczenia terenów ustalone tym planem zostały zachowane, szczególnie że w znacznym stopniu uległy zainwestowaniu. Przekształcenia społeczno - gospodarcze obejmujące obszary wiejskie, spowodowały wprowadzenie w przestrzeń gminy nowych pozarolniczych funkcji. Systematycznie postępuje rozwój wielofunkcyjnych obszarów zabudowy, co jest wyrażone ustaleniami planów obecnie obowiązujących.

Przyjęto zasadę zachowania istniejących podstawowych kierunków w przeznaczeniu terenów. Zmiany dotyczą przeznaczenia fragmentów terenów obecnie rolnych, głównie w wykształconych pasmach zabudowy, na cele zabudowy rolniczej i nierolniczej oraz fragmentów terenów rolnych poza wykształconymi pasmami zabudowy pod rozwój aktywności gospodarczej. Zakres innych zmian jest niewielki i dotyczy głównie zmiany priorytetów w podstawowym przeznaczeniu danego terenu.

Przeznaczenia terenów planami, które mają wpływ na kształt kierunków rozwoju zakwalifikowano do podstawowych kategorii:

- zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, produkcja, obsługa rolnictwa - wpływ na rozwój wielofunkcyjny terenów osadniczych w wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (z dopuszczeniem w niektórych planach funkcji produkcyjnej, funkcji rekreacyjnej) – wpływ na rozwój skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- zabudowa produkcyjno – usługowa, magazyny, składy – podstawa stworzenia oferty terenowej dla rozwoju sfery produkcyjnej, logistycznej.

Dla terenów położonych w wykształconych zwartych strukturach funkcjonalno - przestrzennych (pasmach zabudowy osadniczej) nieobjętych planami miejscowymi, przy określaniu kierunków rozwoju, przyjęto zasadę kontynuacji istniejących przeznaczeń. Ustalenia planów miejscowych znajdują odzwierciedlenie we wskaźnikach realizacji kierunków rozwoju. Przeznaczenie terenów ustalone planami obowiązującymi, także tych położonych poza wykształconymi pasmami zabudowy osadnictwa wiejskiego, nie będzie podlegało zmianie, brak na etapie sporządzania studium zapotrzebowania na zmianę obowiązujących przeznaczeń terenów.

Główne kierunki rozwoju podstawowych funkcji zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy:

Mieszkalnictwo - rozwój w:

- obszarach rozwoju wielofunkcyjnego - jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w siedliskach zabudowy rolniczej oraz w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wypełnianie w formie uzupełnień wolnych enklaw w pasmach istniejącej zabudowy,
- obszarach rozwoju wielofunkcyjnego - jako utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz możliwe nowe realizacje z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, szczególnie na peryferiach wykształconych pasm zabudowy,
- obszarach rozwoju funkcji mieszkaniowej - jako istniejące i nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, głównie wyznaczone planami miejscowymi,
- obszarach rozwoju innych funkcji jako funkcji dopuszczalnej przy zachowaniu warunków ochrony dla funkcji mieszkalnej.

Usługi - rozwój w:

- obszarach z zabudową mieszkaniową lub z udziałem tej funkcji,
- obszarach wyznaczonych dla rozwoju funkcji usługowej jako utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, realizacja nowej jako uzupełniającej,
- obszarach rozwoju innych funkcji jako funkcja uzupełniająca, przy zachowaniu warunków ochrony w przypadku gdy funkcją wiodącą jest mieszkalnictwo lub funkcja usługowa podlegająca ochronie akustycznej (pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu).

Produkcja rolnicza i leśna - rozwój w:

- obszarach wyznaczonych do rozwoju funkcji produkcji rolniczej - rolnicza przestrzeń produkcyjna, jako produkcja polowa z możliwością wprowadzenia zabudowy rolniczej (zagrodowej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- obszarach rozwoju wielofunkcyjnego - jako zabudowa rolnicza, w tym służąca prowadzeniu produkcji rolnej,
- obszarach rozwoju funkcji produkcyjnej jako funkcja uzupełniająca, np. przetwórstwo rolno - spożywcze, nie kolidująca z zabudową o kierunku zasadniczym,
- istniejących obszarach leśnych - leśna przestrzeń produkcyjna oraz w obszarach rolnych w obrębie niskich klas bonitacyjnych,
- obszarach o zróżnicowanej strukturze użytków rolnych, drobnych lasów, zadrzewień i zakrzewień - zachowanie istniejących połąci leśnych.

Produkcja nierolnicza - rozwój w:

- obszarach wyznaczonych do rozwoju funkcji produkcyjnej, usługowej, magazynów składów - istniejących, wyznaczonych planami miejscowymi i planowana zwiększona oferta terenowa,
- obszarach o innych kierunkach rozwoju, głównie w obszarach wielofunkcyjnych, jako funkcja uzupełniająca i dopuszczalna, pod warunkiem zachowania warunków ochrony i bezpieczeństwa dla funkcji podlegających ochronie akustycznej.

Rekreacja i wypoczynek – rozwój w:

- obszarach wyznaczonych do rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku – wyznaczone planami miejscowymi, istniejące zagospodarowanie oraz oferta terenowa na bazie obiektów przyrodniczych - zbiornik wodny,
- obszarach rozwoju innych funkcji, głównie wielofunkcyjnych, gdzie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa np. przekształcanie istniejących siedlisk w zabudowę rekreacyjną, powstawanie gospodarstw agroturystycznych oraz obiektów rekreacji indywidualnej.

**5.3. Kierunki zmian wynikające z audytu krajobrazowego.**

Dla województwa łódzkiego na dzień sporządzania niniejszego studium nie opracowano audytu krajobrazowego.

**6. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

**6.1. Kierunki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę.**

Wyrazem realizacji polityki przestrzennej gminy jest zidentyfikowanie w dwóch podstawowych strefach przestrzennych (zurbanizowanej i otwartej) obszarów o dominujących kierunkach rozwoju, przesądzających o zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Przyjęta struktura funkcjonalno - przestrzenna zawiera wyważone proporcje pomiędzy terenami zabudowanymi a strukturami przyrodniczo-krajobrazowymi, w tym przestrzenią rolniczą i leśną.

Tab. Kierunki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.

<b>Symbol obszaru</b>	<b>Kierunki rozwoju/zakres funkcjonalny</b>
RM	Obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy usługowej, produkcyjnej, motoryzacji, mieszkaniowej jednorodzinnej.
MR	Obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa, motoryzacji.

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

UA	Obszar kształtowania centrum gminnego – administracji, usług, w tym obiekty użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, produkcji i motoryzacji, obsługi rolnictwa.
MU	Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i motoryzacji.
Z	Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rolniczej w obszarach zabytkowych.
MZ	Obszar rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
ZR	Obszary rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku.
U	Obszary rozwoju zabudowy usługowej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej.
PU	Obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów, transportu i motoryzacji, obsługi rolnictwa, usług.
RP	Obszar wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – obsługi rolnictwa, produkcji, w tym produkcji rolnej, transportu i motoryzacji z dopuszczeniem usług.
ZC	Obszary cmentarzy czynnych.
R	Obszary rolnicze – produkcji rolnej.
ZL	Obszary lasów.
RE	Obszary zróżnicowanych form użytkowania - użytki rolne, lasy, zakrzaczenia i zadrzewienia oraz wody powierzchniowe.
W	Obszary wód śródlądowych – rzeki oraz zbiorniki wodne (retencyjne), stawy na fragmentach z przyległymi terenami.
PE	Obszar potencjalnej eksploatacji złoża kopaliny oraz teren poeksploatacyjny.
U/ZR	Obszar usługowy i zagospodarowania rekreacyjnego.
WW	Obszar obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.
EE	Obszar głównego punktu zasilania elektroenergetycznego (GPZ).
EG	Obszar stacji redukcyjno-pomiarowej gazu.
KK	Obszar kolejowy – Centralna Magistrala Kolejowa (CMK).

Przypisane do kierunków rozwoju symbole, identyfikują rozmieszczenie przestrzenne przyjętych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy, co obrazuje rysunek studium - Kierunki zagospodarowania przestrzennego - w skali 1 : 20 000.

Zasięg przestrzenny rozwoju przyjętych kierunków (wskazany na rysunku studium), należy uznawać jako orientacyjny. Doprecyzowanie rozwoju przestrzennego danego kierunku zostanie rozstrzygnięte ustaleniami planu miejscowego, z uwzględnieniem szczegółowych uwarunkowań w zakresie fizjografii terenu, stanu zabudowy i zagospodarowania, sposobu użytkowania, stosunków własnościowych lub potrzeb funkcjonalnych.

Wytypowanym w przestrzeni gminy obszarom o różnych kierunkach rozwoju przypisano odrębną politykę w zakresie ich zagospodarowania i użytkowania.

Tab. Polityka zagospodarowania przestrzennego obszarów o różnych kierunkach rozwoju.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania i użytkowania - wytyczne do określania w planach miejscowych	
	Zasady i warunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego	Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu
1	2	4
UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania centrum administracyjno - usługowego ośrodka gminnego,</li> <li>- rewaloryzacja, modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</li> <li>- koncentracja nakładających się na siebie zróżnicowanych usług o zasięgu ogólnogminnym i ponadlokalnym,</li> <li>- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazana lokalizacja inwestycji /obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska.</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalna realizacja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, obsługi motoryzacji, transportu, obsługi rolnictwa, zabudowy technicznej przy zachowaniu standardów wymaganych dla funkcji mieszkaniowej i usług użyteczności publicznej.</li> </ul>	
RM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania zwartych struktur pasm zabudowy wiejskiej - rewaloryzacja, modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</li> <li>- rozwój zabudowy zagrodowej i innej związanej z rolnictwem i jego obsługą, w tym przetwórstwa rolno - spożywczego oraz rozwój gospodarki rybackiej,</li> <li>- rozwój zabudowy produkcyjnej, magazynowej transportu, motoryzacji, zabudowy technicznej,</li> <li>- rozwój zabudowy związanej z funkcją agroturystyki,</li> <li>- dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,</li> <li>- w obszarach położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz we wsiach: Borszyce, Zawady, Budy Chojnackie, Ulaski, Wędrogów, Wymysłów, Chojnatka, Chojnata, Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Franciszków dopuszcza się zabudowę letniskową /rekreacyjną, w tym przekształcanie istniejącej zabudowy na ten cel,</li> <li>- lokalizacja obiektów inwentarskich oraz innych służących produkcji rolnej w zbliżeniu do obszarów rolniczych,</li> <li>- zachowanie istniejących enklaw gruntów leśnych w użytkowaniu leśnym oraz enklaw gruntów rolnych gleb prawnie chronionych (IIIb klasa bonitacyjna, gleby organiczne) w użytkowaniu rolnym, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń studium,</li> <li>- dążenie do zachowania istniejących, realizacji nowych obiektów wodnych (oczek wodnych, stawów itp.) służących m.inn. retencji wodnej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazana lokalizacja inwestycji /obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska,</li> <li>- obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości stada do 30 DJP, dopuszcza się zachowanie istniejących o wielkości powyżej 30 DJP,</li> <li>- w uzasadnionych lokalizacyjnie przypadkach dopuszcza się wzrost wielkości stada, przy warunku zachowania standardów środowiska zamieszkania,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej,</li> <li>- działania inwestycyjne i zagospodarowanie związane z obiektami zabytkowymi i stanowiskami archeologicznymi oraz ich strefami ochronnymi, a także w strefie ochrony ekologicznej parku zabytkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.</li> </ul>
MR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania zwartych struktur pasm zabudowy wiejskiej - rewaloryzacja, modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</li> <li>- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz rozwój zabudowy związanej z funkcją agroturystyki i wypoczynku jako preferowanych,</li> <li>- dopuszcza się zabudowę letniskową/rekreacyjną, w tym przekształcanie istniejącej zabudowy na ten cel,</li> <li>- rozwój zabudowy zagrodowej i obiektów związanych z gospodarką rolną, produkcją rybacką, przy zachowaniu standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie, szczególnie środowiska zamieszkania,</li> <li>- dopuszczalny rozwój zabudowy produkcyjnej, motoryzacji, transportu, obsługi rolnictwa,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazana lokalizacja inwestycji /obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska,</li> <li>- obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości stada do 15 DJP, dopuszcza się zachowanie istniejących o wielkości powyżej 15 DJP,</li> <li>- w uzasadnionych lokalizacyjnie przypadkach, dopuszcza się wzrost wielkości stada, przy warunku że nie będzie zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<p>w tym przetwórstwa rolno - spożywczego, zabudowy technicznej przy zachowaniu standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie, szczególnie środowiska zamieszkania,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazane wyznaczenie terenów koncentracji zabudowy określonej jako preferowana, szczególnie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- obiekty inwentarskie powinny być lokalizowane w zbliżeniu do obszarów rolniczych,</li> <li>- zachowanie istniejących enklaw gruntów leśnych w użytkowaniu leśnym oraz enklaw gruntów rolnych gleb prawnie chronionych (IIIb klasa bonitacyjna, gleby organiczne) w użytkowaniu rolnym, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń studium,</li> <li>- dążenie do zachowania istniejących oraz realizacji nowych obiektów wodnych (oczek wodnych, stawów itp.) służących m.inn. retencji wodnej.</li> </ul>	<p>miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- działania inwestycyjne i zagospodarowanie związane z obiektami zabytkowymi i stanowiskami archeologicznymi oraz ich strefami ochronnymi, a także w strefie ochrony ekologicznej parku zabytkowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.</li> </ul>
MU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rewaloryzacja, modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</li> <li>- rozwój zabudowy usługowej, w tym obiektów użyteczności publicznej,</li> <li>- dopuszczalny rozwój zabudowy związanej z funkcją rekreacyjną / letniskową oraz agroturystyki,</li> <li>- dopuszczalna realizacja drobnej produkcji i obsługi rolnictwa i motoryzacji, jako uzupełniających w ramach zabudowy usługowej czy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem dotrzymania standardów wymaganych dla środowiska zamieszkania.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazana lokalizacja inwestycji /obektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej.</li> </ul>
MZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania terenów koncentracji zabudowy rekreacyjnej /letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- dopuszczalny rozwój zabudowy usługowej,</li> <li>- dopuszczalna realizacja zabudowy związanej z funkcją agroturystyki.</li> <li>- wskazane wyznaczenie terenów koncentracji danej funkcji.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,</li> <li>- nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji /obektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska.</li> </ul>
Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejące zespoły dworsko-parkowe do zachowania i rozwoju funkcji w ramach istniejącego zagospodarowania,</li> <li>- możliwość wprowadzenia innych funkcji, w tym uzupełniających nie kolidujących z wartościami zabytkowymi obiektów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty i obszary zabytkowe - zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej.</li> </ul>
U	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania terenów koncentracji zabudowy usługowej - rewaloryzacja,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- działania inwestycyjne i zagospodarowanie związane z obiektami zabytkowymi, zgodnie z</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<p>modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- preferowana realizacja obiektów użyteczności publicznej,</li> <li>- dopuszczalna funkcja / zabudowa mieszkaniowa, realizowana jako budynki mieszkalne jednorodzinne lub funkcja mieszkalna w budynku usługowym.</li> </ul>	<p>obowiązującymi przepisami,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji / obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej.</li> </ul>
ZR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kształtowanie standardów użytkowych i zagospodarowania terenów koncentracji zabudowy infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, wypoczynkowej - rewaloryzacja, modernizacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz rozwój nowej,</li> <li>- realizacja zabudowy letniskowej i ukierunkowanej na turystykę, wypoczynek, rekreację i rehabilitację o znaczeniu ponadlokalnym,</li> <li>- dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z obsługą powyższych funkcji,</li> <li>- zachowanie istniejących enklaw gruntów leśnych w użytkowaniu leśnym, przy zachowaniu pozostałych ustaleń studium.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki,</li> <li>- nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji / obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska.</li> </ul>
PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny rozwoju sfery gospodarczej - zabudowy produkcyjnej, transportu, motoryzacji, obsługi rolnictwa, magazynów, składów, centr logistycznych, przetwórstwa rolno - spożywczego, zabudowy technicznej itp. oraz usług,</li> <li>- realizacja odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt. 12 niniejszego studium,</li> <li>- dopuszczalna realizacja budynku /lokalu mieszkalnego jako towarzyszących miejscu pracy /prowadzeniu działalności gospodarczej, nie dopuszcza się realizacji zespołów budynków mieszkalnych,</li> <li>- wskazane wyposażenie w różne formy zieleni, w tym kompozycyjnie wielopiętrowej, o funkcjach ochronnych (izolacyjnych) oraz zbiorniki wodne, w tym służące retencji wody.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszcza się, w szczególnym przypadku, realizację obiektów, instalacji i urządzeń służących gospodarowaniu odpadami, w interpretacji zgodnie z przepisami obowiązującymi, przy czym dopuszcza się ograniczenie zakresu przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującymi, z możliwym zakazem ich realizacji,</li> <li>- powyższe dopuszczenie dotyczy wyłącznie obszaru położonego przy drodze krajowej nr 70 we wsi Zawady, w innych obszarach nie jest dopuszczalna realizacja obiektów, instalacji i urządzeń, o których mowa,</li> <li>- nie wskazana realizacja obiektów użyteczności publicznej,</li> <li>- ograniczenie zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się również w odniesieniu do inwestycji realizowanych zgodnie z kierunkiem rozwoju.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny rozwoju zabudowy związanej z obsługą rolnictwa, w tym przetwórstwa rolno –</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości stada do 39 DJP,</li> </ul>



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

PR	<p>spożywczego, zabudowy produkcyjnej, w tym produkcji rolnej, jako zabudowy preferowanej oraz transportu, motoryzacji, magazynów i usług,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze dopuszczalna realizacja funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej miejscu pracy / prowadzeniu działalności gospodarczej,</li> <li>- wskazane wyposażenie w różne formy zieleni, w tym kompozycyjnie wielopiętrowej, o funkcjach ochronnych (izolacyjnych) oraz zbiorniki wodne, w tym służące retencji wody.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze nie wskazana realizacja obiektów użyteczności publicznej,</li> <li>- w granicach strefy ochrony ekologicznej parku zabytkowego, działania zgodnie z przepisami obowiązującymi,</li> <li>- prowadzona działalność winna zachowywać standardy jakości środowiska zamieszkania w sąsiedztwie, ponadto dopuszcza się ograniczenie zakresu przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującymi, z możliwym zakazem ich realizacji.</li> </ul>
ZC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejące cmentarze do zachowania, uzupełniania i podnoszenia standardów użytkowych w zakresie ich funkcjonalności,</li> <li>- rozwój funkcji uzupełniających związanych z funkcjonowaniem cmentarzy.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zagospodarowanie części zabytkowych cmentarzy, podporządkowane wymogom obowiązujących przepisów.</li> </ul>
R	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym specjalizacji sadowniczej - działania zmierzające do wzrostu (intensyfikacji) produkcji rolnej, szczególnie w obrębie zwartych kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych,</li> <li>- ochrona, modernizacja istniejących systemów melioracyjnych, budowa nowych,</li> <li>- ochrona zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, sprzyjających ochronie gleb przed erozją wietrzną i retencji wody,</li> <li>- realizacja zbiorników wodnych, w tym retencyjnych, ujęć wód podziemnych, stawów, oczek wodnych, a także ochrona istniejących stawów i oczek wodnych przed osuszaniem, dopuszczalna produkcja rybactwa,</li> <li>- realizacja zabudowy będącej gruntami rolnymi w interpretacji obowiązujących przepisów i zabudowy zgodnie z zasadami określonymi dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym rozwoju rolnictwa wielofunkcyjnego, przy zapewnieniu dostępu do drogi publicznej, z zalecanym ograniczeniem lokalizacji w obrębie zwartych kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych,</li> <li>- realizacja obiektów magazynowych i przechowalniczych związanych z produktami rolnymi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazane obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 60 DJP,</li> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące tych form ochrony prawnej,</li> <li>- zagospodarowanie w granicach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, a także w strefie ochrony ekologicznej parku zabytkowego, zgodnie z przepisami obowiązującymi,</li> <li>- zakaz zabudowy terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwisk,</li> <li>- zalesienie gruntów rolnych z preferencjami w sąsiedztwie istniejących lasów i na gruntach niskich klas bonitacyjnych oraz na zwartych powierzchniach powyżej 0,1 ha.</li> </ul>
RE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie i rozwój zróżnicowanych form istniejącego użytkowania i zagospodarowania (łąki, pastwiska, grunty rolne, lasy, zadrzewienia i zakrzewienia, wody powierzchniowe) – istotnych dla środowiska szeroko rozumianego,</li> <li>- tereny realizacji zbiorników retencyjnych, w tym w ramach programu małej retencji województwa łódzkiego o powierzchni dostosowanej do potrzeb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nie wskazane sytuowanie nowej zabudowy, poza uzupełnianiem istniejącej o niezbędne budynki i obiekty, w szczególnych przypadkach preferowana zabudowa zagrodowa,</li> <li>- funkcją wiodącą obszaru powinna być funkcja środowiskotwórcza,</li> </ul>

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<p>i możliwości inwestycyjnych oraz przy warunku przyrodniczego równoważenia ich powierzchni w stosunku do powierzchni pozostałych sposobów użytkowania, z preferencjami wg. wskazań na rysunku studium,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną, gospodarką rybacką oraz z rekreacyjnym wykorzystaniem stawów, zbiorników retencyjnych,</li> <li>- dopuszcza się zalesienia, jednak preferowane jest wprowadzanie zakrzaczeń i utrzymywanie użytków zielonych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące wymienionych form ochrony prawnej,</li> <li>- zagospodarowanie w granicach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, a także w strefie ochrony ekologicznej parku zabytkowego, zgodnie z przepisami obowiązującymi,</li> <li>- zakaz zabudowy terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwisk.</li> </ul>
ZL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny prowadzenia gospodarki leśnej przy równoważeniu ich funkcji ochronnej, przyrodniczej, klimatycznej,</li> <li>- dopuszcza się zachowanie istniejących polan leśnych, gruntów rolnych,</li> <li>- zabudowa związana z gospodarką leśną,</li> <li>- dopuszcza się urządzenia i obiekty jak np. szlaki turystyczne związane z wypoczynkiem i rekreacją, które nie będą kolidowały z gospodarką leśną oraz nie będzie wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w obszarze we wsi Ulaski znajduje się mogiła zbiorowa z 1944 r. – wszelkie działania w jej obrębie na warunkach obowiązujących przepisów,</li> <li>- zakaz zabudowy terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwisk,</li> <li>- zagospodarowanie w granicach stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.</li> </ul>
W	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wody śródlądowe powierzchniowe: rzeki, ciekі wodne, stawy, zbiorniki retencyjne,</li> <li>- realizacja zabudowy związanej z gospodarką wodną,</li> <li>- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funkcją wiodącą powinna być funkcja środowiskotwórcza (ekologiczna).</li> </ul>
PE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny występowania zasobów złoża kopaliny, częściowo wyeksploatowane,</li> <li>- dopuszcza się dalszą eksploatację, rozwój terenów i obszarów górniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,</li> <li>- rekultywacja wyrobisk w kierunku leśno-wodnym lub leśnym z możliwością rekreacyjnego wykorzystania.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tereny występowania naturalnych zagrożeń geologicznych (zagrożenie ruchami masowymi), osuwiska,</li> <li>- wymagana rekultywacja istniejącego wyrobiska.</li> </ul>
U/ZR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozwój zabudowy usługowej i rekreacyjnej,</li> <li>- dopuszcza się zagospodarowanie obszaru tylko jedną funkcją,</li> <li>- dopuszczalna funkcja mieszkaniowa jednorodzinna związana z obsługą powyższych funkcji.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dodatkowo obowiązują akty prawa miejscowego dotyczące Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.</li> </ul>

W wyodrębnionych obszarach o różnych kierunkach rozwoju, dodatkowo dopuszcza się rozwój funkcji, obiektów i urządzeń funkcjonalnie związanych i uzupełniających podstawowe kierunki rozwoju, a także jako współistniejące: zieleń (szczególnie różnorodna), urządzenia rekreacyjne, drogi (zapewniające obsługę danego obszaru oraz zapewniające dostęp do innych obszarów), stawy, zbiorniki wodne. Ponadto dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, energii odnawialnej, ujęć wód podziemnych, zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla systemów infrastruktury technicznej, pod

warunkiem, że ich realizacja nie będzie kolidowała z rozwojem wiodących kierunków obszaru i zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Na terenach położonych w danym obszarze, a dotychczasowo zagospodarowanych /zabudowanych, bądź planowanych do zagospodarowania /zabudowania (na podstawie stosownych dokumentów posiadanych na dzień wejścia w życie studium) niezgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla danego obszaru, dopuszcza się dodatkowo taki kierunek rozwoju / przeznaczenie i warunki zagospodarowania, w tym w planie miejscowym, które odpowiada temu zagospodarowaniu / zabudowie.

Na terenach, położonych w danym obszarze, na których w planach miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego studium określone są przeznaczenia i warunki zagospodarowania niezgodne z dopuszczonymi dla danego obszaru kierunkami rozwoju, dopuszcza się dodatkowo kierunek rozwoju adekwatny do tego przeznaczenia czy warunków zagospodarowania.

Ustala się, że podział funkcjonalno – przestrzenny wyznaczonych w studium obszarów o różnych kierunkach rozwoju liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zostanie dokonany na etapie sporządzania planu miejscowego, przy zachowaniu zasady rozdzielania przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe oraz przy określeniu warunków ich realizacji, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania.

W obszarach zabudowy może być realizowana każda zabudowa/ funkcja, przyjęta dla danego kierunku rozwoju, jako samodzielna zabudowa, równorzędna lub jako uzupełniająca inną, w formie samodzielnych budynków lub wbudowanych w obiekt o innej funkcji, szczegółowe rozstrzygnięcia wprowadzone zostaną ustaleniami planów miejscowych.

Zakłada się na etapie sporządzania planu miejscowego, pozostawienie istniejących gruntów rolnych z glebami klas bonitacyjnych prawnie chronionych (w przypadku gminy dotyczy tylko III klasy bonitacyjnej i gleb organicznych występujących sporadycznie w dolinie rzeki Chojnatki) i gruntów leśnych, występujących w obszarach o kierunku rozwoju związanym z zabudową (najczęściej jako enklawy wśród zabudowy), w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny rolne czy lasy, co nie naruszy ustaleń niniejszego studium. W szczególnych przypadkach dopuszcza się zmianę przeznaczenia wymienionych gruntów rolnych i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, po uzyskaniu zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakłada się, że w wyznaczonych obszarach nie będą lokalizowane urządzenia, instalacje i obiekty z zakresu gospodarowania odpadami, w rozumieniu obowiązujących przepisów (nie dotyczy wytwarzania i magazynowania odpadów u wytwórcy), poza dopuszczeniem wskazanym dla danego obszaru o symbolu PU i przy możliwym zastosowaniu określonych ograniczeń oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń studium.

## **6.2. Wskaźniki i standardy zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Dla obszarów tworzących strukturę funkcjonalno - przestrzenną gminy, przyjęto szereg wskaźników i standardów zagospodarowania oraz użytkowania terenów do stosowania w ustaleniach planów miejscowych.

Tab. Standardy i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.

<b>Symbol obszaru</b>	<b>Warunki i zasady zagospodarowania - wskaźniki i standardy urbanistyczne</b>
1	2
MR; RM	<ul style="list-style-type: none"><li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych nowo zabudowujących się minimum:<ul style="list-style-type: none"><li>- 20% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li></ul></li></ul>

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 15% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 10% w zabudowie zagrodowej,</li> <li>- 10% w pozostałej zabudowie,</li> <li>• na działkach budowlanych o istniejącym zainwestowaniu, udział powierzchni terenu biologicznie czynnej określany stosownie do zainwestowania,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w nowej zabudowie: mieszkaniowej; usługowej; produkcyjnej odpowiednio: 1 msc. /budynek mieszkalny, 1 msc./lokal usługowy, 1 msc./ na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w istniejącej i pozostałej zabudowie dostosowana do funkcji obiektów oraz rodzaju przeznaczenia,</li> <li>• wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana stosownie do lokalnych warunków czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 15,0 m n.p.t., a dla zabudowy produkcyjnej o charakterze wieżowym wysokości maksymalnej 20,0 m n.p.t.,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,</li> <li>• dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe dopuszcza się nietypowe konstrukcje dachów np. sferyczne.</li> </ul>
MU; MZ; UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych nowo zabudowujących się minimum: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- 15% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,</li> <li>- 25% w zabudowie rekreacyjnej / letniskowej,</li> <li>- 10% w pozostałej zabudowie,</li> </ul> </li> <li>• na działkach budowlanych o istniejącym zainwestowaniu udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, określany stosownie do istniejącego zainwestowania,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w nowej zabudowie: mieszkaniowej; usługowej odpowiednio: 1 msc. /budynek mieszkalny, 1 msc./lokal usługowy,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w istniejącej i pozostałej zabudowie dostosowana do funkcji obiektów oraz rodzaju przeznaczenia,</li> <li>• wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana stosownie do lokalnych warunków czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 14,0 m n.p.t., a dla zabudowy usługowej, produkcyjnej maksymalnej wysokości 17,0 m,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,</li> <li>• dla budynków usługowych np. o funkcji sportu i rekreacji czy drobnej produkcji dopuszcza się nietypowe konstrukcje dachów, np. sferyczne.</li> </ul>
ZR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych nowo zabudowujących się minimum – 20%,</li> <li>• na działkach budowlanych o istniejącym zainwestowaniu udział powierzchni terenu biologicznie czynnej określany stosownie do istniejącego zainwestowania,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w nowej zabudowie usługowej - 1 msc./ lokal usługowy,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów w pozostałej zabudowie dostosowana do funkcji obiektów, dopuszcza się nie wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów na działkach budowlanych o funkcji rekreacyjnej, jeżeli w terenie zostaną wyznaczone miejsca postojowe dla samochodów, pozwalające na bilansowanie miejsc postojowych,</li> <li>• wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana stosownie do warunków lokalnych czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 8,0 m n.p.t., a w uzasadnionych przypadkach maksymalnej wysokości 12,0 m,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 50<sup>0</sup>.</li> </ul>
Z	<ul style="list-style-type: none"> <li>• parametry i wskaźniki dostosowane do wymogów ochronnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów dostosowana do funkcji obiektów,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• maksymalna wysokość budynków nie będących zabytkami do 11,0 m, natomiast obiektów zabytkowych stosownie do wymagań ochronnych, w trybie obowiązujących przepisów,</li> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej określany stosownie do istniejącego zainwestowania.</li> </ul>
U	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych określany indywidualnie w zależności od stopnia istniejącego zainwestowania danego terenu,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów dostosowana do funkcji obiektów, wskazane 1 msc./lokal usługowy,</li> <li>• wysokość budynków winna być określana stosownie do warunków lokalnych czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 18,0 m n. p.t. - nie dotyczy obiektów zabytkowych,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup> - nie dotyczy budynków zabytkowych,</li> <li>• w odniesieniu do obiektów zabytkowych parametry i wskaźniki dostosowane do wymogów ochronnych, w trybie obowiązujących przepisów,</li> <li>• dla budynków usługowych np. o funkcji sportu i rekreacji dopuszcza się nietypowe konstrukcje dachów, np. sferyczne.</li> </ul>
U/ZR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum – 40%,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów: dla funkcji usługowej - 1 msc./lokal usługowy, dla pozostałych funkcji dostosowana do funkcji obiektów, dopuszcza się nie wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów na działkach budowlanych o funkcji rekreacyjnej, jeżeli w terenie zostaną wyznaczone miejsca postojowe dla samochodów, pozwalające na bilansowanie miejsc postojowych,</li> <li>• wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana stosownie do warunków lokalnych czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 8,5 m n.p.t., a w uzasadnionych przypadkach maksymalnej wysokości 10,0 m,</li> <li>• dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>.</li> </ul>
PU; PR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych nowo zabudowujących się minimum 5%, w tym wskazane minimum 2% zieleni wysokiej izolacyjnej na styku z zabudową z udziałem funkcji mieszkaniowej,</li> <li>• na działkach budowlanych o istniejącym zainwestowaniu udział powierzchni terenu biologicznie czynnej określany stosownie do istniejącego zagospodarowania,</li> <li>• minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów dla funkcji produkcyjnej: 10 msc./ 100 zatrudnionych, dla pozostałych funkcji dostosowana do funkcji obiektów,</li> <li>• wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana stosownie do warunków lokalnych czy potrzeb, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 45,0 m n.p.t., a dla zabudowy wynikającej z technologii produkcji, uwarunkowań technicznych maksymalnej wysokości do 50,0 m n.p.t.,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się inne konstrukcje (stosownie do charakteru obiektu), np. sferyczne.</li> </ul>
R; RE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach budowlanych nowo zabudowujących się minimum 15%,</li> <li>• wysokość budynków do 14,0 m n.p.t.,</li> <li>• dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się nietypowe konstrukcje (stosownie do charakteru obiektu) np. sferyczne.</li> </ul>

Dla terenów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny obowiązują, niezależnie od powyższych, wskaźniki i standardy określone w aktach prawa miejscowego odnoszących się do tej formy ochrony, natomiast dla obiektów zabytkowych obowiązują wymogi i postępowanie wynikające z obowiązujących przepisów.

Zakłada się, że określone wskaźniki i standardy urbanistyczne zabudowy i zagospodarowania obszarów o różnych kierunkach rozwoju, będą szczegółowo i w najbardziej optymalny sposób ustalane w planach miejscowych po rozpoznaniu lokalnych uwarunkowań, możliwości realizacyjnych, charakteru inwestycji, sąsiedztwa, dlatego przyjmuje się za dopuszczalne ich korygowanie, na etapie planu miejscowego po szczegółowej analizie i uzasadnieniu. Pozostałe wskaźniki i standardy wpływające na ład przestrzenny, pozostawia się do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

Wyznaczane planem miejscowym tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie, powinny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Budowa obiektów typu wieże, maszty, słupy itp. których wysokość wynosi 50,0 m n.p.t. i więcej, wymaga zgłoszenia właściwym organom, celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **6.3. Tereny wyłączone spod zabudowy.**

W obszarze gminy terenami, w obrębie których zabudowa nie będzie realizowana lub dopuszcza się jej realizację, ale w ograniczonym zakresie i przy znacznych ograniczeniach są:

- obszary rolne (symbol R) – generalnie wyłączone spod zabudowy budynkami nie wchodzącymi w skład gruntów rolnych, według obowiązujących przepisów,
- obszary użytków rolnych, w tym użytków zielonych, lasów, zakrzaczeń i zadrzewień, wód otwartych (symbol RE) – generalnie wyłączone spod nowej zabudowy, zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozwoju w niezbędnym zakresie,
- obszary lasów (symbol ZL) – wyłączone spod zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- pasy ochronne / strefy kontrolowane wzdłuż przebiegu sieci infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetyczne / sieci gazownicze) – ograniczenia w sytuowaniu zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- strefy sanitarne do 50,0 m i do 150,0 m od granic cmentarzy czynnych – ograniczenia i zakazy sytuowania budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- tereny osuwisk oraz tereny zagrożone ruchami masowymi – wyłączone spod zabudowy,
- tereny powierzchniowej eksploatacji złoża kopaliny, wyłączone spod zabudowy niezwiązanej z eksploatacją.

## **7. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Ochrona środowiska jest warunkiem koniecznym zrównoważonego rozwoju gminy, bez którego żadne inne cele nie zostaną osiągnięte. Uznaje się za priorytetowe działania w zakresie ochrony i kształtowania poszczególnych elementów środowiska i krajobrazu kulturowego. Jako podstawowe założenie polityki w tym zakresie przyjęto, że wszelkie zainwestowanie realizowane będzie zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem w zakresie ochrony środowiska oraz z wykorzystaniem najnowszych i najlepszych technologii w zakresie ograniczania uciążliwości.

### **7.1. Obszary oraz zasady ochrony zasobów i walorów przyrodniczych.**

Na terenie gminy ochrona obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych odbywa się poprzez ustanowione formy ochrony prawnej.

Ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody objęta jest zachodnia i fragment środkowej części obszaru gminy. Zachodnia część objęta jest granicami Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną odległą od jego zewnętrznych i wewnętrznych granic

o 200,0 m. Środkowa część obszaru gminy objęta jest granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki.

#### Bolimowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną.

Bolimowski Park Krajobrazowy został powołany Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26.09.1986 roku. Obejmuje obszar o powierzchni 13245,08 ha wraz z otuliną, obejmując swymi granicami części gmin: Wiskitki, Puszcza Mariańska, Bolimów, Nieborów, Nowy Kawęczyn, Kowiesy, Skierniewice i część miasta Skierniewice. W jego granicach znajdują się całe lub części wsi gminy Kowiesy: Lisna (część), Chełmce (cała), Paplin (większa część), Jeruzal (większa część), Wólka Jeruzalska (część), Pękoszew (część), Wola Pękoszewska (fragment północnej części).

Bolimowski Park Krajobrazowy utworzono celem zachowania, popularyzacji i upowszechnienia wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych w warunkach racjonalnego gospodarowania.

Główne cele ochrony przyrody Bolimowskiego Parku Krajobrazowego:

- ochrona zasobów abiotycznych i ekosystemów wodnych,
- ochrona siedlisk przyrodniczych, w tym zbiorowisk wodnych,
- ochrona gatunków roślin i grzybów oraz ich siedlisk,
- ochrona gatunków zwierząt i ich siedlisk,
- ochrona krajobrazu,
- ochrona wartości kulturowej.

Bolimowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną posiada plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Plan obowiązuje do 2027 roku.

#### Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki został powołany Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 4/2009 z dnia 24 marca 2009r dla ochrony doliny Chojnatki poza granicami Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Aktualnie aktem prawnym obowiązującym dla Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki jest Uchwała Nr XXX/612/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki. Ta forma ochrony prawnej ma na celu ochronę doliny rzeki Chojnatki i obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych. Ochrona występujących w granicach obszaru ekosystemów ma na celu zachowanie ich trwałości oraz zachowanie bioróżnorodności.

Na terenie gminy ochroną prawną objęte zostały pomniki przyrody:

- pomnik przyrody nieożywionej – głaz narzutowy z piaskowca pochodzący z okresu lądolodu skandynawskiego we wsi Zawady,
- pomniki przyrody ożywionej w ilości 17 sztuk, rosnące w parkach dworskich we wsiach: Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Lisna, Paplin.

Głównym celem ochrony jest zachowanie, ochrona przed zniszczeniem, w tym przed oddziaływaniem czynników mających negatywny wpływ na ich wartości przyrodnicze.

Fragmenty wsi Lisna (fragm. działek ewid. o nr: 39/1, 48/2, 54/4, 55, 56, 57, 62), położone w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, planowane są do objęcia ochroną w formie rezerwatu geologicznego - przyrody nieożywionej „Wąwozy w Lisnej”, ze względu na unikalny dla środkowej Polski zespół wąwozów z predyspozycjami do kolejnych form erozji wąwozowej.

Fragment obszaru wsi Chełmce, w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, planowany jest do objęcia ochroną jako rezerwat geologiczny - krajobrazowy „Formy

polodowcowe w Chełmcach”, ze względu na zróżnicowanie morfologiczne rzeźby terenu i rozległy panoramiczny widok na Puszcze Bolimowską.

Zarówno jedna jak i druga forma ochrony wymaga jeszcze głębokich analiz, badań geologicznych i szczegółowego rozpoznania zarówno w zakresie celu i niezbędnej ochrony oraz określenia granic, ponieważ wyznaczony zasięg jest orientacyjny. Do czasu powołania prawnych form ochrony tych terenów, wskazane są działania ochronne mające na celu dążenie do ograniczenia wprowadzenia innych form użytkowania terenów, poza istniejącymi.

Głównym kierunkiem działań planistycznych odnoszących się do środowiska przyrodniczego jest jego ochrona i zachowanie w jak najlepszym stanie dla przyszłych pokoleń.

Ustala się system przyrodniczy gminy oparty o główne bazy zasilające i ciągi ekologiczne, jakimi są: duże kompleksy leśne w północno-zachodniej i północno-wschodniej części gminy oraz dolina rzeki Chojnatki z licznymi płatami lasów, zadrzewień i zakrzewień, a także tereny rolnicze. Dolina rzeki Chojnatki oraz lasy to obszary kluczowe z punktu widzenia wartości przyrodniczych i bioróżnorodności. Doliny rzeczne stanowią korytarze ekologiczne umożliwiające migrację gatunków oraz genów, podobnie lasy z cennymi zbiorowiskami roślinnymi charakteryzują się najwyższą różnorodnością i liczebnością występujących gatunków.

Wprowadza się następujące zasady ochrony walorów i zasobów przyrody:

- kształtowanie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego wzdłuż doliny rzeki Chojnatki w powiązaniu z terenami leśnymi i terenami otwartymi poprzez zachowanie wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo terenów oraz ich ochronę przed zagospodarowaniem, które zakłóciłoby funkcjonowanie systemu,
- ograniczanie zmiany sposobu użytkowania gruntów rolnych o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, obejmujących zwarte kompleksy gleb IIIb i IV klas bonitacyjnych,
- zwiększenie lesistości obszaru gminy poprzez zalesianie gruntów najsłabszych klas bonitacyjnych, mało przydatnych dla gospodarki rolnej, rekultywację terenów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub wodno-leśnym oraz ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne, wyłącznie do szczególnych przypadków i w niezbędnym zakresie,
- obowiązek uwzględniania celów ochrony zasobów Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, ustanowionych w aktach prawa miejscowego dotyczących tej formy ochrony, przy sporządzaniu planów miejscowych dla terenów położonych w jego granicach, w tym:
  - zachowanie i ochrona zasobów abiotycznych jak zróżnicowane formy rzeźby terenu oraz zachowanie i podnoszenie odporności ekosystemów wodnych,
  - utrzymanie i podnoszenie różnorodności cennych siedlisk przyrodniczych i ich mozaikowatego układu przestrzennego,
  - zachowanie zwartych kompleksów leśnych o zróżnicowanym składzie zbiorowisk leśnych oraz zachowanie i poprawa walorów przyrodniczo - krajobrazowych śródleśnych polan,
  - zapewnienie warunków siedliskowych chronionym i rzadkim gatunkom zarówno flory jak i fauny i umożliwianie im migracji poprzez właściwe kształtowanie ciągłości systemów ekologicznych - korytarzy ekologicznych,
  - zachowanie i kształtowanie regionalnych cech fizjonomii krajobrazu związanych z dotychczasowymi sposobami gospodarowania,
  - w przeznaczeniu terenów należy stosować zasadę takiego kształtowania przestrzeni, która zachowa i podniesie istniejące wartości przyrodnicze, kulturowe, krajobrazowe,
  - wyeliminowanie przedsięwzięć, które mogłyby stanowić uciążliwość i oddziaływać niekorzystnie na środowisko przyrodnicze,
- respektowanie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz zakazów i ograniczeń przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Obszaru



Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki, wynikających z ustaleń prawa miejscowego odnoszącego się do tej formy ochrony prawnej,

- odnowienie oznakowania szlaków turystycznych wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej,
- dążenie do wprowadzania terenów zadrzewionych, zarówno szpalerowych wzdłuż dróg, cieków wodnych i na miedzach oraz kępowych np. w obniżeniach terenowych, na bezleśnych obszarach użytkowanych rolniczo, na których przeważają gleby wysokich klas bonitacyjnych, co pozwoli na zwiększenie walorów krajobrazowych i przeciwdziałanie erozji gleb, zwłaszcza w terenach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, jak również w południowej i północnej części obszaru gminy,
- zachowanie lub prowadzenie obudowy biologicznej wód powierzchniowych, zachowanie wilgotnych siedlisk, zwiększenie powierzchni wodnej poprzez odbudowę i budowę małej retencji oraz retencionowanie czystych wód opadowych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów biologicznie czynnych, zapewnienie naturalnych warunków środowiska, szczególnie wodnego,
- zagospodarowanie obszarów wskazanych do zainwestowania, nie powinno naruszać stabilności cennych ekosystemów oraz funkcjonowania podstawowych procesów przyrodniczych,
- ochrona bioróżnorodności, polegająca na dążeniu do poprawy stanu różnorodności biologicznej i powiązaniu jej ochrony z rozwojem społeczno - gospodarczym, w tym dążenie do wprowadzania stref ekotonowych pomiędzy obiektami przyrodniczymi a terenami zainwestowanymi,
- promowanie w terenach zabudowy form zieleni kompozycyjnie wielopiętrowej i wielogatunkowej tzw. zielonej infrastruktury o funkcjach biologicznych, hydrologicznych, klimatycznych.

## **7.2. Zasady ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.**

Zagospodarowanie przestrzenne obszaru gminy, wymaga zidentyfikowania wpływu poszczególnych form zagospodarowania na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy.

Ochroną obejmuje się nie tylko obszary uznane za cenne krajobrazowo, te są na ogół objęte prawną formą ochrony przyrody jak Bolimowski Park Krajobrazowy czy Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki, ale i lokalne krajobrazy mające wpływ na jakość zamieszkania. Szczególne znaczenie ma ochrona krajobrazu kulturowego stanowiącego element dziedzictwa kulturowego gminy.

Politykę w zakresie ochrony krajobrazu, w tym kulturowego odnosi się do całego obszaru gminy i ustala się podstawowe zasady ochrony:

- zachowanie i dążenie do poprawy stanu historycznych form zabudowy wiejskiej, jak zespoły dworsko-parkowe oraz obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem,
- zachowanie licznych elementów krajobrazu kulturowego jak: kapliczki, krzyże przydrożne,
- respektowanie w zagospodarowaniu przestrzennym wymogów prawnych form ochrony przyrody, które odnoszą się do ochrony wartości i zasobów krajobrazowych oraz zasad kształtowania krajobrazu,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez wskazanie terenów jej rozwoju w granicach wykształconych już tradycyjnie pasm zabudowy, skupisk zabudowy lub w ich sąsiedztwie, przy zachowaniu walorów i charakteru krajobrazu wiejskiego, w tym w postaci przestrzeni rolniczej,
- wzmocnienie cech krajobrazu, poprzez zachowanie głównych form ukształtowania terenu i obiektów przyrodniczych oraz ich ochronę,
- promowanie w budownictwie form zabudowy i materiałów nawiązujących do wykształconych form zabudowy lokalnej, historycznej oraz stosowania stonowanej

kolorystyki elewacji i dachów budynków, szczególnie w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego gdzie preferowane są kolory – biel i brąz,

- kształtowanie wyraźnych granic na styku różnych form zagospodarowania i użytkowania terenów, szczególnie rozgraniczenie przestrzeni leśnych i rolniczych od zabudowy,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- promowanie różnorodnych form zieleni jako istotnego elementu kształtowania osadnictwa wiejskiego oraz oprawy estetycznej zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych, w tym na obszarach aktywności gospodarczej.

### **7.3. Zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych.**

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych realizowana jest częściowo poprzez zasady i wymogi ochrony wprowadzone prawnymi formami ochrony przyrody, szczególnie dotyczy zachowania i ochrony warunków siedliskowych wilgotnych zbiorowisk roślinnych.

Ponadto wskazuje się na potrzebę dążenia do:

- zachowania zasobów i zapewnienie wysokiej jakości wód,
- przeciwdziałania zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i podziemnych ze źródeł rolniczych, komunalnych i przemysłowych poprzez budowę systemów kanalizacji sanitarnej i lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, natomiast dopuszcza się stosowanie urządzeń indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- eliminacji spływu zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych wprost do gruntu, a pośrednio do wód,
- retencjonowania czystych wód opadowych w obrębie terenów zainwestowania i wykorzystywanie ich do nawadniania zieleni przydomowej, zieleni izolacyjnej, pól itp.,
- osiągnięcia optymalnej retencyjności obszaru gminy zachowując m.in. wszelkie tereny podmokłe, użytki zielone, cieków wodnych, zbiorniki wodne, wdrażanie metod retencjonowania wody w rolnictwie i w zabudowie,
- budowy zbiorników retencyjnych w ramach programu małej retencji w województwie łódzkim we wsiach: Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Budy Chojnackie, Chojnata, Nowy Wylezin, dopuszcza się w innych jednostkach osadniczych,
- odtworzenia dawnych oczek wodnych i stawów, szczególnie w terenach rolnych i leśnych, jak również dążenie do powiększania istniejących stawów, budowy nowych,
- pozostawienia naturalnych koryt cieków wodnych, z zakazem zmiany ich przebiegu i struktury np. podcięcia w brzegach, wypłylenia i przegłębienia oraz zapewnienie swobodnego ich przepływu,
- zachowania stref buforowych wzdłuż cieków wodnych poprzez utrzymanie struktur roślinnych nadwodnych,
- ochrony przed nieuzasadnionym zainwestowaniem zwartych terenów zadrzewień i zakrzaczeń,
- ochrony przed przekształceniami i degradacją terenów zmeliorowanych, szczególnie systemem rowów odwadniająco - nawadniających,
- ograniczania zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych na cele nierolnicze, natomiast w sytuacji zmiany uwzględniać utrzymanie lub przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych przy zapewnieniu właściwego spływu i przepływu wód w urządzeniach melioracji szczegółowych,
- lokalizowania obiektów mogących wpływać na zanieczyszczenie wód, w dostosowaniu do struktur hydrogeologicznych i ich stopnia izolacji od wpływów zanieczyszczeń z powierzchni ziemi, co dotyczy głównie fragmentów południowo-wschodniej części obszaru gminy,
- ograniczania spływów zanieczyszczeń powierzchniowych z pól, wprowadzając program edukacji ekologicznej rolników.

#### **7. 4. Ochrona udokumentowanych złóż kopalin.**

Polityka ochrony udokumentowanych złóż kopalin ma wspomóc ich ochronę wynikającą z obowiązujących przepisów. Złóża podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowemu ich wykorzystaniu. Eksploatacja powinna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami koncesji. Perspektywy eksploatacji naturalnych złóż kopalin na terenie gminy są ograniczone. Wynika to z niewielkiej różnorodności występujących kopalin jak i niewielkiej ilości udokumentowanych złóż.

W obszarze gminy zarejestrowano:

- udokumentowane złóże kopaliny (kruszywo naturalne - piasek) Paplin 2 we wsi Paplin o zasobach 291 tys. ton,
- wykreślone złóże Paplin I - występujące w bezpośrednim sąsiedztwie złóża Paplin 2,
- wybilansowane złóże Paplin III - występujące w sąsiedztwie powyższych złóż.

Obszar wymienionych trzech złóż zajmuje powierzchnię 3,68 ha. W ramach udzielonej w 2004 roku koncesji na wydobywanie kopaliny - kruszywa naturalnego (piasku) ze złóża Paplin I - wyeksploatowano 132629,5 t kopaliny. W 2007 roku zaniechano eksploatacji pozostawiając w złóżu zasoby geologiczne w ilości 523186,9 t, należące do strat pozaeksploatacyjnych (zgodnie z PZZ) - w ilości 257449,2 t. Pozostała część zasobów w ilości 265737,7 t stanowi w większości złóże zawodnione, drobnoziarniste, którego eksploatacja na dzień obecny dla właściciela nie ma ekonomicznego uzasadnienia. W październiku 2007 roku została wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego decyzja o wygaśnięciu koncesji, jednocześnie o zniesieniu obszaru i terenu górniczego o nazwie Paplin I.

Aktualnie na terenie gminy nie występują obszary i tereny górnicze.

Prowadzono ponadto poszukiwania piasków w rejonie miejscowości Kowiesy, które okazały się negatywne, podobnie jak poszukiwania ilów warwowych w okolicy Woli Pękoszewskiej.

Zakłada się:

- ochronę złóża Paplin 2 przed zainwestowaniem niezwiązanym z eksploatacją kopaliny,
- rekultywację wyrobiska kruszywa Paplin I i Paplin III w kierunku leśnym, leśno-wodnym lub wodnym, z możliwością rekreacyjnego wykorzystania,
- ewentualne wznowienie eksploatacji złóża w stosunku do którego zaniechano eksploatacji.

W obszarze gminy dopuszcza się poszukiwanie, rozpoznawanie i ewentualnie eksploatację złóż kopalin, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszarami ewentualnych ograniczeń dla wymienionych działań są obszary ochrony środowiska (szczególnie prawne formy ochrony), dziedzictwa kulturowego, rozwoju zainwestowania, w odniesieniu do których niezbędna jest analiza uwarunkowań przestrzennych dotyczących potencjalnej działalności wydobywczej (górnictwej), na etapie wydawania opinii i uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi. W sytuacji udokumentowania nowych złóż kopalin wymagane będzie ich uwzględnienie w polityce przestrzennej gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych wymagających wyznaczenia filarów ochronnych, jak również nie wyznacza się terenów górniczych.

#### **7.5. Ochrona gleb i powierzchni ziemi.**

Głównym celem ochrony gleb i powierzchni ziemi jest ich ochrona przed zanieczyszczeniem (co najmniej na poziomie dopuszczalnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami) i nadmiernym przekształceniem powierzchni ziemi.

Ponadto wskazuje się na potrzebę dążenia do:

- utrzymania znacznych powierzchni obszarów biologicznie czynnych, chroniących gleby przed erozją i zmianą stosunków wodnych,
- zwiększania pasów zieleni kompozycyjnie wielopiętrowej i zimozielonej wzdłuż dróg, w celu ochrony przed zanieczyszczeniem komunikacyjnym,

- promowania pasów zieleni izolacyjnej na styku terenów rolnych i terenów produkcyjno - usługowych,
- wyeliminowania spływu zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych wprost do gruntu,
- dążenie do przeciwdziałania przekształceniom naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
- rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- ochrony terenów naturalnych zagrożeń geologicznych przed zabudową oraz dążenie do wprowadzania form użytkowania wpływających stabilizująco jak: zadarnienia, zakrzewienia.

## **7. 6. Ochrona powietrza.**

W celu ochrony powietrza wskazuje się na potrzebę dążenia do:

- stosowania nisko lub bezemisyjnych źródeł ciepła z preferencją dla czynników grzewczych, takich jak: gaz, olej opałowy lekki, energia elektryczna, energia odnawialna, ze szczególnym naciskiem na energię odnawialną jak np.: instalacje fotowoltaiczne, energia z gruntu i wód gruntowych,
- wprowadzania zieleni izolacyjnej, posiadającej zdolności oczyszczania powietrza, w tym redukcji dwutlenku węgla, do terenów działalności gospodarczej, celem minimalizowania ewentualnie negatywnego oddziaływania działalności na otoczenie i klimat lokalny,
- rozwoju działalności gospodarczej z zastosowaniem wysokich technologii,
- ograniczania wprowadzania przedsięwzięć mogących negatywnie wpływać na stan powietrza,
- zwiększania udziału zielonej infrastruktury w terenach osadnictwa wiejskiego, celem redukcji dwutlenku węgla oraz przeciwdziałania nadmiernej koncentracji zabudowy,
- zwiększania powierzchni zalesionej i zadrzewionej,
- zwiększania pasów zieleni kompozycyjnie wielopiętrowej i zimozielonej wzdłuż dróg, w celu ochrony przed zanieczyszczeniem komunikacyjnym.

## **7. 7. Adaptacja do zmian klimatu.**

Pomiędzy zagospodarowaniem przestrzennym a zmianami klimatu oraz koniecznością adaptacji do zmian klimatu występuje sprzężenie zwrotne. Polityka w zakresie zasad ochrony składowych środowiska ukierunkowana jest między innymi na problematykę zmian klimatu i adaptacji do tych zmian.

Ponadto w celu poprawy warunków bioklimatycznych i klimatu lokalnego przyjmuje się dążenie do:

- kształtowania zabudowy z udziałem zieleni opartej o rodzime gatunki (zgodne z potencjalnymi siedliskami), pełniącej funkcję przyrodniczą, klimatyczną, estetyczną i ochronną, celem m.inn. oczyszczania powietrza, retencji wody, mityzacji i adaptacji do skutków zmian klimatu, retencji wód opadowych,
- tworzenia warunków dla bioróżnorodności poprzez przeciwdziałanie fragmentaryzacji systemu przyrodniczego obszaru gminy, eliminację barier ekologicznych, ochronę lokalnych korytarzy ekologicznych, prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w lasach, stanowiących ostoję bioróżnorodności,
- przywracania i podnoszenia funkcji przyrodniczej obszarów poprzez rozbudowę, odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, odtwarzanie i powiększanie stawów i oczek wodnych, renaturalizację bezimiennych cieków wodnych, ochronę lub odtworzenie obudowy biologicznej cieków naturalnych,
- rozwoju sieci zbiorników małej retencji,
- promowania systemów małej retencji w pasach drogowych (rowy retencyjne wzdłuż dróg) celem adaptacji do zwiększonej częstotliwości występowania opadów nawalnych,
- niedopuszczenia do powstawania uciążliwych źródeł zanieczyszczenia środowiska,

- kształtowania pasm zieleni przydrożnej i na działkach budowlanych w strukturę sprzyjającą przyspieszonej prędkości wiatru,
- kształtowania rolnictwa energetycznie zrównoważonego poprzez wykorzystanie rozwoju technicznego do równoważenia potrzeb ochrony środowiska i zasobów naturalnych z rosnącymi celami produkcyjnymi oraz wspieranie rozpowszechniania nowych źródeł energii (odnawialnej) w gospodarstwach rolnych na własne cele (np. mikrobiogazownie, instalacje fotowoltaiczne, itp.), przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

#### **7. 8. Ochrona przed hałasem, polem elektromagnetycznym oraz strefy ochronne.**

Ochrona przed hałasem polegająca na dotrzymaniu standardów stanu akustycznego środowiska, podlegającego ochronie akustycznej powinna sprowadzać się do:

- sytuowania obiektów w stosunku do dróg oraz obszaru kolejowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych i związanych z pobytem dzieci i młodzieży pod uwagę winny być brane oprócz obowiązujących przepisów także uwarunkowania wynikające z natężenia ruchu komunikacyjnego,
- dążenie do realizacji szpalerów drzew i zieleni przydrożnej o zróżnicowanym składzie gatunkowym z udziałem zieleni zimozielonej oraz kompozycyjnie wielopiętrowej,
- stosowania w budynkach mieszkalnych i innych podlegających ochronie akustycznej rozwiązań technicznych ograniczających przenikanie hałasu, w sytuacji braku innych możliwości dotrzymania poziomu hałasu, na poziomie co najmniej dopuszczalnym,
- lokalizowania emitorów hałasu w stosunku do zabudowy chronionej, w sposób pozwalający na dotrzymanie standardów akustycznych,
- wykorzystania rozwiązań technicznych, pozwalających na ograniczanie rozprzestrzeniania się uciążliwości akustycznych,
- kwalifikowania, na etapie sporządzania planu miejscowego, terenów chronionych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu (chronionych akustycznie) do rodzajów terenów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Ochrona przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych powinna polegać na:

- ograniczeniu sytuowania obiektów budowlanych w pasach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, w tym sytuowania pomieszczeń na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi (wskazana szerokość 36,0 m) - do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego,
- ograniczeniu sytuowania obiektów budowlanych w pasach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w tym sytuowania pomieszczeń z przeznaczeniem na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami branżowymi (wskazana szerokość 15,0 m) - do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego,
- dążeniu do przebudowy, szczególnie w terenach zabudowy mieszkaniowej, linii napowietrznych 15 kV na podziemne,
- strefy oddziaływania anten sektorowych stacji bazowych telefonii komórkowej nie obejmują obszarów przebywania ludzi (wg. danych technicznych i środowiskowych dotyczących stacji).

Na terenie gminy zlokalizowane są dwa cmentarze parafialne czynne we wsi Chojnata i Jeruzal, od których obowiązują strefy sanitarne do 50,0 m i do 150,0 m, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Minimalna odległość budynków (mieszkalnych, zbiorowego żywienia itd.), o których mowa w przepisach obowiązujących, to 50,0 m od granic cmentarza pod warunkiem, że budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej. Ograniczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczą również sytuowania studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Szczegółowe rozwiązania wraz z wyznaczeniem stosownych stref do ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia - 150, 250, 400 DN, od których obowiązują strefy kontrolowane z ograniczeniami w ich zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami obowiązującymi. Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 jest wyłączony z eksploatacji zgodnie z protokołem nr 1 z dnia 22.08.2001 r. dla odcinka ZZU Grodzisk Mazowiecki – ZZU Wędrogów oraz z protokołem z dnia 07.08.2007 r. dla odcinka Chrzczonowice – ZZU Leopoldów. Szczegółowy przebieg gazociągów i określenie od nich stref kontrolowanych stosownie do planowanego przeznaczenia terenów (funkcji) do ustalenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie sporządzania planu miejscowego.

### **7. 9. Nadzwyczajne zagrożenia.**

W celu poprawy bezpieczeństwa ludności i mienia należy dążyć do:

- unikania lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, natomiast w przypadku lokalizacji takich zakładów, należy dążyć do wyboru usytuowania minimalizującego skutki ewentualnej awarii dla innych form zagospodarowania w sąsiedztwie, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- postępowania w sytuacji zamierzeń realizacyjnych w przedmiotowym zakresie (lokalizacji obiektów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii) lub sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do tych obiektów lub w stosunku do gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- unikania lokalizowania obiektów z udziałem dużej liczby osób w sąsiedztwie powyższych obiektów.

### **8. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków objęte są rygorami prawnymi, wynikającymi z przepisów odrębnych. W odniesieniu do tych obiektów obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad uwarunkowaniami wynikającymi z działań inwestycyjnych. Spośród najważniejszych celów i kierunków działań jakie wytycza potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego wymienić należy:

- 1) bezwzględną ochronę obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków według poniższego wykazu:
  - kościół p.w. św. Marcina (wieś Chojnata) - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 529-XII-15 z dnia 08.04.1950 oraz 274/204 z 29.12.1967 roku. - kościół murowany o cechach gotyku mazowieckiego,
  - dzwonnica (wieś Chojnata) – wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 884/252 z dnia 29.12.1967r. – drewniana, posadowiona na niskiej podmurówce,
  - cmentarz przykościelny (wieś Chojnata) - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 906A z dnia 22.01.1993r. – teren cmentarza ogrodzony murem przy ogrodzeniu liczny starodrzew,
  - dwór (wieś Chojnata) - wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 612 A z dnia 28.07.1983 r.,
  - park (wieś Chojnata), jest to ogród dworski kwaterowy w kształcie kwadratu z 1812 roku – wpisany wraz ze strefą ochrony ekologicznej do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 498 A z dnia 16.09.1978 r.,
  - kościół par. p.w. Podwyższenia Krzyża (wieś Jeruzal) – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 889/257 z dnia 29.12.1967 r.,
  - dzwonnica (wieś Jeruzal) – wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 890/258 z dnia 29.12. 1967 r.,
  - cmentarz przykościelny (wieś Jeruzal) – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 963 z dnia 18.04.1994 r.,

- park dworski wraz ze strefą ochrony ekologicznej (wieś Paplin) o charakterze krajobrazowym z XIX/XX w o czytelnym układzie przestrzennym i nie zmienionym kształcie – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 496 z dnia 16.09.1978 r.,
  - dwór (wieś Turowa Wola) z 1876 roku – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 916/284 z dnia 29.12.1967r.,
  - park (wieś Turowa Wola), który obecnie w krajobrazie naturalnym przedstawia małą wartość, wg. zapisów „jest to dziś duża kępa drzew widoczna z drogi” – wpisany do rejestru zabytków w granicach strefy zabytkowej i ekologicznej na mocy decyzji nr 499 z dnia 29.12. 1967 r.,
  - mogiła zbiorowa z 1944r. – żołnierzy AK z II wojny światowej o pow. 4,0 m<sup>2</sup> (wieś Ulaski) – wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 907 z dnia 22.12.1992 r.,
  - park dworski o charakterze krajobrazowym, którego założenie w okresie międzywojennym uległo przebudowie, a do dzisiaj z układu zabytkowego zachowała się część układu przestrzennego oparta na rzece Chojnatce (wieś Wędrogów) – wpisany do rejestru zabytków wraz ze strefą ochrony ekologicznej na mocy decyzji nr 497 z dnia 16.09. 1978 r.,
  - zespół dworski – dwór, spichlerz, obora, parnik z XIX w (wieś Wola Pękoszewska) – wpisane do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 518 z dnia 30.01.1979 r.,
  - park założony na bazie prostokąta, który cechuje rozmach i powiązanie z otaczającym krajobrazem z pocz. XIX w (wieś Wola Pękoszewska) – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 495 z dnia 16.09.1978 r.,
- 2) ochronę obiektów zabytkowych (nie wpisanych do rejestru zabytków), a ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wg. poniższego wykazu:
- cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki z ok. 1800 r. o pow. 1,59 ha we wsi Jeruzal,
  - plebania murowana we wsi Jeruzal,
  - dwór murowany z roku 1870 w Paplinie na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków,
  - dwór murowany z ok. 1900 r. i otaczające go pozostałości parku krajobrazowego we wsi Lisna,
  - stajnia murowana zlokalizowana w sąsiedztwie dworu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków we wsi Turowa Wola,
  - dwór murowany z ok. 1850 r. na terenie parku wpisanego do rejestru zabytków w Wędrogowie,
  - cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki z połowy XIX wieku o pow. 1,47 ha (stara część) we wsi Chojnata,
  - cmentarz mariawicki zał. ok. I poł. XX w. starokatolicki o ogólnej powierzchni 0,13 ha (wieś Wólka Jeruzalska),
  - plebania drewniana – murowana we wsi Wólka Jeruzalska,
  - cmentarz ewangelicko-augsburski zał. prawdopodobnie 1829 r. o pow. 0,16 ha (nieczynny prawdopodobnie od 1945 roku) położony we wsi Stary Wylezin,
  - droga kamienna o długości 62,0 m, stanowiąca fragment drogi polnej (fragm. działki ewid. o nr 50), we wsi Lisna, do ujęcia w GEZ,
  - kapliczki we wsiach: Wola Pękoszewska (dwie), Wólka Jeruzalska (jedna, murowana z ok. 1850 r.), Jeruzal (jedna) i Budy Chojnackie (jedna), Chrzczonowice (jedna, murowana z ok. 1916 r.).
- 3) podporządkowanie warunkom ochronnym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wszelkich działań inwestycyjnych prowadzonych w obiektach i obszarach zabytkowych oraz na działkach ich występowania i w bezpośrednim otoczeniu,
- 4) ochronę cmentarzy polegającą na utrzymaniu czytelności układów wewnętrznego rozplanowania wraz z dążeniem do zachowania istniejącego drzewostanu,

- a zagospodarowanie terenów przylegających do granic cmentarzy powinno zapewniać właściwą ich ekspozycję,
- 5) dążenie do zarządzania danym parkiem zabytkowym w całości przez jednego użytkownika, który będzie w stanie zapewnić użytkowanie wykluczające dewastację zabytku, ponadto niezbędne jest zachowanie stref ekspozycji zespołów parkowych wzdłuż sąsiadujących szlaków drogowych,
  - 6) dążenie do eksponowania walorów dziedzictwa kulturowego gminy wraz z ich otoczeniem oraz właściwe kształtowanie zasobów środowiska kulturowego,
  - 7) dążenie do ograniczania wysokiej i zwartej zabudowy oraz zalesiania i wprowadzania zwartych zadrzewień i zakrzewień w strefach ekspozycji obiektów zabytkowych, w tym szczególnie zespołów sakralnych w Jeruzalu i w Chojnacie.

Teren gminy Kowiesy odznacza się również dziedzictwem archeologicznym. Występuje szereg zabytków archeologicznych, szczególnie w części zachodniej obszaru gminy, które podlegają ochronie. Głównym celem ochrony jest zachowanie zabytków archeologicznych jako relikwów pradziejowej i historycznej przestrzeni obszaru gminy. Na rysunku studium wskazano lokalizacje zabytków archeologicznych. Dla części stanowisk, nie pochodzących z okresu nowożytnego, obowiązuje strefa ochrony archeologicznej - 30,0 m od granic stanowiska.

Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych i wokół tych obszarów przyjmuje się poniższe zasady mające na celu ich ochronę:

- na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w granicach strefy ochrony archeologicznej przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego,
- zaleca się na etapie planu miejscowego wyznaczenie ekspozycji stanowiska archeologicznego np. celem podniesienia walorów przyrodniczo – kulturowych obszaru gminy.

## **9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

### **9.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Rolnictwo pozostaje nadal znaczącym kierunkiem rozwoju gminy i podstawowym źródłem miejsc pracy w gminie. W związku z tym rolnicza przestrzeń produkcyjna składająca się z gruntów ornych, sadów, trwałych użytków zielonych oraz terenów zabudowy zagrodowej jest wiodącą formą użytkowania obszaru gminy. W przestrzeni gminy wyodrębniono obszary rolne oznaczone symbolem R i obszary rolne ze znacznym udziałem drobnych lasów, zadrzewień i zakrzewień oznaczone symbolem RE. Z przestrzenią rolniczą związane są także wyznaczone obszary zabudowy, w obrębie których funkcjonuje zabudowa rolnicza, oznaczone symbolami RM i MR.

Podstawowym celem polityki przestrzennej w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest jej ochrona, szczególnie ochrona wartości produkcyjnych gruntów znacznej koncentracji gleb o wysokiej jakości, przed zainwestowaniem nierolniczym.

Tereny rolnicze posiadają również walory przyrodniczo-krajobrazowe, dlatego też stanowią element systemu przyrodniczego gminy, zapewniając zatrzymywanie wód opadowych w gruncie, wiązanie dwutlenku węgla przez uprawianą roślinność, dlatego istotnym jest promowanie na terenie gminy proekologicznego rolnictwa z ograniczeniem wykorzystania chemicznych środków ochrony roślin.

Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie w oparciu o następujące zasady:



- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (obszary rolnicze) chroni się przed nierolniczym wykorzystaniem, nie uzasadnionym środowiskowo i ekonomicznie, a zabudowa ograniczona do zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, w tym zabudowa zagrodowa oraz do obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, energią odnawialną (zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium), przy możliwości obsługi w zakresie niezbędnej infrastruktury technicznej, natomiast grunty niskich klas bonitacyjnych i w sąsiedztwie kompleksów leśnych będą podlegać zalesianiu,
- prowadzenie rolnictwa ekstensywnego w terenach rolnych zlokalizowanych w obszarach oznaczonych symbolem RE,
- w wyodrębnionych obszarach rolniczych dopuszcza się realizację dróg, w tym publicznych celem zapewnienia dostępu do gruntów rolnych lub obszarów zabudowy oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju oraz dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, w tym na potrzeby rolnictwa (głównie na bazie dawnych stawów, oczek wodnych i obniżeń terenu),
- zakłada się wielofunkcyjny rozwój rolnictwa poprzez uzupełnianie funkcji gospodarstw rolnych, w tym zabudowy zagrodowej o działalność poza rolniczą np. przetwórstwo, obsługa rolnictwa, usługi rzemieślnicze, turystyczne, w tym (agroturystyka), drobna wytwórczość, usługi towarzyszące,
- w zakresie działań poza przestrzennych zakłada się wspomaganie procesów: zwiększania wielkości gospodarstw rolnych, przekształcania gospodarstw rolnych w kierunku gospodarstw o wysokim stopniu i poziomie produkcji towarowej przy zasadzie produkcja rolna przyjazna środowisku, wprowadzania innowacyjnych rozwiązań w gospodarstwach rolnych, specjalizacji w produkcji rolnej (o ukierunkowanych profilach produkcji), przekształcania gospodarstw rolnych w gospodarstwa ekologiczne, w tym produkujące zdrową żywność.

## **9.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Wskaźnik lesistości gminy jest dość wysoki, wobec czego zakłada się zalesianie gruntów niskich klas bonitacyjnych i przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów leśnych. Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej na rysunku studium zostały oznaczone symbolami ZL i są to głównie Lasy Państwowe. Grunty leśne o mniejszych arealach zawierają się w granicach obszarów rolniczych (symbol R) oraz w dolinach cieków wodnych o urozmaiconej strukturze użytkowania (symbol RE). Zasady kształtowania przestrzeni leśnej i prowadzenia gospodarki leśnej regulują przepisy prawa obowiązującego. Zasady gospodarki leśnej w odniesieniu do Lasów Państwowych zawiera Plan Urządzenia Lasu, w odniesieniu do lasów prywatnych Uproszczone Plany Urządzenia Lasów. Przyjmuje się zalesianie gleb niskich klas bonitacyjnych w obrębie obszarów rolniczych oraz rekultywację obszarów o symbolu PE o kierunku leśnym, leśno-wodnym.

Lasy oprócz funkcji gospodarczej, winny pełnić funkcję klimatyczną, ochronną, krajobrazową oraz zapewniać stabilizację obiegu wody w przyrodzie, chronić glebę przed erozją, wpływać na kształtowanie klimatu lokalnego, zapewniać stabilizację składu atmosfery i jej oczyszczanie.

Przyjęto następujące kierunki kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ogranicza się dla realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, w tym publicznych, realizacji zbiorników wodnych oraz w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się dla realizacji zabudowy,
- dążenie do zalesienia gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych i gruntów rolnych nieużytkowanych rolniczo w obszarach rolniczych - symbol R, szczególnie w sąsiedztwie istniejących gruntów leśnych oraz do zalesienia terenów poeksploatacyjnych - symbol

PE i terenów nadwodnych w obszarach o zróżnicowanym sposobie użytkowania - symbol RE,

- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej w obszarach o symbolu ZL nie tylko podporządkowanej produkcji drewna, ale na rzecz funkcji ochronnej, przyrodniczej, klimatycznej,
- dążenie do włączania zwartych struktur zadrzewień i zakrzaczeń w granice występujących w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksów leśnych.

Ustala się, że uszczegółowienie granic terenów przeznaczonych jako lasy i terenów przeznaczonych do zalesienia, będzie ustalane na etapie planów miejscowych.

## **10. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Gmina posiada podstawowe systemy infrastruktury technicznej:

- system zaopatrzenia w wodę, oparty o sieć wodociągową zasilaną wodą ujmowaną na ujęciach wód podziemnych we wsiach: Michałowice, Stary Wylezin, Paplin,
- system elektroenergetyczny, oparty o dość dobrze rozbudowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, w tym stacje transformatorowe 15kV/04kV,
- system telekomunikacji obejmujący cały obszar gminy, z centralą we wsi Kowiesy i Jeruzal i sieć światłowodową,
- system gospodarki odpadami oparty o selektywną zbiórkę odpadów w obrębie poszczególnych nieruchomości i wywóz przez specjalistyczne jednostki do miejsc ich utylizacji,
- system oświetlenia ulicznego, obejmujący wszystkie wykształcone jednostki osadnicze.

Na terenie gminy zlokalizowane są systemy infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym (sieci przesyłowe i dystrybucyjne):

- sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV relacji Huta Zawadzka - Mszczonów oraz Huta Zawadzka – Kaleń, wychodzące ze stacji rozdzielczej 110kV/15kV (GPZ „Huta Zawadzka”) zlokalizowanej we wsi Zawady,
- gazociągi wysokiego ciśnienia: DN 150, DN 250 (wyłączony z eksploatacji), DN 400 relacji Mory - Piotrków Trybunalski ze stacją redukcyjno – pomiarową zlokalizowaną we wsi Chrzczonowice w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8; od stacji redukcyjno - pomiarowej odchodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 w kierunku Skierniewic; pozostałe gazociągi przebiegają wzdłuż drogi ekspresowej S8 z niewielkimi odsunięciami,
- linia światłowodowa, linia telekomunikacji międzymiastowej,
- system telekomunikacji bezprzewodowej – pięć stacji bazowych telefonii komórkowej: dwie we wsi Zawady, dwie we wsi Kowiesy, jedna we wsi Chrzczonowice, projektowana szósta stacja we wsi Chrzczonowice.

Dla gminy przyjęto zasadę dążenia do uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w podstawowe niezbędne systemy infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych, elektroenergetyka, gromadzenie i usuwanie odpadów.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej polegać będą na:

- zachowaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwości ich rozbiórki w sytuacji takiej potrzeby,
- realizacji nowych inwestycji infrastruktury technicznej w dostosowaniu do rozwoju terenów zainwestowanych i potrzeb,
- lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: w obszarach przeznaczonych na ten cel; w obszarach o innych kierunkach rozwoju przy zachowaniu standardów funkcjonalności danego obszaru w zakresie możliwości zabudowy

i zagospodarowania czy prowadzenia działalności gospodarczej w tym rolniczej; jako podstawowe miejsce lokalizacji sieci infrastruktury technicznej uznano obszary pasów drogowych dróg (na warunkach zarządzającego daną drogą) oraz wzdłuż tych pasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Zasady rozwoju i funkcjonowania poszczególnych systemów infrastruktury technicznej.

#### Zaopatrzenie w wodę.

- Utrzymanie głównego kierunku zaopatrzenia gminy w wodę zarówno dla celów komunalnych jak i produkcyjnych opartego o trzy ujęcia wód podziemnych na potrzeby zasilania sieci wodociągowej. Zasoby są wystarczające przy uwzględnieniu projektowanych terenów zabudowy, jednakże nie wyklucza się realizacji nowych ujęć.
- Rozbudowa sieci wodociągowej w pierwszej kolejności w rozwijających się terenach zabudowy w obrębie wykształconych pasm zabudowy oraz w granicach wyznaczonych planami miejscowymi, poza wykształconym osadnictwem wiejskim, a w dalszej kolejności przy uzasadnionym rachunku ekonomicznym, do rozproszonej zabudowy.
- Systematyczna w miarę potrzeb wymiana i modernizacja starej i zużytej sieci wodociągowej oraz urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę z możliwością ich rozbudowy, budowy nowych.
- Zakłada się rozwój indywidualnych ujęć wód podziemnych, szczególnie w zabudowie rozproszonej, w gospodarstwach rolnych (np. na potrzeby rolnictwa) i w terenach produkcyjno-usługowych.

#### System odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

- Głównym kierunkiem rozwoju będzie określenie zasad obsługi terenów zurbanizowanych w zakresie odprowadzania i utylizacji ścieków bytowych i przemysłowych.
- Przyjmuje się docelowe objęcie zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej zurbanizowanych obszarów gminy o znacznym stopniu koncentracji w oparciu o lokalne oczyszczalnie dla jednej lub kilku zespołów osadniczych, lub zbiorczą oczyszczalnię ścieków ze wskazaniem ich lokalizacji na etapie innych opracowań planistycznych, po sprecyzowaniu lokalizacji uzasadnionej względami ekonomiczno-środowiskowymi.
- Przewiduje się etapowanie realizacji określonego wyżej systemu kanalizacji sanitarnej.
- Przewiduje się, że tereny zabudowy rozproszonej i o małym stopniu koncentracji jak również o małej liczbie gospodarstw domowych będą posiadały lokalny system odprowadzania i oczyszczania ścieków (szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe tzw. szamba, oczyszczalnie ścieków czy np. oczyszczalnie na potrzeby usługowe czy zespoły działek zabudowy), zgodnie z obowiązującymi przepisami, również w sytuacji jeżeli objęcie gminnym systemem kanalizacji sanitarnej będzie ekonomicznie nieopłacalne.
- Do czasu realizacji zbiorczych gminnych systemów kanalizacji sanitarnej przyjmuje się, wyposażenie obszarów zabudowy w lokalne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska gruntowo-wodnego.
- Głównym kierunkiem rozwoju w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych jest dążenie do budowy lokalnych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych opartych np. o doły chłonne, zbiorniki retencyjne, w szczególności na terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów, w tym w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz produkcja energii.

- Utrzymanie z możliwością modernizacji, rozbudowy, przebudowy, zmiany przebiegu lub ewentualnej rozbiórki istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV.

- Utrzymanie Głównego Punktu Zasilania Elektroenergetycznego (GPZ) „Huta Zawadzka” we wsi Zawady z możliwością modernizacji, rozbudowy.
- Zakłada się modernizację, rozbudowę i przebudowę oraz budowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w miarę występowania deficytu mocy, szczególnie w rejonach produkcji sadowniczej.
- W obszarze gminy (obszarach o różnych kierunkach rozwoju), zakłada się rozwój urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii: o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW z dopuszczeniem ograniczenia w planie miejscowym odnawialnych źródeł energii np. tylko do mikroinstalacji; urządzeń innych niż wolnostojące; wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW realizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytkach oraz rozwój urządzeń, o których mowa w pkt 12 niniejszego studium.

#### Zaopatrzenie w gaz.

- Zachowuje się istniejące przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400, DN 250 (wyłączony z eksploatacji) i DN 150 z możliwością ich modernizacji, przebudowy, rozbiórki. Ustalenie stref kontrolowanych na etapie sporządzania planu miejscowego, stosownie do ich przebiegu (zgodnie z treścią mapy rysunku planu), wprowadzonych funkcji / przeznaczenia terenu.
- Przyjmuje się możliwość docelowego zaopatrzenia terenów zabudowy w sieć rozdzielczą, zasilaną przebiegającą przez obszar gminy siecią przesyłową wysokiego ciśnienia, poprzez stacje redukcyjne gazu z wysokiego na średnie ciśnienie.
- Kierunek zasilania, lokalizacja stacji redukcyjnych oraz przebieg sieci rozdzielczej zostanie określony w oparciu o czynnik ekonomiczny zarówno odbiorców jak i dostawcy - właściciela sieci.
- Do czasu ewentualnej budowy sieci rozdzielczej gazowej na terenie gminy, zaopatrzenie w oparciu o system gazu bezprzewodowego.

#### Zaopatrzenia w ciepło.

- Nie przewiduje się dla obszaru gminy z uwagi na niską gęstość zaludnienia, realizacji zbiorczego systemu ciepłowniczego, poza lokalnymi systemami obejmującymi obiekty użyteczności publicznej.
- Energetyka ciepła oparta będzie na indywidualnych lub lokalnych grupowych systemach grzewczych.
- Wskazuje się na potrzebę przechodzenia na niewęglowy czynnik grzewczy lub urządzenia niskoemisyjne oraz stosowania energii odnawialnej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów i pozostałych ustaleń studium.
- Dopuszczalne są inne działania dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło.

#### Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji.

- Budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej stosownie do zapotrzebowania i opłacalności ekonomicznej odbiorców jak i operatorów, zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach.
- Włączenie obszaru gminy do zintegrowanego systemu telekomunikacyjnego połączonego z systemami internetowej sieci wojewódzkiej, krajowej.
- Budowa i rozbudowa sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym między innymi celem upowszechnienia dostępu do internetu w całym obszarze gminy.

#### Gospodarka odpadami.

- Gospodarka odpadami prowadzona jest i będzie w oparciu o zorganizowany gminny system gospodarki odpadami, na zasadach obowiązujących przepisów.
- Selektywne gromadzenie odpadów w obrębie nieruchomości i odbiór przez specjalistyczne firmy, które odbierają zgromadzone odpady bezpośrednio od wytwórcy odpadów i wywożą do miejsc ich unieszkodliwiania, poza obszarem gminy.

- Podsystem selektywnej zbiórki odpadów w zakresie tzw. PSZOK (punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych) prowadzi na potrzeby gminy Zakład Gospodarki Odpadami AQARIUM sp. z o.o w Pukininie.
- Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów /terenów lokalizacji urządzeń, instalacji z zakresu gospodarowania odpadami (z wyłączeniem wytwarzania i magazynowania odpadów u wytwórcy), w rozumieniu obowiązujących przepisów, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń studium, szczególnie w tym zakresie.

### 11. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Zakłada się utrzymanie istniejącej hierarchii dróg publicznych systemu komunikacyjnego w obszarze gminy. W zakresie gminnego systemu komunikacyjnego przewiduje się podniesienie rangi niektórych dróg wewnętrznych (będących we władaniu gminy), obsługujących zwarte struktury zabudowy, do kategorii dróg publicznych. Aktualnie nie planuje się budowy nowych odcinków dróg publicznych, będących w zarządzie gminy, jednak nie wyklucza się takiej możliwości w sytuacji zapotrzebowania.

Tab. Hierarchia dróg publicznych i ich klasyfikacja techniczna.

Lp.	Nr drogi	Relacja	Klasa drogi
<b>Drogi krajowe (w zarządzie GDDK i A w Łodzi)</b>			
1.	S8	(Kłodzko) Wrocław - Białystok	Ekspresowa
2.	70	Łowicz – droga ekspresowa S8 (węzeł Huta Zawadzka)	Główna
<b>Drogi powiatowe (w zarządzie powiatu skierniewickiego)</b>			
1.	1316E	Pod Borem – Wilkowice – Krasowiec – Raducz – Jeruzal – granica woj. mazow. (Wola Polska)	Zbiorcza
2.	1321E	Kowiesy – Zakrzew	Zbiorcza
3.	1330E	Nowy Kawęczyn – Jeruzal – Wędrogów – Kowiesy – Wola Pękoszewska (droga krajowa nr 70)	Zbiorcza
4.	1333E	Chojnata – Grzymkowice – do drogi 4101 E	Zbiorcza
5.	1334E	Zawady – Biała Rawska (ul. Topolowa)	Zbiorcza
<b>Drogi gminne (w zarządzie gminy Kowiesy)</b>			
1.	115151E	(Korabiewice) gr.woj.maz.- Wola Pękoszewska – Borszyce granica woj. maz. (Powązki)	Dojazdowa
2.	115152E	Wędrogów - Pękoszew	Lokalna
3.	115153E	Chrzczonowice – Paplinek – Lisna – granica gm. Nowy Kawęczyn (Psary)	Dojazdowa
4.	115154E	Droga przez Nowy Wylezin	Lokalna
5.	115155E	Stary Wylezin – Michałowice – Turowa Wola	Lokalna
6.	115156E	Droga przez Budy Chojnackie	Lokalna
7.	115157E	Droga przez Chrzczonowice (Stary Wylezin)	Dojazdowa
8.	115158E	Droga przez Chrzczonowice – granica gm. Biała Rawska (Gołyń)	Lokalna
9.	115159E	Kowiesy – Franciszków - Ulaski	Lokalna
10.	115160E	Droga osiedlowa w Kowiesach	Dojazdowa
11.	115161E	Jeruzal – granica woj. mazow. (Łajszczew)	Lokalna
12.	115162E	Zawady – granica woj. mazow. (Gąba)	Dojazdowa
13.	115164E	Wola Pękoszewska (od drogi krajowej nr 70) w kierunku Niemieryczewa	Lokalna
14.	115165E	Chełmce (od drogi powiat. Nr 1330E) do drogi powiat. Nr 1330E	Lokalna
15.	115166E	Jeruzal – Wólka Jeruzalska - Paplin	Dojazdowa
16.	115167E	Ulaski do granicy z gm. Mszczonów	Lokalna
17.	115168E	Wędrogów - Kowiesy	Dojazdowa
18.	115169E	Wola Pękoszewska od drogi powiatowej nr 1330E (dawna 1335E) do drogi krajowej nr 70	Lokalna
19.	115170E	Droga przez Wolę Pękoszewską do drogi dojazdowej DD-19 (S8)	Dojazdowa
20.	115171E	Paplin – Chrzczonowice do S8	Dojazdowa

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KOWIESY - TEKST STUDIUM

21.	115172E	Wymysłów – Chojnatka – Chojnata do drogi powiatowej nr 1333E w Chojnacie	Dojazdowa
22.	115173E	Zawady, łącząca drogi krajowe Nr 70 z S8	Lokalna
23.	113005E	Jakubów	Lokalna
24.	115174E	Chojnatka od drogi gm. Nr 115172E do dz. nr ew.99/2	Lokalna
25.	115175E	Chrzczonowice od drogi dojazdowej DD-11 (S8) do granicy z gm. Biała Rawska	Dojazdowa
26.	115176E	Chrzczonowice od dz. ew. 13 w Paplinku do dz.ew.74/1	Dojazdowa
27.	115177E	Jakubów od drogi powiat. Nr 1334E do drogi powiat. Nr 1333E	Dojazdowa
28.	115178E	Jeruzal od drogi gminnej nr 115161E do granicy gm. Puszcza Mariańska	Dojazdowa
29.	115179E	Lisna od drogi gminnej nr 115153E do granicy gm. Nowy Kawęczyn i dz. nr ewid. 305 w obr. Chełmce	Lokalna
30.	115180E	Michałowice od drogi gminnej nr 115155E do dz.ew.52 obręb Janów	Dojazdowa
31.	115181E	Paplin od drogi gminnej nr 115171E do dz.ew.410	Dojazdowa
32.	115182E	Paplin od drogi gminnej nr 115171E do drogi gminnej nr 115153E	Dojazdowa
33.	115183E	Pękoszew od drogi gminnej nr 115152E do granicy wsi Pękoszew	Dojazdowa
34.	115184E	Stary Wylezin od drogi powiatowej nr 1321E do drogi gminnej nr 115158E	Dojazdowa
35.	115185E	Wędrogów od drogi gminnej nr 115152E do drogi gminnej nr 115168E	Lokalna
36.	115186E	Wola Pękoszewska od drogi gminnej nr 115170E do drogi gminnej nr 115168E	Dojazdowa
37.	115187E	Wola Pękoszewska od drogi krajowej nr 70 do drogi gminnej nr 115151E	Dojazdowa
38.	115188E	Wola Pękoszewska od drogi gminnej nr 115183E do drogi gminnej nr 115186E	Dojazdowa
39.	115189E	Wola Pękoszewska od drogi gminnej nr 115152E do drogi gminnej nr 115186E	Dojazdowa
40.	115190E	Nowy Lindów od drogi powiatowej nr 1333E do granicy gm. Biała Rawska (dz.ew. 175 obr. Jakubów)	Dojazdowa
41.	115191E	Nowy Lindów od drogi powiatowej nr 1334E do dz. ew. nr 34/2 w obr. Nowy Lindów	Dojazdowa
42.	115192E	Nowy Lindów od dz.ew.34/2 w obr. Nowy Lindów do granicy gm. Mszczonów (dz.ew.23 w obr. Nowy Lindów)	Dojazdowa
43.	x	Droga przez miejscowość Chełmce (od drogi gminnej nr 115165E do granicy z gm. Nowy Kawęczyn)	Dojazdowa
44.	x	Droga przez miejscowość Chrzczonowice (od drogi gminnej nr 115157E do drogi dojazdowej DD-12 (S8))	Dojazdowa
<b>Drogi wewnętrzne planowane do podniesienia do kategorii dróg gminnych</b>			
1.	x	Droga przez wieś Stary Wylezin	Dojazdowa
2.	x	Droga przez wieś Janów	Dojazdowa
3.	x	Droga przez wieś w Chrzczonowicach	Dojazdowa
4.	x	Droga w Chełmcach (nawiązująca do drogi gminnej w Lisnej)	Dojazdowa
5.	x	Droga przez wieś Wymysłów	Dojazdowa
6.	x	Droga przez wieś Jeruzal	Dojazdowa

Drogi powiatowe aktualnie posiadają klasę dróg lokalnych tylko droga nr 1330E jest na fragmencie lokalna i na fragmencie zbiorcza, w powyższej tabeli wskazano docelową klasę dróg powiatowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i pozostałych ustaleń studium.

Podstawowe zasady i kierunki rozwoju systemów komunikacji drogowej:

- zasadniczym kierunkiem rozwoju systemu komunikacyjnego gminy będzie modernizacja podstawowego układu drogowego rangi lokalnej oraz dążenie do zwiększenia

- parametrów technicznych - poprzecznych, celem podniesienia funkcjonalności dróg o zaniżonych parametrach,
- podstawową sieć drogową obsługującą tereny zabudowy, opiera się o drogi kategorii gminnej, drogi kategorii powiatowej, drogi planowane do kategorii dróg gminnych oraz w znacznym ograniczeniu o drogę krajową nr 70,
  - uzupełnieniem wymienionego systemu drogowego, obsługującego zabudowę, będą drogi, w tym wewnętrzne, istniejące i kształtowane w wykształconych pasmach zabudowy, w wyznaczonych planami miejscowymi terenach koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w terenach produkcyjnych lub w terenach rolnych w sąsiedztwie zabudowy,
  - dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie przyjętych klas dróg publicznych, stosownie do potrzeb, co może wynikać ze zmian organizacji ruchu, w tym prognoz natężenia ruchu, czy też innych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów - doprecyzowanie klas dróg winno następować w planach miejscowych lub innych procedurach w tym zakresie,
  - dostępność drogi ekspresowej, na terenie gminy, oparta jest o węzeł drogowy Huta Zawadzka i węzeł drogowy Kowiesy, który obejmuje zjazd i wjazd na drogę powiatową nr 1331E oraz zjazd i wjazd na drogę gminną nr 115160E,
  - obsługa komunikacyjna terenów zlokalizowanych wzdłuż pasa drogowego drogi ekspresowej S8, odbywa się w oparciu o drogi dojazdowe zlokalizowane w pasie drogowym drogi ekspresowej, nawiązujące do sieci dróg gminnych, powiatowych i wewnętrznych (obsługi zabudowy i pól), drogi te mogą być przejmowane w zasób dróg gminnych w celu ich dostosowania dla potrzeb aktywizacji gospodarczej terenów zlokalizowanych w ich sąsiedztwie,
  - przyjmuje się możliwość realizacji ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg oraz w terenach stycznych, pod warunkiem zachowania funkcjonalności komunikacyjnej, możliwości rozwoju podstawowego kierunku danego obszaru oraz obowiązujących przepisów,
  - przyjmuje się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych oraz wzdłuż dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie komunikacji kolejowej zakłada się utrzymanie przebiegającej przez obszar gminy eksterytorialnej linii kolejowej – Centralnej Magistrali Kolejowej, z możliwością jej przebudowy, remontu, modernizacji, rozbudowy, w tym w zakresie systemów radioł łączności kolejowej i urządzeń sterowania ruchem kolejowym, dostosowania do standardów Kolei Dużych Prędkości z możliwością realizacji poza granicami wyznaczonego obszaru kolejowego, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów. Niezbędne jest dostosowanie wszelkich działań w sąsiedztwie obszaru kolejowego do wymagań wynikających z przepisów odrębnych mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

W zakresie szlaków turystycznych (pieszych i rowerowych):

- zielony „Szlak Starych Dworów” rowerowy o przebiegu przez wsie: Wola Pękoszewska, Pękoszew, Paplin, Chełmce, Lisna,
- niebieski pieszy ewentualnie rowerowy o przebiegu drogami powiatowymi 1333E, 1335E, następnie drogami gminnymi do wsi Jeruzal dalej przez gminę Nowy Kawęczyn,
- czarny, który zaczyna się we wsi Jeruzal od szlaku niebieskiego, a następnie drogą gminną do wsi Emilianów woj. mazowieckie,

zakłada się odnowienie ich oznakowania oraz uzupełnienie systemu informacji turystyczno-przyrodniczej, szczególnie w Bolimowskim Parku Krajobrazowym.

## **12. Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.**

Przyjmuje się, że w obszarze gminy obszarami możliwego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, które ogranicza się wyłącznie do

urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego - wolnostojące instalacje fotowoltaiczne, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów (wg. wymogów obowiązujących przepisów), są obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów, transportu i motoryzacji, obsługi rolnictwa, usług (symbol PU). Ustala się, że strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa powyżej, ogranicza się do granic danego obszaru wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów, transportu i motoryzacji, obsługi rolnictwa, usług (symbol PU). Dopuszcza się, na etapie sporządzania planu miejscowego, modyfikację stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów np. do granic lokalizacji instalacji, czy danego terenu o przeznaczeniu zgodnie z kierunkiem rozwoju, przy nie przekraczaniu granic obszaru o symbolu PU.

### **13. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.**

#### **13.1. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie gminy są:

- istniejące pasy drogowe dróg publicznych gminnych i dróg wewnętrznych proponowanych do zaliczenia do rangi dróg publicznych, kategorii gminne, na których będą realizowane zadania w zakresie ich utrzymania, budowy nawierzchni jezdni i chodników, ścieżek rowerowych oraz sieci infrastruktury technicznej,
- istniejące tereny: oświaty i wychowania (szkoła podstawowa, przedszkola), placówek kultury, strażnic ochotniczej straży pożarnej, obiektów sportowych, obiektów administracji publicznej z lokalizacją w obszarach o symbolach: UA, U, MU, RM, MR; zakłada się ich zachowanie oraz możliwość dokonywania na nich wszelkich robót budowlanych (rozbudowy, remontów, modernizacji, ewentualnie rozbiórki, itp.),
- istniejące tereny lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – zawierające się w obszarach istniejącej infrastruktury, w pasach drogowych dróg oraz w obszarach o innych kierunkach rozwoju; ustala się ich zachowanie oraz możliwość dokonywania na nich wszelkich robót budowlanych (rozbudowy, modernizacji, ewentualnie rozbiórki, itp.), zgodnie z zasadami ich rozwoju.

Z uwagi na nieokreślony okres funkcjonowania studium, trudne jest określenie imiennej listy przyszłych inwestycji celu publicznego oraz przypisanie im konkretnego obszaru, w związku z tym i brakiem obecnie zapotrzebowania na tego typu inwestycje, nie przewiduje się nowych realizacji wymagających wyróżnienia w strukturze przestrzennej obszaru gminy.

Zakłada się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy, w większości będą realizowane w granicach obszarów o kierunku rozwoju zabudowy. Inwestycje celu publicznego dotyczące sportu, zieleni mogą być realizowane w obszarze całej gminy, jeżeli realizacja nie wpłynie na ograniczenie rozwoju podstawowego kierunku danego obszaru. Przyjmuje się, że inwestycje liniowe oraz urządzenia celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji realizowane będą w obszarze całej gminy, przy warunku że realizacja nie wpłynie na ograniczenie rozwoju podstawowego kierunku danego obszaru oraz zgodnie z określonymi zasadami ich rozwoju.

#### **13.2. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.**

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z przyjętych programów na szczeblu rządowym oraz wojewódzkim, powiatowym, wyrażone w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.



Dla obszaru gminy Kowiesy, nie zostały wyznaczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla realizacji których należałoby wyznaczyć obszary ich rozmieszczenia.

W obszarze gminy do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należą:

- dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej.

**14. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W granicach gminy nie zidentyfikowano obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Dopuszcza się wskazanie takich terenów na etapie sporządzenia planu miejscowego, a wówczas przeprowadzenie tej procedury nie naruszy ustaleń niniejszego studium.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów, w obrębie których dopuszcza się powstawanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze gminy nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, wobec czego nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. Dopuszcza się wskazanie takich obszarów na etapie sporządzenia planu miejscowego, jeżeli sposób zagospodarowania będzie wskazywał na możliwość nawiązywania więzi społecznych, a wówczas wyznaczenie ich nie naruszy ustaleń niniejszego studium.

Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.

W obszarze gminy Kowiesy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.

**15. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny zabudowy, obowiązują dla fragmentów wsi: Chełmce, Paplin, Jeruzal, Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Chojnatka, Kowiesy, Lisna, Wędrogów, Wymysłów, Nowy Wylezin, Ulaski, Chojnata, Chrzczonowice, Zawady. Obszary te zostały w niniejszym studium uwzględnione w kierunkach rozwoju, adekwatnie do przeznaczenia w planach miejscowych.

Na obszarze gminy gleby chronione w trybie obowiązujących przepisów wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, występują sporadycznie i obejmują tylko gleby IIIb klasy bonitacyjnej (gleby I-IIIa klasy bonitacyjnej na terenie gminy nie występują) i gleby organiczne w dolinie rzeki Chojnatki. Gleby chronione, o których mowa, wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, położone są głównie w granicach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gdzie ogranicza się zabudowę nierolniczą oraz na fragmentach doliny rzeki Chojnatki, gdzie zabudowa jest znacznie ograniczona. W sytuacji zbliżenia terenów budowlanych do doliny rzeki (sporadyczne zbliżenia) wymagana jest szczegółowa weryfikacja zasięgu gleb pochodzenia organicznego na etapie sporządzenia planu

miejscowego, odpowiednio do skali w jakiej będzie sporządzany. W wyznaczonych obszarach zabudowy, szczególnie w wykształconych pasmach zabudowy (obszary o symbolach RM czy MR) występują małe powierzchniowo i w rozproszeniu enklawy gleb prawnie chronionych (IIIb klasy bonitacyjnej) i gruntów leśnych, które wymagają zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i cele nieleśne. Zakłada się, że szczegółowa weryfikacja zasięgu występowania gleb IIIb klasy bonitacyjnej, czy występowania gruntów leśnych, zostanie dokonana na etapie sporządzenia planu miejscowego, na mapach w odpowiedniej skali. Należy zaznaczyć, że granice lasów (szczególnie prywatnych) na rysunku studium są orientacyjne lub nie zostały wyodrębnione ze względu na skalę oraz rodzaj mapy na której sporządzony jest rysunek studium.

Zakłada się, że zlokalizowane w obszarach zabudowy grunty gleb organicznych i gleb mineralnych IIIb klasy bonitacyjnej oraz grunty leśne, na etapie sporządzania planu miejscowego zostaną zachowane jako tereny rolne, lasy, a przeznaczenie to nie naruszy postanowień niniejszego studium. Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmianę przeznaczenia gruntów rolnych gleb IIIb klasy bonitacyjnej i ewentualnie organicznych (prawnie chronionych) na cele nierolnicze czy gruntów leśnych na cele nieleśne, w trybie wymaganej zgody odpowiednich organów na zmianę przeznaczenia wymienionych gruntów rolnych na cele nierolnicze, czy gruntów leśnych na cele nieleśne, na podstawie obowiązujących przepisów.

W szczególnych przypadkach dopuszcza się w obszarach zabudowy pozostawienie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych o glebach nie objętych ochroną w trybie obowiązujących przepisów, dla których nie jest wymagana zgoda odpowiednich organów, co również nie naruszy postanowień studium.

W granicach prawnych form ochrony przyrody, dodatkowo obowiązują obostrzenia (zawarte w przepisach prawa miejscowego dotyczącego tych form ochrony) w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ponadto, grunty gleb IIIb klasy bonitacyjnej mogą być planem miejscowym przeznaczone pod zabudowę zagrodową (zgodnie z kierunkami rozwoju obszarów RM i MR), która na podstawie obowiązujących przepisów jest gruntem rolnym. W związku z powyższym, nie wskazuje się na rysunku studium terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne, zagadnienie to zostanie szczegółowo rozpatrzone na etapie planu miejscowego, w stosownej skali i mapie oraz stosownie do zapotrzebowania.

Przyjęta polityka przestrzenna zakłada systematyczne sporządzanie planów miejscowych, dla obszaru gminy, zmianę planów obowiązujących w miarę potrzeb, co będzie podyktowane głównie wnioskami właścicieli nieruchomości, czy bieżącym zapotrzebowaniem samorządu gminnego, szczególnie w odniesieniu do terenów inwestycyjnych. Sporządzenie planu dla danego obszaru/ terenu będzie więc uzależnione od szeregu czynników, trudnych do przewidzenia na etapie sporządzania studium, dlatego nie wskazuje się obszarów preferowanych do sporządzenia planu miejscowego.

## **16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.**

Na obszarze gminy, teren Centralnej Magistrali Kolejowej (linia kolejowa nr 4, która ma znaczenie państwowe) został uznany za teren zamknięty - Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Teren zamknięty nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej. Linia ta znajduje się w wykazie linii o znaczeniu państwowym.

## **17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane.**

Na terenie gminy nie występują obszary, które wymagałyby obecnie przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Do obszaru zdegradowanego można zaliczyć obszar po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego, położony w obrębie ewidencyjnym Paplin.

Obszar ten, zgodnie z decyzją wydaną przez Starostwo Powiatowe w Skierniewicach, wymaga rekultywacji.

### **18. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

W obszarze gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Dla rzeki Chojnatki i jej dopływów mapy zagrożenia powodziowego nie obowiązują. Według Studium Ochrony Przeciwpowodziowej (Etap I) – opracowanego na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, na obszarze gminy Kowiesy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W obszarze gminy występują udokumentowane osuwiska.

Tab. Wykaz osuwisk na terenie gminy.

Lp.	Nr osuwiska	Powierzchnia (ha)	lokalizacja	Stopień aktywności	rodzaj ruchu
1.	78591	0,034	Paplin (zakrzaczenia)	nieaktywne	zsuw
2.	78592	0,109	Wólka Jeruzalska (las)	nieaktywne	zsuw
3.	78593	0,171	Paplin (w pobliżu wyrobiska)	nieaktywne	zsuw
4.	78594	0,188	Paplin (w obrębie wyrobiska)	aktywne	złożony zmienny
5.	78596	0,062	Turowa Wola (zadrzewienia)	nieaktywne	zsuw
6.	78595	0,466	Paplin (wyrobisko)	aktywne	złożony zmienny

Osuwiska aktywne zlokalizowane w obrębie wyrobiska poeksploatacyjnego we wsi Paplin, powinny być odpowiednio zabezpieczone przy jego rekultywacji.

Miejsca występowania osuwisk zostały wyłączane spod zabudowy i powinny być poddawane systematycznemu wprowadzaniu roślinności stabilizującej i przeciwsuwiskowej.

W gminie występują ponadto trzy tereny zagrożone ruchami masowymi wyznaczone w bazie SOPO i oznaczone nr: 9718 we wsi Paplin, 9719 we wsi Chełmce, 9721 we wsi Stary Wylezin. Tereny zagrożone ruchami masowymi we wsi Chełmce i we wsi Stary Wylezin są zadrzewione i zalesione, natomiast teren we wsi Paplin to zbocze wyrobiska po eksploatacji żwiru, które powinno być uwzględnione przy rekultywacji wyrobiska.

### **19. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenie gminy nie występują obszary i obiekty, dla których zachodziłaby potrzeba wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

### **20. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.**

W gminie Kowiesy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Miejscem pamięci narodowej na terenie gminy jest mogiła zbiorowa z 1944 r. – żołnierzy AK z II wojny światowej o pow. 4,0 m<sup>2</sup> zlokalizowana we wsi Ulaski.

## **21. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń studium.**

### **21.1. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań.**

Niniejsze studium jest zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, przyjętego przez Radę Gminy Kowiesy w 2010 roku. W okresie od przyjęcia dotychczasowego studium zaistniało wiele zmian, począwszy od zmiany prawa obowiązującego stanowiącego podstawę sporządzania studium do podstawowych uwarunkowań wpływających na kształt polityki przestrzennej gminy. Aktualizacji wymagała problematyka określająca uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz określająca kierunki zagospodarowania przestrzennego, zawarta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przytoczoną ustawą wymagane jest przeprowadzenie analizy w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, demograficzne, a także możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. Wymagane uwarunkowania stanowią podstawę przyjętych rozwiązań przestrzennych. Przyjęta polityka przestrzenna gminy wynika również z aktualnych dokumentów planistycznych szczebla krajowego i wojewódzkiego w zakresie gospodarki przestrzennej oraz strategii rozwoju gminy Kowiesy, które na mocy obowiązujących przepisów należy uwzględnić przy sporządzaniu studium. Wykazane w wymienionych dokumentach sfery rozwoju i zadania operacyjne zostały wdrożone w kierunkach rozwoju gminy w przyjętej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, poprzez zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zadania samorządu województwa i zadania szczebla rządowego, zawarte w Planie województwa, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zostały przełożone na gospodarkę przestrzenną gminy w następującym zakresie:

- dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej.

Kierunki rozwoju dostosowano do potencjału produkcyjnego rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, ograniczeń przyrodniczych, podyktowanych potrzebą ochrony cennych obszarów przyrodniczych, powiązań przestrzennych w skali gminy i regionu.

Ze względu na powyższe, ustalenia studium w zakresie wyznaczenia terenów zabudowy zostały, zgodnie z przeprowadzonym bilansem terenów, ograniczone do wykształconych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych (ZSF-P) i obszarów zabudowy, położonych poza tymi strukturami, wyznaczonych na bazie obowiązujących planów miejscowych.

Przyjęte rozwiązania podyktowane były również zaktualizowanymi uwarunkowaniami i wymogami w zakresie:

- rozwoju systemów komunikacji (zrealizowana droga ekspresowa S8, rozbudowa dróg gminnych) i infrastruktury technicznej, głównie rozbudowanej sieci wodociągowej,
- zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, w tym w zakresie wyznaczenia docelowego systemu ochrony przyrody na terenie gminy,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, uaktualnienie zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zgodnie z przyjętą Gminną Ewidencją Zabytków,
- zidentyfikowania na terenie gminy terenów osuwiskowych i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Pomimo szeregu zaistniałych nowych uwarunkowań i wymogów, ustalenia niniejszego studium to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy ugruntowanym istniejącym zagospodarowaniem i dotychczasowymi dokumentami planistycznymi.

Rozwiązania studium wynikają także z uwzględnienia w niezbędnym zakresie postanowień art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez czytelne rozplanowanie struktury przestrzennej obszaru gminy, określenie podstawowych i ramowych parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kierunków rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów, poprzez wskazanie na konieczność zharmonizowania nowej zabudowy z istniejącą oraz wyraźne rozgraniczenie zabudowy od otwartych struktur przestrzennych (strefy otwartej),
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez podporządkowanie rozwoju gminy i warunków zagospodarowania ochronie elementów środowiska zarówno biotycznych jak i abiotycznych oraz ustalenie podstawowych zasad ich ochrony,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie podstawowych warunków ich ochrony oraz wykazanie w przestrzeni obiektów zabytkowych, w tym zabytków archeologicznych,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez zidentyfikowanie lokalnych zagrożeń i kształtowanie środowiska zamieszkania z ich uwzględnieniem,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ograniczenie zabudowy do obszarów dobrze skomunikowanych i uzbrojonych,
- prawo własności poprzez umożliwienie rozwoju poszczególnych nieruchomości w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań środowiskowych i ekonomicznych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wskazanie terenów o znaczeniu państwowym – Centralna Magistrała Kolejowa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez zidentyfikowanie potrzeb w tym zakresie oraz zachowanie istniejących obiektów i obszarów zabezpieczających interes publiczny, ze wskazaniem na realizację zadań wpływających na podniesienie walorów przestrzeni i standardów zamieszkania oraz obsługi mieszkańców w niezbędnym zakresie,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez zidentyfikowanie zasobów wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz ustalenie podstawowych zasad zaopatrzenia w wodę ze wskazaniem na systematyczną modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę.

## **21.2. Synteza ustaleń studium.**

W opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”, sporządzonym w ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, zidentyfikowano podstawowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zadecydowały o przyjętych kierunkach rozwoju polityki przestrzennej gminy.

Do podstawowych uwarunkowań mających wpływ na gospodarkę przestrzenną gminy należą:

- uwarunkowania w zakresie powiązań z otoczeniem - dobre skomunikowanie gminy na zewnątrz poprzez drogi krajowe w tym ekspresową S8, pomimo ograniczonej jej dostępności na terenie gminy, bliskość ośrodków miejskich (Skierniewice, Żyrardów, Rawa Mazowiecka, Mszczonów), położenie pomiędzy aglomeracją łódzką i warszawską, współpraca międzygminna, bliskość projektowanego Centralnego Portu Komunikacyjnego,

- uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zagospodarowania i użytkowania gruntów, w tym potrzeba zachowania i kontynuacji istniejących ugruntowanych struktur przestrzennych oraz uwzględnienie ustaleń planów miejscowych,
- uwarunkowania środowiskowe i kulturowe – istniejące struktury przyrodnicze, w tym objęte ochroną prawną (Bolimowski Park Krajobrazowy z otuliną i Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki) zajmujące zachodnią i środkową część obszaru gminy, a warunkujące rozwój przestrzenny, wystarczające zasoby i dobra jakość wód podziemnych, dążenie do osiągnięcia dobrej jakości JCWP rzeki Chojnatki, która dominuje w obszarze gminy, dążenie do wzrostu bioróżnorodności szczególnie w terenach najcenniejszych przyrodniczo, dążenie do zachowania i przywracania wartości kulturowych obiektów i obszarów zabytkowych, szczególnie parków dworskich,
- uwarunkowania infrastruktury technicznej i komunikacji - dobrze rozwinięty system komunikacji lokalnej, jednak wymagający działań w zakresie podniesienia standardów technicznych zgodnie z przepisami, dobrze rozwinięta sieć wodociągowa doprowadzona do wszystkich jednostek osadniczych, brak sieci kanalizacji sanitarnej,
- stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – stosunkowo dobry wskaźnik lesistości gminy, występowanie dużych zwartych kompleksów leśnych, dominacja w przestrzeni gminy gruntów rolnych, duży udział w przestrzeni rolniczej gleb IV klasy bonitacyjnych (sporadycznie IIIb klasy bonitacyjnej, a I - IIIa klasy brak), specjalizacja sadownicza w południowej części obszaru gminy.

Polityka przestrzenna gminy ma na celu jej zrównoważony rozwój. Dla osiągnięcia tego celu przyjęto podstawowe 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.

Przyjęta struktura funkcjonalno - przestrzenna gminy, generalnie sankcjonuje dotychczasowe kierunki rozwoju z pewnymi modyfikacjami, podyktowanymi polityką przestrzenną samorządu i przeprowadzonym bilansem terenów. Kierunki rozwoju obszaru gminy obrazuje rysunek studium w skali 1 : 20 000 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Wiodącym kierunkiem rozwoju gminy pozostaje nadal rolnictwo, dla rozwoju którego w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy wyznaczona została rolnicza przestrzeń produkcyjna, podzielona w zależności od uwarunkowań sprzyjających produkcji rolnej na:

- obszary rolnicze produkcji rolnej o wysokim stopniu zainwestowania rolniczego (specjalizacji sadowniczej) o koncentracji gleb IV klasy bonitacyjnej, w obrębie których wprowadza się ograniczenia w zainwestowaniu nierolniczym, natomiast na glebach niskich klas bonitacyjnych dopuszcza się zalesienia,
- obszary rolnicze o zróżnicowanych warunkach rozwoju rolnictwa w obrębie których funkcjonują drobne lasy, użytki zielone, przeważające w dolinie rzeki Chojnatki,
- obszary z zabudową rolniczą o symbolu RM, w granicach których jako uzupełniające dopuszczalne są funkcje mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, obsługa rolnictwa, drobna produkcja oraz obszary o symbolu MR, w granicach których dopuszczalna jest funkcja rolnicza.

Jako kierunek uzupełniający przyjęto wielofunkcyjny rozwój gminy. Podstawą rozwoju wielofunkcyjnego jest aktywność gospodarcza mieszkańców gminy w zakresie poszukiwania

pozarolniczych dochodów w postaci prowadzenia działalności produkcyjnej, usługowej, agroturystyki oraz korzystne położenie w stosunku do krajowej sieci komunikacyjnej i dużych ośrodków miejskich. Przyjęto wielofunkcyjny rozwój terenów zabudowy w granicach wykształconych zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych jednostek osadniczych. W granicach tych struktur wyróżnione zostały podstawowe obszary z dominującymi formami zabudowy:

- obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy usługowej, produkcyjnej, motoryzacji, mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol RM),
- obszary kształtowania osadnictwa wielofunkcyjnego – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa, motoryzacji (symbol MR),
- obszar kształtowania centrum gminnego – administracji, usług, w tym obiekty użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, produkcji i motoryzacji, obsługi rolnictwa (symbol UA),
- obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i motoryzacji (symbol MU),
- obszary rozwoju zabudowy usługowej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (symbol U).

Działania w tych obszarach obejmują rozwój budownictwa mieszkaniowego, produkcji rolniczej, usług, drobnej produkcji, nie kolidującej z zabudową mieszkaniową, o różnym stopniu dominacji w danym obszarze. W obszarach o symbolu MR wskazano na potrzebę przeznaczania terenów planem miejscowym, pod w miarę jednorodne funkcje, szczególnie tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Dla zabezpieczenia rezerw terenowych pod przyszły rozwój inwestycji, podyktowany polityką przestrzenną oraz strategią rozwoju gminy, wytypowano obszary produkcyjno - usługowe o korzystnej lokalizacji w stosunku do systemu komunikacyjnego i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych planami miejscowymi na ten cel. Obszary te - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego - produkcji, składów, magazynów, transportu i motoryzacji, obsługi rolnictwa, usług (symbol PU), zlokalizowane są poza zwartymi strukturami osadniczymi z racji konieczności odizolowania od funkcji mieszkaniowej. Podobny charakter posiada obszar o symbolu RP, wyznaczony na bazie dawnego ośrodka produkcji rolniczej.

Poza zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi, wyznaczono następujące obszary: obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej i motoryzacji (symbol MU); obszary rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol MZ) oraz obszary rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku (symbol ZR) predysponowane do rozwoju na bazie istniejącej zabudowy i walorów środowiskowych (zbiornik wodny). Podstawą wyznaczenia tych obszarów są plany miejscowe. Obszar o symbolu U/ZR także wynika z ustaleń planu miejscowego, który stanowi o szerokim spektrum funkcjonalnym (zgodnie z planem miejscowym, mogą być realizowane obiekty produkcyjne i usługowe, a po eksploatacji kruszywa budowlanego zabudowa rekreacyjna).

Obsługę komunikacyjną wyodrębnionych kierunków rozwoju przestrzennego gminy, zapewnia przyjęty system komunikacji obejmujący: drogi krajowe: nr 70 - klasy główna, droga ekspresowa S8 o dostępności ograniczonej do węzła Huta Zawadzka i zjazdu i wjazdu we wsi Kowiesy; drogi powiatowe, klasy zbiorcze (aktualnie są lokalne, tylko na odcinku jedna droga posiada klasę zbiorczą); drogi gminne klasy lokalne i dojazdowe oraz drogi proponowane do zaliczenia do kategorii dróg gminnych w klasie dojazdowe. Zakłada się modernizację, przebudowę dróg w kierunku dostosowania parametrów technicznych do pełnienia funkcji obsługi i przepisów obowiązujących.

Dla obszarów z zabudową, określone zostały ramowe wskaźniki urbanistyczne w zakresie powierzchni terenu biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, itp. celem kształtowania przestrzeni obszaru gminy w zgodzie z łądem przestrzennym i przy zasadzie zrównoważonego rozwoju.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej priorytetem jest rozwój sieci kanalizacji sanitarnej, w pierwszej kolejności w terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, docelowo w innych strukturach zabudowy przy opłacalności ekonomicznej. Przyjęto, że sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi mogą być realizowane w obszarach o różnych kierunkach rozwoju. W granicach obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego (symbol PU) dopuszcza się odnawialne źródła energii wykorzystujące energię promieniowania słonecznego (wolnostojące instalacje fotowoltaiczne) o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, dla których zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów, wymagane jest wskazanie w studium obszarów ich rozmieszczenia wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenów. Strefy ogranicza się do granic obszarów o symbolu PU.

W obszarach o różnych kierunkach rozwoju przewidywana jest realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, jeżeli wystąpi takie zapotrzebowanie.

Dla obszaru gminy Kowiesy ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (zawierające zadania rządowe i regionalne) nie przewidują nowych obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które należałoby wskazać w studium. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnych, wskazanych w planie województwa na terenie gminy należą:

- dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Bolimowskim Parku Krajobrazowym wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystyczno-przyrodniczej, poza utrzymaniem istniejących.

W ramach strefy otwartej w strukturze przestrzennej gminy, wyodrębniono obszary obejmujące rolniczą i leśną przestrzeń produkcyjną (symbole R, ZL), zespoły użytków zielonych, zakrzaczenia i zadrzewienia, drobne płyty lasów, dolinę rzeki Chojnatki i jej bezimiennych dopływów, zbiorniki wodne (symbole RE, W).

Kształtowanie strefy otwartej ma na celu ochronę zasobów i walorów przyrodniczych, czytelne wyróżnienie struktury przyrodniczej w przestrzeni gminy. Działania te mają również na celu zachowanie i podnoszenie walorów krajobrazowych, w tym krajobrazu kulturowego. Ochrona krajobrazu kulturowego realizowana jest także poprzez ochronę dziedzictwa archeologicznego i kulturowego gminy.

W politykę przestrzenną gminy wpisane są wymogi aktów prawnych odnoszących się do prawnych form ochrony przyrody: Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Chojnatki.

W obszarze gminy terenem zamkniętym, w świetle obowiązujących przepisów, jest obszar kolejowy Centralnej Magistrali Kolejowej. Obszar zamknięty nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.

Przyjęto, że zasięg przestrzenny obszarów o określonym kierunku rozwoju, może być korygowany na etapie sporządzania planu miejscowego, w dostosowaniu do fizjografii terenu, stanu własności nieruchomości, potrzeb inwestycyjnych.

Przyjęto zasadę dążenia do zachowania istniejących gruntów rolnych o glebach podlegających ochronie prawnej w trybie obowiązujących przepisów i gruntów leśnych w ramach obszarów o kierunku rozwoju związanym z zabudową, na etapie sporządzania planu miejscowego, natomiast ewentualna ich zmiana na cele nierolnicze i cele nieleśne, w szczególnie uzasadnionych przypadkach i za zgodą właściwych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Dopuszcza się również zachowanie gruntów



rolnych o glebach nie objętych ochroną prawną, jeżeli na etapie sporządzania planu miejscowego wystąpią odpowiednie przesłanki np. prawne, ochronne, ekonomiczne wskazujące na potrzebę utrzymania wymienionych gruntów.

W obszarze gminy występują obszary osuwisk oraz obszary zagrożone ruchami masowymi, które zostały wyłączone spod zabudowy. Trzy obszary osuwisk oraz jeden obszar zagrożony ruchami masowymi zlokalizowane są w obrębie wyrobiska poeksploatacyjnego we wsi Paplin, dlatego wskazano w studium na potrzebę jego rekultywacji z uwzględnieniem problematyki osuwisk.

Polityka gminy odnośnie przełożenia ustaleń studium na plany miejscowe, przewiduje systematyczne sporządzanie planów miejscowych, w tym dla terenów które już posiadają plany miejscowe, szczególnie te sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym, nie wskazano obszarów dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, oraz nie wskazano obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy z tytułu zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ grunty leśne dla których wymagana jest zgoda właściwych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne oraz grunty rolne z glebami, dla których również wymagana jest zgoda właściwych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze, występujące w obszarach o kierunku zabudowy, występują sporadycznie, na bardzo małych powierzchniach stanowiąc enklawy wśród istniejącej zabudowy lub gruntów rolnych nie objętych prawną ochroną, co jest możliwe do określenia w odpowiedniej skali na etapie sporządzania planu miejscowego. Studium wprowadza generalną zasadę zachowania gruntów rolnych o glebach prawnie chronionych i gruntów leśnych, położonych w obszarach zabudowy w dotychczasowym użytkowaniu, a zmiana ich przeznaczenia w szczególnych przypadkach, ponadto na gruntach gleb prawnie chronionych (w obszarach o symbolach RM, MR) może być planem wyznaczona zabudowa zagrodowa, dla której nie jest wymagana procedura związana z uzyskaniem stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

## **22. Zasady realizacji i stosowania ustaleń studium.**

Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, której realizacja przekłada się na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a studium jako dokument określający politykę charakteryzuje się pewnym stopniem uogólnienia, sporządzonym na mapach topograficznych, niezbędne jest ustalenie zasad pozwalających na określenie stopnia wiążącego ustalenia planu miejscowego z ustaleniami studium. Istotnym w tej kwestii jest również fakt, że plany miejscowe, przeznaczające tereny pod zabudowę, sporządza się w skali maksimum 1 : 2000, a skala rysunku studium wynosi 1:20 000.

Podstawowe zasady istotne przy przełożeniu ustaleń studium na plan miejscowy.

- Zasięg przestrzennego rozwoju obszarów kształtujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną (zobrazowany na rysunku studium) należy uznawać jako orientacyjny, co dotyczy również granic układu komunikacyjnego. Zakłada się, że sprecyzowanie nastąpi w planach miejscowych z uwzględnieniem szczegółowych uwarunkowań w zakresie fizjografii terenu, stanu zabudowy i zagospodarowania, stosunków własnościowych (co szczególnie dotyczy systemu komunikacyjnego), potrzeb funkcjonalnych oraz obowiązujących przepisów i normatywów szczególnych.
- Przypisana dla wyodrębnionych obszarów polityka stanowi tylko założenia ramowe dotyczące ich rozwoju i zagospodarowania, natomiast konkretne przesądzenia i rozwiązania w tym dla poszczególnych nieruchomości pozostawia się do rozstrzygnięcia w planach miejscowych. W związku z tym, podział funkcjonalno-przestrzenny wyznaczonych w studium obszarów liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania nastąpi na

etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy zasadzie rozdzielania przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania oraz przy zasadzie harmonijnego kształtowania przestrzeni i zachowania ładu przestrzennego oraz wymogów funkcjonalnych danego przeznaczenia. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym przeznaczenia terenów w ramach danego obszaru tylko wybranymi z polityki przestrzennej funkcjami oraz sposobami użytkowania i zagospodarowania, a także niezbędnymi funkcjami uzupełniającymi, np. w ramach obszaru MR mogą być wydzielane tereny tylko pod usługi lub tylko pod zabudowę mieszkaniową lub pod mieszane funkcje (nie wykluczające się), czy funkcje produkcyjne itp.. W obszarach, w których podstawowym kierunkiem rozwoju jest zabudowa (mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna itd.), zakłada się możliwość realizacji dróg w tym wewnętrznych i infrastruktury technicznej, związanych z tą zabudową oraz których zasięg obsługi wykracza poza tę zabudowę (zgodnie z zasadami rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji) oraz realizacji zieleni, urządzeń rekreacyjnych i sportowych itp.. Drogi i infrastruktura techniczna mogą być realizowane również w strefie otwartej.

- Jeżeli dla obszarów o symbolu PU przyjęto, że dopuszcza się realizację urządzeń, instalacji, obiektów służących gospodarowaniu odpadami, w interpretacji obowiązujących przepisów, należy rozumieć, że działalność ta jest dopuszczona tylko w wyjątkowym i uzasadnionym przypadku we wskazanym obszarze, co zostanie rozstrzygnięte w procedurze sporządzania planu miejscowego z uwzględnieniem lokalnych warunków społeczno - środowiskowych (środowiska zamieszkania, przeciwdziałania konfliktom społecznym, nie kolidowania z innymi podstawowymi formami zagospodarowania) oraz z ustaleniem zasad i warunków realizacji, w tym ewentualnie wprowadzenia ograniczeń.
- Przy sporządzaniu planów miejscowych, zakłada się możliwość zachowania istniejących struktur przestrzennych jak np. sposobu użytkowania, zagospodarowania, przeznaczenia w planie (obiektów budowlanych, inwestycji), które nie mieszczą się w polityce określonej dla danego obszaru oraz dopuszcza się ich rozwój i uzupełnianie o formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania, w tym budynki, integralnie związane (wg. zapotrzebowania), na zasadach ustalonych planem miejscowym.
- Przy sporządzaniu planów miejscowych, zakłada się zachowanie w ramach obszarów o kierunku rozwoju zabudowy, istniejących gruntów rolnych i gruntów leśnych, dla których niezbędne jest przeprowadzenie stosownej procedury celem uzyskania zgody właściwych organów na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się pozostawienie gruntów rolnych, które nie są objęte szczególną ochroną w trybie obowiązujących przepisów, w użytkowaniu rolniczym.
- Linie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, głównie gazociągów przesyłowych są ideogramem, wymagającym uszczegółowienia na etapie planu miejscowego, z wyznaczeniem stref kontrolowanych od gazociągów, pasów ochronnych od linii elektroenergetycznych, stosownie do rzeczywistego ich przebiegu oraz sposobu użytkowania i zagospodarowania w ich sąsiedztwie.
- Wprowadzone ograniczenia dotyczące inwestycji / obiektów mogących niekorzystnie oddziaływać na stan środowiska, mogą być planem miejscowym położone na zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (znacząco i potencjalnie lub tylko znacząco), zgodnie z obowiązującymi przepisami, bądź mogą być wykluczone nawet jeżeli nie zaliczają się do wymienionych przedsięwzięć, a nie są akceptowalne z punktu widzenia uwarunkowań środowiskowych, społecznych, bądź mogą być zrealizowane, jeżeli z punktu widzenia wymienionych uwarunkowań nie będzie przeciwwskazań. W stosunku do obszarów o symbolach PU, RP ewentualne ograniczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub tylko mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, pozostawia się do

rozstrzygnięcia na etapie sporządzania planu miejscowego, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, szczególnie środowiska zamieszkania, a także uwarunkowań społeczno-ekonomicznych, w tym korzyści z punktu widzenia samorządu. Ewentualne ograniczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powinno obejmować dróg i sieci infrastruktury technicznej.

- Określenie rodzajów terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostanie ustalone na etapie planu miejscowego, stosownie do przyjętego przeznaczenia terenu w obrębie danego kierunku rozwoju.
- Sformułowanie nie wskazana / nie wskazane, oznacza możliwość wyboru, uwzględnienia lub nie danej inwestycji, obiektu, działań, formy zagospodarowania, warunkowanego lokalnymi warunkami środowiskowymi, w tym środowiska zamieszkania.