

**UCHWAŁA NR XXXV/184/10
RADY GMINY KOWIESY
z dnia 22 kwietnia 2010r.**

**o uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Kowiesy**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz art.12 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124) **Rada Gminy Kowiesy uchwala, co następuje:**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, wg. załącznika nr 1 do uchwały.

§ 2. Przyjmuje się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy w skład, którego wchodzi:

- 1) tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy - "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w skali 1:10 000, stanowiący załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXIV/125/01 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 29 marca 2001 roku, w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowiesy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ Janina Rybicka**

**Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXV/184/10
Rady Gminy Kowiesy
z dnia 22 kwietnia 2010 roku**

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy wraz z prognozą

Zgodnie z art. 11. pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wójt gminy przedstawia radzie gminy listę nieuwzględnionych uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium.. uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wraz z prognozą, a rada gminy zgodnie z art. 12 ust. 1 w/w ustawy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

W okresie wyłożenia w/w projektu studium.. wraz z prognozą do publicznego wglądu, w dniach od 31 sierpnia 2009 roku do 1 października 2009 roku jak również w terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 22 października 2009 roku do w/w projektu studium zgłoszono uwagi, które Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił w projekcie studium...

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia:

1. Uwaga P. Stykowskiego Grzegorza – wnoszący zwraca się o przeznaczenie działki o nr ewidencyjnym 120 położonej we wsi Kowiesy na cele mieszkaniowe i usługowe. Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił w/w uwagi w projekcie studium.., ponieważ działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Chojnatki” powołanego Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 4/2009 z dnia 24 marca 2009r. Jednym z zakazów wprowadzonych w § 4 ust.1 wymienionego rozporządzenia jest dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Obszar, w którym zawiera się przedmiotowa działka jest obniżony, podmokły i opadający w kierunku koryta rzeki Chojnatki. Tak więc przystosowanie terenu do realizacji zabudowy spowodowałoby zmianę stosunków wodnych i przekształcenie rzeźby terenu.

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

2. Uwaga P. Barbary i Andrzeja Józefskich – wnoszący zwracają się o przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr 20, 21 położonych we wsi Pękoszew na cele budowlane (zabudowa letniskowa).

Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił w/w uwagę. Przedmiotowe działki zgodnie z ewidencją gruntów są gruntami leśnymi i znajdują się w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje plan ochrony ustanowiony Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku. Zgodnie z ustaleniami tego planu działki położone są w tzw. strefie wzmocnienia powiązań ekologicznych (PWE), w której podobnie jak w całym obszarze parku obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

3. Dyrekcja Bolimowskiego Parku krajobrazowego:

a) W ocenie wnoszącego w projekcie studium... winien znaleźć się zapis o utrzymaniu istniejących dróg brukowanych, które po modernizacji mogłyby pełnić funkcje komunikacji. Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił uwagi, ponieważ trakty brukowane nie są funkcjonalne i dostosowane do dzisiejszych potrzeb użytkowników. Modernizacja takiej drogi jest kosztowna, dlatego dopiero na etapie modernizacji właściciel (zarządzający) drogą zdecyduje czy będzie to nawierzchnia brukowa, czy inna. Plan Ochrony Parku nie stanowi o obowiązku zachowania takiej nawierzchni dróg.

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

b) Wnoszący uwagę wskazał na potrzebę wprowadzenia do projektu studium.. zapisu dotyczącego grodzienia działek oraz zasad urządzania zieleni przydomowej.

Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił uwagi, ponieważ stwierdził, iż są to zbyt szczegółowe zapisy w projekcie studium.. Wymóg określenia parametrów i struktury ogrodzeń jak i zieleni przydomowej (zgodnie z zapisami planu ochrony BPK), będzie wprowadzony ustaleniami planów miejscowych dla danego terenu, zgodnie z uwarunkowaniami lokalnymi i mikroklimatem danego terenu. Wprowadzenie zapisu do studium.. nie jest więc celowe, szczególnie, że w sytuacji zmiany planu ochrony parku ustalenia studium.. ulegną dezaktualizacji..

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

W okresie (ponownego) wyłożenia w/w projektu studium.. wraz z prognozą do publicznego wglądu, w dniach od 22 stycznia 2010 roku do 22 lutego 2010 rok jak również w terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do 15 marca 2010 roku do w/w projektu studium zgłoszono uwagi, które Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił w projekcie studium...

1. Uwaga P. Renaty i Jacka Kaczmarek – wnoszący zwracają się o przeznaczenie całej działki ewidencyjnej nr 261 położonej we wsi Zawady pod budownictwo mieszkaniowe, usługi, obsługę ruchu turystycznego, rekreację.

Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił uwagi w projekcie studium...wg. poniższego uzasadnienia.

Część przedmiotowej działki położona wzdłuż drogi powiatowej, objęta jest obszarem o symbolu MR - obszary rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa. Objęcie całej działki spowoduje rozbitcie przestrzeni rolniczej oznaczonej w projekcie studium.. symbolem R 1 - obszary rolne – intensywnej produkcji rolnej z ograniczeniem zabudowy do obiektów służących produkcji rolnej. Z punktu widzenia ładu przestrzennego nie jest korzystnym wejście zurbanizowanym pasem terenu o szerokości 40,0 m w otwartą przestrzeń.

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.

2. Uwaga P. Magdaleny Federowicz-Boule i P. Anny Federowicz-Tomaszewskiej - wnoszący zwracają się o przeznaczenie całych działek ewidencyjnych o nr: 66/1, 262, 266 położonych we wsi Zawady pod budownictwo mieszkaniowe lub zabudowę przemysłową.

Wójt Gminy Kowiesy nie uwzględnił uwagi w projekcie studium... wg. poniższego uzasadnienia.

Część działki ewidencyjnej o nr 262 położona wzdłuż drogi powiatowej, objęta jest obszarem o symbolu MR - obszary rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa. Objęcie całej działki spowoduje rozbitcie przestrzeni rolniczej oznaczonej w projekcie studium.. symbolem R 1 - obszary rolne – intensywnej produkcji rolnej z ograniczeniem zabudowy do obiektów służących produkcji rolnej. Z punktu widzenia ładu przestrzennego nie jest korzystnym wejście zurbanizowanym pasem terenu o szerokości 50,0 m w otwartą przestrzeń.

Pozostałe działki położone są w terenie oznaczonym w projekcie studium.. symbolem R2 - obszary rolne – produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i o funkcji obsługi i produkcji rolnej oraz zalesienia. Przedmiotowe działki są długie, zbyt wąskie (od 12 do 15,0 m) aby przeznaczyć je pod zabudowę. Ponadto nie są położone obok siebie, co uniemożliwia ich połączenie i ponowny podział na działki budowlane, a właściciele sąsiednich nieruchomości nie wnosili o zmianę rolniczego kierunku rozwoju swoich nieruchomości. Ingerencja zabudową w przestrzeń rolniczą i zagadnienie ładu przestrzennego jak powyżej.

Rada Gminy Kowiesy w/w rozstrzygnięcie uznała za właściwe.



TEKST STUDIUM - załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV./184/10.....
Rady Gminy Kowiesy z dnia 22 kwietnia 2010 roku o uchwaleniu Studium
Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kowiesy

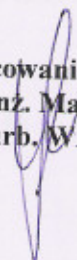
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOWIESY

POWIAT SKIERNIEWICKI
WOJ. ŁÓDZKIE

ORGAN SPORZADZAJĄCY

WOJT GMINY


mgr inż. Andrzej Józef Laboński

Opracowanie:
mgr inż. Maria Rogowska
izba urb. WA 262


KOWIESY, KWIECIEŃ 2010 R.

Zawartość tekstu.

WPROWADZENIE.

1. Podstawa formalno-prawna opracowania 3.
2. Cel i zakres opracowania studium ... 3.
3. Materiały wyjściowe ... 4.

CZĘŚĆ A - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU ... 6.
1. Uwarunkowania zewnętrzne ... 6.
 - 1.1. Powiązania funkcjonalne z otoczeniem ... 6.
 - 1.2. Powiązania komunikacyjne ... 6.
 - 1.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej ... 7.
 - 1.4. Powiązania przyrodnicze ... 7.
 - 1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i województwa ... 8.
2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, użytkowania i uzbrojenia terenu ... 9.
 - 2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych ... 9.
 - 2.2. Stan i struktura zagospodarowania przestrzennego i użytkowania obszaru gminy ... 10.
 - 2.2.1. Struktura osadnicza gminy ... 10.
 - 2.2.2. Rolnictwo ... 12.
 - 2.2.3. Produkcja i usługi pozarolnicze ... 16.
 - 2.3. Stan infrastruktury technicznej ... 17.
 - 2.3.1. Zaopatrzenie w wodę ... 17.
 - 2.3.2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa ... 18.
 - 2.3.3. Zaopatrzenie w ciepło ... 18.
 - 2.3.4. Gospodarka odpadami ... 18.
 - 2.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ... 19.
 - 2.3.6. Inne media infrastruktury technicznej ... 19.
 - 2.4. Stan komunikacji ... 19.
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony ... 22.
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ... 23.
 - 4.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska ... 23.
 - 4.1.1. Geomorfologia, rzeźba terenu i warunki geologiczne ... 23.
 - 4.1.2. Warunki i zasoby wodne ... 25.
 - 4.1.3. Warunki klimatyczne ... 26.
 - 4.1.4. Biocenoza i walory przyrodniczo-krajobrazowe ... 27.
 - 4.1.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ... 29.
 - 4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego ... 32.
 - 4.3. Warunki sozologiczne ... 33.
 - 4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ... 35.
5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ... 36.
6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony zdrowia ... 38.
7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia ... 43.
8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów ... 44.
9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy ... 44.

10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju ... 45.
 11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ... 46.
- II. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ... 48.

CZĘŚĆ B - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- I. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ ... 51.
1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy ... 51.
 2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ... 52.
 3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów ... 63.
 - 3.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne ich określania w planach ... 63.
 - 3.2. Tereny wyłączone spod zabudowy ... 68.
 4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej ... 68.
 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji ... 70.
 6. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego ... 71.
 7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ... 73.
 8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ... 75.
 9. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym ... 76.
 - 9.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ... 76.
 - 9.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ... 77.
 10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ... 77.
 - 10.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości ... 77.
 - 10.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ... 77.
 - 10.3. Obszary przestrzeni publicznej ... 77.
 - 10.4. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych ... 77.
 11. 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 ... 78.
 12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 78.
 13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji ... 78.
 14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ... 78.
 15. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony ... 79.
 16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych ... 79.
- II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTETA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM ... 80.

WPROWADZENIE.

1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Niniejsze opracowanie – „**Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kowiesy**”, zwane dalej **studium...** dotyczy zmiany pierwszej edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/125/01 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 29 marca 2001 roku, które zostało sporządzone w oparciu o nieobowiązującą obecnie ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku.

Z chwilą uchwalenia niniejszego studium dotychczasowe studium (z 2001r. – pierwsza edycja) przestaje obowiązywać.

Niniejszy dokument sporządzono w oparciu o następujące akty prawne sporządzania studium:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm./,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy /Dz.U. Nr 118, poz. 1233./,
- Uchwała Nr XV/85/08 Rady Gminy Kowiesy z dnia 30 kwietnia 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kowiesy.

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

Studium.. ustanowione przez Radę Gminy nie jest przepisem gminnym, jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, który stanowi podstawę do:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- posługiwania się przepisami ustaw szczegółowych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- kreowania gminy jako korzystnego miejsca lokalizacji określonych inwestycji,
- stwarzania warunków realizacji polityki przestrzennej państwa i samorządu wojewódzkiego na terenie gminy,
- ofertowej działalności organów gminy,
- gospodarki gruntami w gminie,
- inspirowania wszelkich działań mających na celu poprawę wizerunku gminy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r., przepisem gminnym w sferze planowania przestrzennego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to że Studium.. nie wiąże bezpośrednio osób trzecich /podmiotów realizujących zagospodarowanie przestrzenne/.

Dokument ten jest wyrazem poglądów Samorządu, o wysokim stopniu autonomiczności, w sferze długofalowej polityki przestrzennej gminy.

2. Cel i zakres opracowania studium....

Celem opracowania studium.. jest aktualizacja studium z 2001 roku w zakresie określenia długofalowej polityki przestrzennej gminy Kowiesy z uwzględnieniem uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych gminy oraz określenia kierunków rozwoju dostosowanych do obecnych uwarunkowań i potrzeb.

W okresie od opracowania pierwszej edycji studium, ustawa z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym została zastąpiona ustawą z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowa ustawa znacznie rozszerza zakres opracowania studium

oraz jednoznacznie stwierdza, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Pomimo zmiany ustawy, podstawowy cel sporządzania studium pozostał taki sam – określenie polityki przestrzennej gminy, która jednak na przestrzeni lat ulega pewnym modyfikacjom.

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

Konieczność zmiany studium... wynikała więc z potrzeb:

- dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów dotyczących gospodarki przestrzennej i związanymi z tym, nowymi wymogami dotyczącymi zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz innych przepisów prawa,
- korekty kierunków zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia terenów, wynikającej z polityki przestrzennej Samorządu i wniosków zainteresowanych instytucji i obywateli oraz nowych tendencji dotyczących wyboru terenów aktywności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej,
- zaistniałych zmian uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych dotyczących poszczególnych sfer funkcjonowania gminy, jakie zaistniały na przestrzeni okresu od momentu obowiązywania I edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, czyli od 2001 roku.

Zakres 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 przestrzennej, 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 z 2001 roku zawiera szereg rozwiązań (zasługujących na ich uhonorowanie w kolejnych edycjach „Studium”), które w pewnym zakresie są wykorzystane także i w niniejszych zapisach studium...

Oprócz zmian wynikających z uwarunkowań rozwoju przestrzennego, do kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy wprowadzono szereg nowych ustaleń dotyczących polityki i kierunków rozwoju w obszarach funkcjonalnych, określonych w studium z 2001r.

Zmiany dokonane zostały w formie ujednoczonego tekstu i rysunku w granicach administracyjnych gminy.

Niniejsze studium... składa się z dwóch podstawowych części wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Część A. - Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego.

Część B.- Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego.

3. Materiały wyjściowe.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy – przyjęte 29 marca 2001 roku.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy – sporządzone na potrzeby niniejszego studium.
- „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi” – „Obszary zagrożenia powodziowego rzeki Rawki” – zleciodawca: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. 2004

- „Plan gospodarki odpadami dla gminy Kowiesy” – załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/114/04 z dnia 28.XII.2004r.
- „Strategia rozwoju gminy Kowiesy do roku 2013”.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych gminy Kowiesy.
- „Program ochrony środowiska dla gminy Kowiesy” - załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/114/04 z dnia 28.XII.2004r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego - uchwalony przez Sejmik Województwa Łódzkiego w lipcu 2002 roku, wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko.

CZĘŚĆ A - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

1. Uwarunkowania zewnętrzne.

Gmina Kowiesy położona jest w województwie łódzkim, w jego części wschodniej oraz w południowo-wschodniej części powiatu skierniewickiego. Siedziba gminy odległa jest od miasta powiatowego – Skierniewice o około 30 km, a od miasta wojewódzkiego – Łodzi o około 60 km.

Gmina jest stosunkowo dużą powierzchniowo gminą wiejską (86,81 km²) o charakterze rolniczym. W jej granicach administracyjnych znajduje się 26 obrębów geodezyjnych. Zaś strukturę osadniczą stanowi 27 jednostek osadniczych – wsi. Są to wsie – obręby geodezyjne oraz wieś Wycinka Wolska, która pod względem geodezyjnym włączona jest do obrębu Wola Pękoszewska.

Obszar gminy stanowi północno-wschodnie pogranicze województwa łódzkiego z województwem mazowieckim.

Gmina sąsiaduje z: od południa z gminą Biała Rawska (powiat rawski), od zachodu z gminą Nowy Kawęczyn (powiat skierniewicki), od północnego zachodu z gminą Puszcza Mariańska (powiat żyrardowski - województwo mazowieckie) od północnego wschodu i wschodu z gminą Mszczonów (powiat żyrardowski - województwo mazowieckie).

1.1. Powiązania funkcjonalne z otoczeniem.

Powiązania gminy z otoczeniem w skali rejonu i regionu zaznaczają się na płaszczyźnie administracyjnej, usługowej, infrastrukturalnej, gospodarczej, natomiast w skali kraju głównie w zakresie komunikacyjnym poprzez drogi krajowe Nr 8 relacji Warszawa – Piotrków Trybunalski i Nr 70 relacji Łowicz – Huta Zawadzka (droga nr 8).

Zasięg powiązań funkcjonalno-przestrzennych gminy jest różny w poszczególnych płaszczyznach (sferach życia) i posiada różnorodną intensywność. W obszarze gminy zaznaczają się wpływy obszaru powiatu żyrardowskiego należącego do województwa mazowieckiego.

Miasto Skierniewice pełni dla gminy funkcję ośrodka administracji szczebla powiatowego oraz jednego z najbliższych ośrodków oświatowych w zakresie szkolnictwa ponadgimnazjalnego, ośrodka ochrony zdrowia w zakresie lecznictwa poza podstawową opieką zdrowotną w tym szpitalnictwo, ośrodka kultury, bankowości.

Administracja szczebla wojewódzkiego i rządowego dla gminy zlokalizowana jest na terenie miasta Łodzi.

Najbliższymi zurbanizowanymi ośrodkami miejskimi poza Skierniewicami są miasta: Mszczonów, Żyrardów, Rawa Mazowiecka, które podobnie jak miasto Skierniewice, pełnią funkcje ośrodków usługowych dla mieszkańców gminy. Ponadto w Rawie Mazowieckiej zlokalizowane są instytucje z zakresu administracji specjalnej /Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa/, siedziby specjalistycznych służb i inspekcji.

Wymienione ośrodki miejskie dysponują szerszym spectrum usługowym w zakresie handlu, szkolnictwa na poziomie ponadgimnazjalnym, lecznictwa, kultury itp..

Powiązania gospodarcze gminy z obszarami (bezpośrednio sąsiadującymi lub bardziej odległymi) dotyczą rynku zbytu produktów rolnych zarówno do celów konsumpcyjnych jak i przetwórczych oraz zaopatrzenia w środki produkcji rolnej.

Zarysowują się powiązania gminy z Aglomeracją Warszawską (województwo mazowieckie) oraz z nieco mniejszym nasileniem z Aglomeracją Łódzką. Aglomeracje te są dla mieszkańców – nierolników gminy ważnym chłonnym rynkiem pracy. Ponadto pełnią funkcje ośrodka administracji wojewódzkiej i centralnej, ośrodków skupiających usługi na wysokim poziomie specjalistycznym w zakresie ochrony zdrowia, kultury, oświaty, handlu oraz usług komercyjnych. Obszar gminy zaczyna coraz częściej pełnić funkcję „sypialni” i wypoczynku w stosunku do tych aglomeracji. Stan ten ma związek z korzystnym powiązaniem komunikacyjnym oraz „szczupłym” lokalnym rynkiem pracy.

1.2. Powiązania komunikacyjne.

Elementami komunikacyjnymi łączącymi gminę w skali ponadlokalnej są:

- droga krajowa Nr 8 relacji Warszawa – Piotrków Trybunalski, która ma dalszą kontynuację na południe Polski i na wschód, zapewniając tym samym korzystne powiązania w skali kraju,
- droga krajowa Nr 70 relacji Huta Zawadzka (droga nr 8) – Łowicz, umożliwiająca połączenia poprzez Skierniewice i Łowicz na zachód i północ Polski
- droga powiatowa Nr 1316E relacji Pod Borem – Wilkowice – Kwasowiec – Raducz – Jeruzal – gr. woj. mazow. (Wola Polska),
- droga powiatowa Nr 1321E relacji Kowiesy – Zakrzew,
- droga powiatowa Nr 1330E relacji Nowy Kawęczyn – Jeruzal – Kowiesy,
- droga powiatowa Nr 1333E relacji Chojnata – Grzymkowice - do drogi 4101E,
- droga powiatowa Nr 1334E relacji Zawady – Biała Rawska.
- droga powiatowa Nr 1335E relacji Kowiesy – Wola Pękoszewska,
- droga powiatowa Nr 1331E przez Wędrogów.

Wymieniony układ drogowy oprócz funkcji tranzytowej, która dotyczy dróg krajowych, sporadycznie powiatowych, stanowi także połączenia w skali lokalnej /rejonu/, wzmocniony układem dróg gminnych.

Miasta: Skierniewice, Żyrardów, Warszawa i Łódź są najbliższymi ośrodkami węzła komunikacji pasażerskiej szczególnie w zakresie powiązań kolejowych.

Przebiegająca przez obszar gminy na kierunku północny wschód – południowy zachód linia kolejowa tzw. Centralna Magistrala Kolejowa nie pełni dla mieszkańców gminy powiązań komunikacji kolejowej.

1.3. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Powiązania przestrzenne mają także odzwierciedlenie w zakresie wymienionych niżej połączeń infrastruktury technicznej:

- W zakresie elektroenergetyki
 - przez obszar gminy w jego wschodniej części przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV relacji „Huta Zawadzka – Mszczonów” i druga linia elektroenergetyczna 110 kV relacji „Huta Zawadzka – Kaleń”, wychodzące z GPZ „Huta Zawadzka”.
 - w miejscowości Zawady (Huta Zawadzka) u zbiegu drogi krajowej Nr 70 z CMK, zlokalizowana jest stacja 110/SN, pełniąca funkcję obsługi w skali regionu,
 - energia elektryczna dostarczana jest na teren gminy magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV: „Skierniewice”; „Mszczonów” i „Żurawia”,
 - sieć energetyczna na terenie gminy obsługiwana jest przez Zakład Energetyczny – Rejon Żyrardów.
- W zakresie utylizacji odpadów - gmina obsługiwana jest przez jednostki świadczące usługi w zakresie transportu odpadów z wywozem do zlokalizowanych poza terenem gminy wysypisk śmieci, głównie na wysypisko we wsi Pukanin gm. Rawa Mazowiecka.
- W zakresie telekomunikacji – przez obszar gminy przebiega linia światłowodowa oraz dwie główne linie telekomunikacyjne.
- W zakresie zaopatrzenia w gaz – przez teren gminy wzdłuż drogi krajowej Nr 8 przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Mory – Piotrków o DN 250 i DN 400 oraz odchodzący w miejscowości Chrzczonowice gazociąg DN 150 zaopatrujący miasto Skierniewice. Gazociągi te na terenie gminy pełnią wyłącznie funkcje tranzytowe.

1.4. Powiązania przyrodnicze.

Gmina Kowiesy charakteryzuje się w miarę dobrymi klasami gleb, dlatego posiada charakter rolniczy. W jej południowej i centralnej części dominują agrocenozy rolne, w związku z czym na tym terenie praktycznie nie występują żadne powiązania przyrodnicze z terenami ościennymi, szczególnie południowej i południowo-wschodniej części przechodzącej w charakter rolniczy gminy Biała Rawska. Powiązania występują tu jedynie w obrębie agrocenoz.

Natomiast zachodnia i północno-zachodnia część obszaru gminy stanowi ściśle powiązania przyrodnicze w ramach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Tereny te odznaczają się znaczną w stosunku do pozostałych terenów bioróżnorodnością i atrakcyjnością krajobrazową.

Na obszarze gminy występują lokalne struktury ekologiczne BPK stanowiące element składowy struktury przyrodniczej wyższej rangi – regionalnej i krajowej.

Korytarz ekologiczny rangi ponadlokalnej stanowią: ciąg związany z ciekami Chojnatka oraz pas leśny – Jeruzalski.

Korytarz ponadlokalny Chojnatki usytuowany jest w południowej części BPK a w środkowo zachodniej części obszaru gminy. Obejmuje szeroki pas leśny towarzyszący wymienionej niewielkiej rzeczce. Poza granicami parku, rozległość korytarza jest mniejsza, spójność przyrodnicza poprzecinana jest barierami w postaci układów komunikacyjnych jak: droga krajowa Nr 8, droga powiatowa, a dalej Centralna Magistrala Kolejowa.

Omawiany ciąg stanowi istotne połączenie doliny Rawki przebiegającej poza zachodnimi granicami gminy z płatami lasów mszczonowskich zlokalizowanych po wschodniej stronie obszaru gminy.

Korytarz ponadlokalny Jeruzalski posiada charakter leśny i przebiega od korytarza Chojnatki w kierunku północnym poprzez łańcuch wysp środowiskowych do głównego kompleksu Puszczy Bolimowskiej. Ciągłość tego korytarza przerywa droga krajowa nr 70 na długości około kilometra.

Pozostałe na terenie gminy obszary leśne czy to położone w obrębie granic BPK czy poza jego granicami stanowią lokalne korytarze o funkcji sięgaczy, czyli tylko jednym końcem zetknięte są z głównymi obszarami zasilania. W obszarze gminy funkcjonuje także element systemu przyrodniczo-krajobrazowego wyznaczonego granicami Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar ten w znacznej mierze pokrywał się z granicami BPK. Obecnie (w 2009 roku) na terenie gminy ta forma ochrony została zastąpiona Obszarem Chronionego Krajobrazu „Dolina Chojnatki” .

1.5. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa 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.

Podstawowym dokumentem o charakterze planistycznym określającym politykę przestrzenną państwa jest „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus”. Opracowanie to jest dokumentem określającym relacje między państwem a samorządem województwa, nie wskazuje więc bezpośrednich dyspozycji do obszaru gminy. Jednym z założeń polityki przestrzennej państwa jest aktywne wyrównywanie ukształtowanych dysproporcji w poziomie zagospodarowania kraju dyskryminujących społeczności regionalne i lokalne, które nie mogą o własnych siłach zapewnić satysfakcjonujących społecznie warunków życia i rozwoju. Miasto Łódź w krajowym systemie stabilizacji przestrzennej kraju jest potencjalnym ośrodkiem metropolitarnym (potencjalny europol). Warszawa została uznana za metropolię o znaczeniu europejskim, która będzie głównym ogniwem dynamizującym przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni. Miasto Skierniewice zostało zaliczone do ośrodka o znaczeniu ponadregionalnym w województwie łódzkim. Wskazane zostało pasmo łódzko-warszawskie jako potencjalny obszar dwubiegunowej aglomeracji, bipolarny, zintegrowany region metropolitarny, konkurencyjny w przestrzeni europejskiej. Gmina Kowiesy zlokalizowana pomiędzy Łodzią i Warszawą znajduje się w potencjalnym pasmie przyspieszonego rozwoju o znaczeniu europejskim, co daje szanse i możliwości jej rozwoju.

Dokumentem służącym samorządowi województwa do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie województwa łódzkiego jest „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zatwierdzony Uchwałą Nr XLV/524/ 2002r Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 roku. Zgodnie z określonymi w tym planie strefami rozwoju przestrzennego, gmina Kowiesy zaliczona jest do strefy wielofunkcyjnych przekształceń obszarów wiejskich – podstrefy rolnej. Działania w polityce przestrzennej mają być ukierunkowane na restrukturyzację wsi i rolnictwa w zakresie likwidacji nadmiernego zatrudnienia w rolnictwie oraz

zmiany struktury obszarowej gospodarstw. Miasto Skierniewice zaliczone zostało do strefy potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych. Obszar gminy Kowiesy znajduje się w niedużej odległości od wyznaczonego obszaru aglomeracji warszawskiej.

Plan województwa nie przewiduje na terenie gminy realizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym poza zachowaniem istniejących tj.: linii elektroenergetycznych 110kV, gazociągów wysokiego ciśnienia, linii kolejowej CMK, dróg krajowych.

2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, użytkowania i uzbrojenia terenu.

2.1. Przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych.

Obszar gminy Kowiesy nie posiada pokrycia w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Część obecnie obowiązujących planów została sporządzona pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

Są to następujące plany:

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy dla fragmentów wsi: Wola Pękoszewska, Zawady, Wędrogów, Kowiesy, Wymysłów, Pękoszew, Chełmce, Paplin, Jeruzal, Ulaski, Chojnatka, Turowa Wola, Jakubów, Lisna – Uchwała Nr VII/33/99 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 4 marca 1999 roku.
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy dla fragmentów wsi: Wola Pękoszewska, Kowiesy, Chełmce, - Uchwała Nr XXII/120/2000 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 29 grudnia 2000 roku.
3. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy dla fragmentów wsi: Borszyce, Budy Chojnackie, Chojnata, Chojnatka, Jeruzal, Paplin, Wędrogów, Wola Pękoszewska, Wólka Jeruzalska, Zawady – Uchwała Nr X/47/2003 Rady Gminy w Kowiesach z dnia 27 czerwca 2003 roku.

W oparciu o obecnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku zostały sporządzone dwa plany miejscowe i są to:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi : Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Paplin, Chełmce, Kowiesy, Lisna, gmina Kowiesy – Uchwała Nr XI/53/07 Rady Gminy Kowiesy z dnia 29 listopada 2007 roku.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Wola Pękoszewska i Zawady, gminy Kowiesy – Uchwała Nr XIV/81/08 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 marca 2008 roku.

Poniżej przedstawiono zgeneralizowane zapisy dotyczące przeznaczenia w planach obowiązujących z pominięciem terenów wskazanych do zagospodarowania rolniczego:

- Symbol w planie **MRj** (symbol na mapie syntezy **B1**) – **zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowo- produkcyjnej** – w terenach tych mogą być realizowane: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze. W terenach tych obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.
- Symbol w planie **RMm** (symbol na mapie syntezy **B1 we wsi Lisna**) – **zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej** - w terenach tych mogą być realizowane: budynki: gospodarcze, służące produkcji rolniczej z wyłączeniem budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, przetwórstwu rolno-spożywcemu, obsługi rolnictwa, mieszkalnych w zabudowie zagrodowej oraz mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych z wyłączeniem: obiektów ochrony zdrowia, obiektów oświaty oraz kultu religijnego i sakralnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi; biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami oraz dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

- Symbol w planie **MNj; MNu; MNr** (symbol na mapie syntezy **B2**) – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowo-produkcyjnej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługową; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem rekreacyjnej** - w terenach tych może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, produkcyjna, usługowa, gospodarcza, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i gospodarcze oraz istnieje możliwość realizacji zabudowy letniskowej.
- Symbol w planie **P,U** (symbol na mapie syntezy **PE**) – **tereny produkcyjne i usługowe z dopuszczeniem, po zakończeniu eksploatacji surowców mineralnych, zabudowy letniskowej** – w terenach tych mogą być realizowane: budynki produkcyjne i usługowe, powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych, infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe i gospodarcze oraz po zakończeniu eksploatacji zabudowa letniskowa, zbiorniki wodne do celów rekreacji, dolesienia.
- Symbol w planie i na mapie syntezy **PU**) – **zabudowa produkcyjno-usługowa, składy i magazyny** – w terenach mogą być realizowane obiekty budowlane służące działalności produkcyjnej, w zakresie usług produkcyjnych, usług i magazynowo-składowej z niezbędną infrastrukturą, budynkami gospodarczymi i garażami oraz dojazdami, dojściami.
- Symbol w planie **U; UIs** (symbol na mapie syntezy **U1**) – **zabudowa usługowa** – w terenach mogą być realizowane obiekty z zakresu usług w tym szczególnie obiekty użyteczności publicznej z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz dojściami i zielenią.
- Symbol w planie i na mapie syntezy **PE** – **tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych** – w terenie dopuszczona jest eksploatacja żwiru, a po zakończeniu eksploatacji przewidziany kierunek rolno-leśny.
- Symbol na planie **RL** (symbol na mapie syntezy **Ls**) – **tereny zadrzewień i zalesień** – tereny przeznaczone do zalesiania.

Większość terenów osadniczych gminy objęta była miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy zatwierdzonym Uchwałą Nr VI/17/94 z 29 grudnia 1994 roku, który na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 31 grudnia 2003 roku utracił moc obowiązującą. Plan ogólny przeznaczał tereny pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i produkcyjno-usługowej (oznaczenie na mapie syntezy symbolem **B**). Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, wyznaczał we wsi Wola Pękoszewska, Kowiesy (w tym funkcje administracyjne ośrodka gminnego), Stary Wylezin (mały obszar), Chojnata, Chojnatka (oznaczenie na mapie syntezy symbolem **M**). Tereny zabudowy usługowej oznaczone na planszy syntezy symbolem **U**. Obszary te posiadają przeznaczenie na cele nierolnicze.

Przeznaczenie, zasady i warunki zagospodarowania terenów, objętych wymienionymi wyżej planami obowiązującymi, generalnie zabezpieczają potrzeby właścicieli nieruchomości tych terenów. Ustalenia planów jak wymaga ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zgodne z kierunkami i przeznaczeniem określonym w studium z 2001 roku.

2.2. Stan i struktura zagospodarowania przestrzennego i użytkowania obszaru gminy.

W strukturze przestrzennej obszaru gminy wyróżniają się obszary o ugruntowanym sposobie zagospodarowania i użytkowania. Dominującą formą użytkowania w obszarze gminy są użytki rolne (bez zabudowy) o powierzchni 5845,0 ha, co przesądza o charakterze rolniczym gminy. Drugą istotną powierzchniowo formą użytkowania są lasy i zadrzewienia - 2192,0 ha. Jako trzeci znaczący element zagospodarowania i użytkowania obszaru gminy należy wymienić tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym zabudowa na roli i komunikacja, zajmujące 511,0 ha.

2.2.1. Struktura osadnicza gminy.

Na sieć osadniczą gminy składa się zabudowa wsi: Borszyce, Budy Chojnackie, Chełmce, Chojnata, Chojnatka, Chrzczonowice, Franciszków, Jakubów, Janów, Jeruzal, Kowiesy, Lisna,

Michałowice, Nowy Lindów, Nowy Wylezin, Paplin, Paplinek, Pękoszew, Stary Wylezin, Turowa Wola, Ulaski, Wędrogów, Wola Pękoszewska, Wólka Jeruzalska, Wymysłów, Zawady, stanowiących jednocześnie obręby geodezyjne oraz tzw. wieś samoistna o nazwie Wycinka Wolska.

Tereny zabudowane zajmują powierzchnię 259,0 ha co stanowi 3,0 % obszaru gminy. W stosunku do danych z 2000 roku (studium... z 2001 roku) powierzchnia ta zwiększyła się o 1%.

Jednostki osadnicze charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem powierzchni, zaludnienia i terenów zabudowanych. Pod względem zajmowanej powierzchni zdecydowanie dominuje obręb geodezyjny Jeruzal stanowiąc aż 14,2% całkowitej powierzchni gminy, drugą porównywalną co do wielkości jest wieś Wola Pękoszewska z Wycinką Wolską zajmująca 13,2% obszaru gminy. Zdecydowanie najmniejsza jest wieś Janów – 1,2% powierzchni gminy. Pozostałe wsie obejmują areal w granicach od 1,3% do 8,8% obszaru gminy.

Najwięcej gospodarstw rolnych skupionych jest we wsi Wola Pękoszewska – 177 a z Wycinką Wolską - 203, co stanowi 13,5% wszystkich gospodarstw rolnych na terenie gminy, nieco mniejszą ilość gospodarstw posiadają wsie: Jeruzal (122), Chełmce (95), Paplin (89) i Chrzczonowice (87). Najmniej gospodarstw jest we wsi Jakubów (18) co stanowi 1,2% wszystkich gospodarstw rolnych i we wsi Janów (20). W pozostałych wsiach liczba gospodarstw kształtuje się na poziomie od 24 do 77. Ilość gospodarstw przekłada się na wielkość powierzchni zabudowy danej wsi.

Pomimo dysproporcji w wielkości obszarowej poszczególnych wsi i w ich zabudowie, cechą charakterystyczną systemu osadniczego gminy jest jej w miarę równomierne rozmieszczenie w obszarze gminy i w stosunku do powierzchni poszczególnych jednostek osadniczych. Struktura osadnicza gminy ukształtowała się na bazie podstawowego układu komunikacyjnego – drogi powiatowe, gminne, wewnętrzne ogólnodostępne we władaniu samorządu gminnego. Zabudowa większości wsi cechuje się jednostronną obudową ciągów komunikacyjnych zachowując przy tym swój historyczny charakter jak wsie: Nowy Wylezin, Stary Wylezin, Janów, Budy Chojnackie, Franciszków. Zabudowa o charakterze ulicówki – obustronna obudowa drogi – wykształciła się we wsi Wola Pękoszewska, Paplin, Chełmce, Jeruzal, Wymysłów. Zwartą zabudową i dość dobrze wykształconą odznaczają się wsie: Wola Pękoszewska, Jeruzal, Chełmce, Paplin, Nowy Wylezin i Stary Wylezin.

Jedynie wsie Nowy Wylezin, Janów i Budy Chojnackie nie posiadają w swoim areale zabudowy rozproszonej. Wieś Wola Pękoszewska, Jeruzal, Chełmce, Zawady mają po kilka wykształconych pasm zabudowy i nieliczną rozproszoną zabudowę. Wsiami, które w swym areale praktycznie nie posiadają wykształconej i zwartej zabudowy są: Nowy Lindów, Paplinek i Wycinka Wolska.

Jednostki osadnicze różnią się od siebie również pod względem struktury funkcjonalnej zabudowy. We wszystkich wsiach zdecydowanie dominuje zabudowa rolnicza, która w ogólnej powierzchni terenów zabudowanych gminy zajmuje 204,0 ha. Stopień zainwestowania zabudowy zagrodowej jest różny; od budynków gospodarczych i produkcyjno-rolniczych dużych i w dobrym stanie technicznym, występują siedliska słabo zainwestowane o małych gabarytowo budynkach inwentarskich i gospodarczych. Niektóre siedliska (szczególnie w zachodniej części gminy) są podupadłe i przestają pełnić funkcje związane z produkcją rolniczą. Część tych siedlisk zostaje przekształcana w funkcje mieszkaniowe jednorodzinne oraz rekreacyjne. Od kilkunastu lat w obrębie ciągów zabudowy zagrodowej zaczęła powstawać zabudowa nierolnicza o funkcji mieszkaniowej, usługowej. Zjawisko przeplatania zabudowy rolniczej z nierolniczą jest charakterystyczne na terenie całego kraju. W większości wsi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powstawała i powstaje po drugiej stronie drogi, wykształcając w ten sposób charakter wsi ulicówki.

Zdecydowanie w strukturze gminy wyróżnia się „ośrodek gminny” czyli ta część wsi gminnej Kowiesy, której zabudowa skupiona jest wzdłuż drogi powiatowej Nr 1335E i gminnej Nr 115160E. Na zabudowę ośrodka składa się zabudowa usługowa z zakresu użyteczności publicznej jak: szkoła podstawowa, urząd gminy, „ośrodek zdrowia”, placówka weterynaryjna, usługi handlu, obiekty kultury, komenda policji, poczta, osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dawne bazy magazynowe GS. Kościół z cmentarzem przykościelnym i obiektami parafialnymi oraz obiekty obsługi rolnictwa jak np. młyn usytuowane są w niewielkiej odległości we wsi Chojnata. Pomimo zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy, wieś gminna nie posiada wykształconego centrum gminnego. Posiada ona ograniczenia terenowe i bariery w postaci drogi krajowej i doliny rzeki

Chojnatki dla prawidłowego ukształtowania struktury osadniczej w tym wytypowania przestrzeni publicznej kształtującej więzi społeczne.

We wsiach Wola Pękoszewska, Chrzczonowice, Wędrogów i Chojnata w obiektach po dawnych przetwórnich owoców i warzyw, gorzelniach i bazach SKR i GS prowadzona jest działalność produkcyjno-usługowa. Tereny te zajmują powierzchnię 3,0ha – na mapie syntezy oznaczone są symbolami: P; U2.

Wykształcone w obszarze gminy funkcje i formy zagospodarowania terenów powinny znaleźć swe odzwierciedlenie w kierunkach rozwoju przestrzennego określonych w niniejszym studium...

2.2.2. Rolnictwo.

Na obszarze gminy dominuje rolnicze wykorzystanie terenów. Użytki rolne wraz z zabudową, rowami, wodami, zajmują powierzchnię 6049 ha, co stanowi 69,7% obszaru gminy z czego użytki rolne wchodzące w skład gospodarstw rolnych zajmują powierzchnię 5698 ha, co stanowi 65,6% obszaru gminy. W powiecie skierniewickim i w województwie łódzkim, udział użytków rolnych w stosunku do powierzchni ogółem wynosi odpowiednio: 72,1% i 68,7%. Grunty rolne zabudowane wchodzące w skład gospodarstw rolnych zajmują na terenie gminy powierzchnię 204 ha co stanowi 3,4% powierzchni użytków rolnych.

Strukturę użytkowania gruntów wykorzystywanych rolniczo w poszczególnych jednostkach osadniczych przedstawia poniższa tabela.

Dane wg. ewidencji gruntów: stan 07.07.2008rok

Lp	Nazwa wsi	Użytki rolne w ha						
		Grunty orne	Sady	Łąki i pastwiska	Grunty rolne zabudowane	Grunty pod stawami	Grunty pod rowami	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Borszyce	64,02	11,62	11,83	2,52	0,03	0,38	90,40
2	Budy Chojnackie	77,05	23,24	6,59	3,33	0,03	0,37	110,61
3	Chelmce	190,60	44,98	9,85	8,85	4,36	0,05	258,69
4	Chojnata	63,81	82,14	3,08	4,43	0,03	0,07	153,56
5	Chojnatka	53,20	106,63	3,37	7,11	0,10	-	170,41
6	Chrzczonowice	180,36	310,67	3,65	15,99	0,12	0,15	510,94
7	Franciszków	37,33	25,42	0,62	3,74	-	-	67,11
8	Jakubów	70,31	117,48	0,48	6,49	0,33	1,32	196,41
9	Janów	42,89	50,81	-	2,79	-	-	96,49
10	Jeruzal	200,77	19,90	14,86	12,86	1,72	-	250,11
11	Kowiesy	69,87	137,84	2,18	8,79	0,10	0,10	218,88
12	Lisna	216,99	96,26	5,25	9,38	2,13	0,27	330,28
13	Michałowice	84,23	157,06	6,21	7,53	0,66	0,23	255,92
14	Nowy Lindów	57,96	50,06	0,26	2,73	0,39	-	111,40
15	Nowy Wylezin	85,69	163,86	0,44	7,06	0,28	0,38	257,71
16	Paplin	145,22	167,02	10,13	14,86	6,77	0,78	344,78
17	Paplinek	65,50	61,53	0,07	4,65	-	-	131,75
18	Pękoszew	77,73	64,97	4,40	4,00	0,60	0,85	152,55
19	Stary Wylezin	112,11	236,06	1,66	12,28	0,32	0,13	362,56
20	Turowa Wola	137,70	122,04	5,18	10,15	0,90	0,55	276,52
21	Ulaski	91,56	19,69	-	3,54	-	-	114,79
22	Wędrogów	49,41	122,14	2,14	8,89	0,03	-	182,61
23	Wola Pękoszewska	559,20	272,15	22,86	29,58	14,36	2,87	901,02
24	Wólka Jeruzalska	97,06	7,53	16,11	2,27	0,43	0,87	124,27
25	Wymysłów	36,23	49,99	3,04	2,51	0,12	0,21	92,10
26	Zawady	149,24	99,35	26,66	9,81	2,75	1,44	289,25

Grunty orne wg. podziału struktury użytkowania gruntów, zajmują największą powierzchnię obszaru gminy – 34,7% oraz największą powierzchnię w grupie użytków rolnych –

49,9%. Grunty orne o powierzchni 137,0 ha co stanowi 4,5% wszystkich gruntów ornyczych nie wchodzi w skład gospodarstw rolnych. W powiecie skierniewickim i województwie łódzkim udział gruntów ornyczych w stosunku do powierzchni użytków rolnych wynosił odpowiednio – 85% i 80,7%. Tak duża różnica w stosunku do danych odnoszących się do województwa i powiatu, wynika z faktu specjalizacji południowej części obszaru gminy w kierunku sadowniczym. W obrębie poszczególnych jednostek osadniczych grunty orne w stosunku do wszystkich gruntów ornyczych w gminie największą powierzchnię zajmują we wsi Wola Pękoszewska – 18,5% oraz we wsi Lisna – 7,2%. Podobny stosunek gruntów ornyczych do ogólnej powierzchni gruntów ornyczych w gminie jak we wsi Lisna posiadają wsie: Jeruzal, Chełmce, Chrzczonowice.

Drugą dość istotną grupę w strukturze użytkowania gruntów obszaru gminy stanowią **sady**. Zajmują one powierzchnię 2621, ha co stanowi 30,2% ogólnej powierzchni gminy i 43,3% powierzchni użytków rolnych w gminie. W ogólnej powierzchni sadów, sady o powierzchni 60,0 ha nie wchodzi w skład gospodarstw rolnych. Największy procentowy udział powierzchni sadów w całkowitej powierzchni sadów w gminie, mają wsie: Chrzczonowice (11,9), Wola Pękoszewska (10,4), Stary Wylezin (9,0), Paplin (6,4), Nowy Wylezin 6,3), Michałowice (6,0). Najmniej sadów w swej strukturze użytkowania posiadają wsie: Wólka Jeruzalska (0,3%) i Borszyce (0,4%). Użytki zielone (łąki i pastwiska) stanowią 1,9% powierzchni gminy, a 2,7% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Najwyższy udział użytków zielonych w powierzchni użytków rolnych w gminie mają wsie: Zawady i Wola Pękoszewska po 0,4%. Grunty rolne pod stawami zajmują 0,6% powierzchni użytków rolnych, a grunty rolne pod rowami – 0,2%. Największe powierzchniowo stawy na roli występują we wsi Wola Pękoszewska i pełnią funkcję stawów hodowlanych.

Na przestrzeni dwudziestu lat zaistniały zmiany w strukturze użytkowania gruntów użytkowanych rolniczo, a na przestrzeni ostatnich ośmiu lat zmiany te są bardzo istotne z punktu widzenia gospodarki rolnej.

Dane: z 2000r zawarte w studium.. z 2001 r. i wg. ewidencji gruntów; stan na 07.07.2008r.

Gmina Kowiesy	Użytki rolne			
	Ogółem	w tym grunty orne	w tym sady	w tym użytki zielone
2000 r.	6152 ha	5089 ha	836 ha	226 ha
2008 r.	6049 ha	3016 ha	2621 ha	161 ha
różnica	- 103 ha	-2073 ha	+ 1785 ha	- 65 ha

Zauważalny jest zdecydowany spadek powierzchni gruntów ornyczych bo aż o 41% oraz niewielki spadek użytków zielonych – 29%. Natomiast powierzchnia gruntów zajętych pod sady wzrosła ponad trzykrotnie.

Grunty orne wykorzystywane są do **produkcji roślinnej**. Naturalne warunki przyrodnicze w gminie są dogodne i sprzyjają rozwojowi produkcji roślinnej. Przedstawione poniżej dane pochodzą z Powszechnego Spisu Rolnego – 2002 rok.

Powierzchnia zasiewów wynosiła ogółem 2186 ha, co stanowiło 72,3% gruntów ornyczych w gminie. Przeważała uprawa zbóż ogółem - – 75,8% powierzchni zasiewów, na drugim miejscu plasowała się uprawa ziemniaków – 11,4% powierzchni zasiewów. Uprawa ziemiopłodów przemysłowych (buraki cukrowe, rzepak i rzepik) jest marginalna i stanowi tylko 0,5% wszystkich upraw.

Według danych P.S.R z 1996 roku wykazanych w studium ... z 2001 roku, powierzchnia zasiewów ogółem wynosiła 3565 ha, a więc nastąpił znaczny spadek powierzchni zasiewów. Przeważała uprawa zbóż – 70,9 % wszystkich zasiewów oraz ziemniaki, które stanowiły 15%. W stosunku do 1996 roku wystąpił znaczny wzrost upraw warzyw. Ich powierzchnia wzrosła z 0,9 % wszystkich zasiewów w 1996 roku do 2,3 % w 2002 roku. Wśród zbóż dominowały i nadal dominują żyto i owies, stanowiąc odpowiednio 52,9% i 18,8% wszystkich zbóż – dane 2002 rok. Uprawą zbóż trudniło się 48,8% wszystkich gospodarstw a uprawą ziemniaków 34,8% - dane 2002 rok.

Grunty orne służące produkcji roślinnej połowej przeważają w północnej, północno zachodniej i północno wschodniej części obszaru gminy.

Południowa część gminy obejmująca wsie: Chrzczonowice, Wędrogów, Nowy i Stary Wylezin, Janów, Michałowice, Jakubów, Turową Wolę i częściowo Lisną, posiada charakter sadowniczy.

W tych wsiach uprawy roślin polowych i hodowla zwierząt są marginalne z tendencją do zaniechania a intensyfikacji rozwoju powierzchni sadowniczej.

Potwierdzeniem jest porównanie procentowego udziału sadów i gruntów ornych w powierzchni użytków rolnych danej wsi w roku 2000 i roku 2008 dla wybranych jednostek osadniczych.

Wieś	% udział sadów w UR		% udział gruntów ornych w UR	
	dane 2000r.	dane 2008r.	dane 2000r.	dane 2008r.
Wędrogów	12,0	66,9	84,9	27,1
Stary Wylezin	12,4	65,0	87,2	30,9
Nowy Wylezin	6,9	63,6	93,0	33,2
Chrzczonowice	31,6	60,8	66,4	35,2

Jak wynika z powyższego zestawienia w niektórych wsiach powierzchnia gruntów pod sadami w przeciągu ośmiu lat zwiększyła się prawie dziesięciokrotnie, szczególnie we wsi Nowy Wylezin. W uprawach sadowniczych przeważają jabłonie stanowiąc 66,9 wszystkich upraw – dane z 2002 roku. Z obserwacji wynika, że drzewa jabłoniowe nadal dominują w sadach, aczkolwiek dość znaczący udział mają wiśnie około 25%.

W strukturze produkcji roślinnej, trawy stanowią niewielki udział i praktycznie ich produkcja zauważalna jest tylko w Zawadach i Woli Pękoszewskiej. Południowa część gminy charakteryzuje się praktycznie brakiem występowania łąk i pastwisk.

Produkcja zwierzęca jest w gminie Kowiesy mało znaczącym kierunkiem produkcji rolniczej. Analizę hodowli zwierząt przeprowadzono w oparciu o wskaźniki obsady zwierząt na 100 ha UR (użytków rolnych). Ogółem obsada zwierząt gospodarskich w sztukach dużych na 100 ha użytków rolnych wynosi na terenie gminy 15 sztuk. Wśród zwierząt hodowlanych największe pogłowie stanowi produkcja trzody chlewnej wyrażająca się wskaźnikiem 30 sztuk na 100 ha UR, zaś wskaźnik dla bydła wynosił 11 sztuk na 100 ha UR – dane z 2002 roku. Dla porównania w 1996 roku wskaźniki ten wynosił odpowiednio – 47 sztuk dla trzody chlewnej i 21 sztuk dla bydła.

Wymienione wielkości potwierdzają zmniejszanie się pogłowia zwierząt gospodarskich i fakt, że hodowla zwierząt nie jest podstawą utrzymania gospodarstw rolnych.

Jak wynika z powyższej analizy na terenie gminy wyraźnie zarysowującym się kierunkiem rozwoju rolnictwa jest sadownictwo będące znaczącym źródłem dochodów gospodarstw rolnych.

Czynnikami sprzyjającymi produkcji rolnej oraz możliwości jej intensyfikacji są: struktura agrarna gospodarstw, stan wyposażenia gospodarstw rolnych.

Struktura agrarna

Na terenie gminy Kowiesy dominującymi właścicielami ziem uprawnych są rolnicy indywidualni – 94,2% własności użytków rolnych.

Średnią powierzchnię indywidualnych gospodarstw rolnych i ich strukturę obszarową w poszczególnych jednostkach osadniczych wg. danych z referatu rolnictwa urzędu gminy - stan na 01.08.2008 rok, przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Nazwa miejscowości	przeciętna pow. gospodarstwa rolnego w ha użytk. rolnych	% udział gospodarstw rolnych wg. grup obszarowych w stosunku do ogólnej liczby gospodarstw rolnych danej wsi						
			1- 2 ha	2 - 5 ha	5 - 7ha	7 - 10 ha	10 - 15 ha	15 - 30 ha	powyżej 30 ha
1	Borszyce	3,6	25,0	50,0	20,8	-	4,2	-	-
2	Budy Chojnackie	4,1	16,7	45,8	8,3	16,7	12,5	-	-
3	Chełmce	3,7	32,8	41,8	11,9	4,5	5,0	3,0	-
4	Chojnata	6,7	28,5	28,5	9,5	14,3	4,8	14,3	-
5	Chojnatka	5,9	14,3	42,9	10,7	3,6	17,8	10,7	-
6	Chrzczonowice	7,0	16,7	25,0	16,7	25,0	8,3	8,3	-

7	Franciszków	3,4	36,8	36,8	4,5	10,5	10,5	-	-
8	Jakubów	12,2	12,5	31,25	6,25	31,25	6,25	12,5	-
9	Janów	7,2	7,7	38,4	23,1	15,4	-	15,4	-
10	Jeruzal	3,0	38,9	36,4	14,3	5,2	3,9	1,3	-
11	Kowiesy	4,3	34,0	31,9	17,0	8,5	4,3	4,3	-
12	Lisna	5,9	28,3	26,4	15,1	18,9	3,7	5,7	1,9
13	Michałowice	10,1	-	24,0	12,0	12,0	36,0	12,0	4,0
14	Nowy Lindów	3,8	6,9	48,3	6,9	24,1	13,8	-	-
15	Nowy Wylezin	6,6	13,2	34,2	10,5	15,8	18,4	7,9	-
16	Paplin	5,3	22,6	35,5	16,1	9,7	12,9	3,2	-
17	Paplinek	6,4	15,0	20,0	30,0	10,0	25,0	-	-
18	Pękoszew	4,2	20,6	41,2	32,4	2,9	-	2,9	-
19	Stary Wylezin	6,3	12,5	21,4	21,4	19,6	16,1	9,0	-
20	Turowa Wola	5,8	2,1	40,4	17,0	17,0	19,2	4,3	-
21	Ulaski	3,7	26,7	53,3	10,0	3,3	6,7	-	-
22	Wędrogów	3,6	16,0	38,0	10,0	20,0	14,0	-	2,0
23	Wola Pękoszewska	5,9	18,2	39,9	19,6	10,1	9,5	2,0	0,7
24	Wólka Jeruzalska	4,1	28,6	42,9	7,1	10,7	3,6	7,1	-
26	Wymysłów	6,3	21,4	64,4	7,1	7,1	-	-	-
27	Zawady	4,8	27,6	36,2	10,4	20,7	3,4	1,7	-
	<i>Razem gmina</i>	<i>5,5</i>	<i>21,3</i>	<i>36,4</i>	<i>15,1</i>	<i>12,9</i>	<i>9,7</i>	<i>4,2</i>	<i>0,4</i>

Struktura obszarowa gospodarstw w poszczególnych miejscowościach przedstawia się następująco (dane: urząd gminy - 2008 rok):

Nazwa Miejscowości	Liczba gospodarstw w	Liczba gospodarstw w grupach obszarowych							
		do 1,0 ha	1 – 2 ha	2 – 5 ha	5 – 7 ha	7 – 10 ha	10 – 15 ha	15 – 30 ha	powyżej 30 ha
Borszyce	31	7	6	12	5	-	1	-	-
Budy Chojnackie	47	23	4	11	2	4	3	-	-
Chełmce	95	28	22	28	8	3	4	2	-
Chojnata	45	24	6	6	2	3	1	3	-
Chojnatka	38	10	4	12	3	1	5	3	-
Chrzczonowice	87	15	12	18	12	18	6	6	-
Franciszków	24	5	7	7	1	2	2	-	-
Jakubów	18	2	2	5	1	5	1	2	-
Janów	20	7	1	5	3	2	-	2	-
Jeruzal	122	45	30	28	11	4	3	1	-
Kowiesy	77	30	16	15	8	4	2	2	-
Lisna	77	24	15	14	8	10	2	3	1
Michałowice	26	1	-	6	3	3	9	3	1
Nowy Lindów	31	2	2	14	2	7	4	-	-
Nowy Wylezin	45	7	5	13	4	6	7	3	-
Paplin	89	27	14	22	10	6	8	2	-
Paplinek	25	5	3	4	6	2	5	-	-
Pękoszew	49	15	7	14	11	1	-	1	-
Stary Wylezin	75	19	7	12	12	11	9	5	-
Turowa Wola	52	5	1	19	8	8	9	2	-
Ulaski	37	7	8	16	3	1	2	-	-
Wędrogów	58	8	8	19	5	10	7	-	1
Wola Pękoszewska	203	55	27	59	29	15	14	3	1
Wólka Jeruzalska	43	15	8	12	2	3	1	2	-
Wymysłów	29	15	3	9	1	1	-	-	-
Zawady	71	13	16	21	6	12	2	1	-
<i>razem</i>	<i>1514</i>	<i>414</i>	<i>234</i>	<i>401</i>	<i>166</i>	<i>142</i>	<i>107</i>	<i>46</i>	<i>4</i>

Według danych Powszechnego Spisu Rolnego z 1996 roku wykazanych w studium... z 2001 roku na terenie gminy funkcjonowało 658 indywidualnych gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1,0 ha i 103 działki rolne o powierzchni użytków rolnych do 1 ha włącznie. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego wynosiła 7,3 ha użytków rolnych. *Dane zamieszczone w powyższych tabelach obrazują niekorzystne zmiany dotyczące struktury obszarowej gospodarstw rolnych, jakie zaistniały na przestrzeni dwunastu lat.* Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie zmniejszyła się o 25%. Jest to wynikiem wzrostu liczby gospodarstw aż o 450, co wpłynęło na rozdrobnienie istniejącej struktury agrarnej i w związku z tym znacznym wzrostem udziału gospodarstw w grupach obszarowych 1 – 2 ha i 2 – 5 ha. Prawie o połowę zmniejszyła się liczba gospodarstw w grupie od 5 ha do 15 ha. Nastąpił nieznaczny wzrost gospodarstw powyżej 15,0 ha.

Gospodarstwa o areale od 30 do 40 ha występują we wsi Michałowice (1), Wędrogów(1). We wsi Lisna jest jedno gospodarstwo o powierzchni do 100 ha, a we wsi Wola Pękoszewska gospodarstwo powyżej 100 ha.

Najmniej korzystną strukturę agrarną posiada wieś Jeruzal, gdzie dominują gospodarstwa o wielkości od 1,0 do 2,0 ha prawie 36% wszystkich gospodarstw, a prawie tyle samo jest gospodarstw niewiele większych bo z grupy 2-5 ha. Ponadto w tej wsi jest najwięcej gospodarstw o przedziale do 1 ha, które stanowią aż 37% wszystkich gospodarstw na terenie wsi. Podobna struktura występuje we wsi Wólka Jeruzalska. We Franciszkowie gospodarstwa rolne od 1,0 ha do 5 ha stanowią ponad 50% wszystkich gospodarstw rolnych.

Reasumując, najlepszą strukturę agrarną korzystną z punktu widzenia gospodarki rolnej, posiada południowa część gminy, czyli wsie specjalizujące się w produkcji sadowniczej jak: Jakubów, Chrzczonowice, Michałowice, Nowy i Stary Wylezin. W tych wsiach najmniejszy jest także udział gospodarstw o powierzchni do 1,0 ha.

Środki techniczne wyposażenia rolnictwa.

Na terenie gminy wg. danych z 2002 roku niewiele ponad połowę (54%) gospodarstw rolnych posiadało ciągnik (niektóre gospodarstwa po dwa ciągniki), 19% gospodarstw wyposażonych było w samochody ciężarowe, w kombajny (zbożowe, ziemniaczane) 2,1% gospodarstw.

W 2002 roku aż 43% gospodarstw posiadało przechowalnię owoców i warzyw na łączną pojemność 13954 ton. W latach od 2004 roku do 2008 roku, 25 gospodarstw wybudowało bądź wystąpiło o decyzje na budowę przechowalni owoców i warzyw. W tym okresie nie odnotowano żadnej inwestycji dotyczącej budowy budynków do chowu lub hodowli zwierząt. Każdy sadownik posiada odpowiedni sprzęt do oprysku i pielęgnacji sadów. Przedstawione dane świadczą o dobrym wyposażeniu rolnictwa gminy w środki umożliwiające intensyfikację produkcji rolnej, jak również świadczą o wiodącym - sadowniczym kierunku produkcji rolnej.

2.2.3. Produkcja i usługi pozarolnicze.

Na terenie gminy Kowiesy działalność gospodarczą pozarolniczą prowadzi 134 podmiotów. W tej liczbie 114 podmiotów gospodarczych pochodzi z terenu gminy.

Najwięcej podmiotów (21) zarejestrowanych jest we wsi Kowiesy, z czego w tej wsi działalność prowadzi tylko 9 podmiotów, dwa na terenie gminy, a pozostałe teren całego kraju. Do podmiotów gospodarczych działających w Kowiesach a świadczących usługi na rzecz mieszkańców z terenu całej gminy należy zaliczyć: działalność w zakresie służby zdrowia (praktyka lekarza rodzinnego), apteka, usługi weterynaryjne, usługi handlu spożywczego i wielobranżowego oraz piekarnie. Ponadto wiodącym rodzajem wykonywanej działalności są: handel obwoźny i detaliczny (11), budownictwo (3).

Drugą jednostką osadniczą co do liczby działających podmiotów gospodarczych jest Wola Pękoszewska – 19 podmiotów z czego cztery spoza terenu tej wsi. Osiem firm funkcjonuje na terenie Woli Pękoszewskiej, pozostałe świadczą usługi na terenie całego kraju. Głównym rodzajem wykonywanej działalności jest: budownictwo (4), handel detaliczny i obwoźny (5), masarstwo (1), gastronomia (1), warsztat samochodowy (1), sprzedaż rolna (1), pielęgniarstwo (1), pozostałe to ogólnie usługi.

We wsiach: Zawady, Chełmce, Jeruzal, Turowa Wola zarejestrowanych jest po osiem podmiotów gospodarczych, z czego dla terenu tych wsi lub gminy świadczy usługi 11 podmiotów, pozostałe na terenie całego kraju. Dominującym rodzajem wykonywanej działalności jest: handel

detaliczny (11), usługi budowlane (5), naprawa samochodów (3 - wszystkie w Zawadach), zakład metalowy (1 – Zawady), tartak (1 – Chełmce), pozostałe to handel obwoźny i usługi ogółem.

Większa ilość firm funkcjonuje ponadto we wsiach: Wędrogów (7) z czego większe to „Mini-Bar”, „Rožen” i piekarnia, Chojnata (6) i do większych zaliczają się: zakład tworzyw sztucznych „DW-22”, zakład stolarski, skup-sprzedaż owoców, Wycinka Wolska (6) i tu do większych należy zakład produkcji sprzętu oświetleniowego, skup-sprzedaż owoców „Sadex”, usługi rolnicze w zakresie obrotu płodami rolnymi, Stary Wylezin (6), Paplin (5), Chrzczonowice (4), Chojnatka (4), w których przeważa handel detaliczny i obwoźny oraz usługi budowlane. Podmioty gospodarcze w ilości jednego do dwóch zarejestrowane są jeszcze we wsiach: Ulaski, Jakubów, Borszyce, Wólka Jeruzalska, Lisna, Budy Chojnackie, Michałowice, Nowy Lindów, Janów, Pękoszew. Obszar działania dotyczy całego kraju gdyż są to głównie handel obwoźny i usługi budowlane.

We wsi Wymysłów działa warsztat kowalsko-ślusarski „Kowal” – świadczący usługi dla rolnictwa jak również w zakresie produkcji przedmiotów z metalu.

Wymienione jednostki prowadzące działalność stanowią w większości miejsce pracy dla właściciela, bądź zatrudniają do pięciu pracowników.

Według danych ze studium.. z 2001 roku na terenie gminy do rejestru ewidencji działalności gospodarczej było wpisanych 130 podmiotów gospodarczych. Największa ilość podmiotów to działający w handlu (obwoźnym i stacjonarnym). Największą aktywnością gospodarczą odznaczały się wsie: Kowiesy, Wola Pękoszewska, Jeruzal i Zawady. Jak wynika z powyższego, wymienione wsie nadal dominują w prowadzeniu działalności gospodarczej nierolniczej. Nie uległa jednak radykalnej zmianie liczba podmiotów zarejestrowanych w gminie. Od 2002 roku do lipca 2008 roku na terenie gminy zarejestrowało się 51 nowych podmiotów gospodarczych. Ponieważ różnica działających na terenie gminy firm w roku 2001 a w roku 2008 wynosi tylko 4, stąd wniosek, że wystąpiła w przeciągu siedmiu lat duża rotacja w działalności gospodarczej poza rolniczej. Część podmiotów albo zakończyło działalność (wyrejestrowało się), albo zmieniło profil działania. Najwięcej nowych podmiotów gospodarczych rozpoczęło działalność w Turowej Woli, Kowiesach, Woli Pękoszewskiej, Chojnatce, Chełmcach,

Do ważniejszych zakładów działających na terenie gminy należy zaliczyć: Zakład produkcyjno-handlowo-usługowy „HAK-POL” s.c. w Chojnacie, Piekarnia w Kowiesach, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „MAWIX” sp. z o.o. w Woli Pękoszewskiej, Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „ELDREW” w Kowiesach, PKN ORLEN w Zawadach, Stacja paliw „Skier-Gaz” w Zawadach.

2.3. Stan infrastruktury technicznej.

2.3.1. Zaopatrzenie w wodę.

Na terenie gminy komunalna sieć wodociągowa obsługuje następujące wsie: Chrzczonowice (poniżej drogi krajowej nr 8), Nowy Wylezin, Stary Wylezin, Wymysłów, Wędrogów (poniżej drogi krajowej Nr 8), Kowiesy, Chojnatę, Chojnatkę, Wolę Pękoszewską, Budy Chojnackie, Nowy Lindów, Turową Wolę, Michałowice, Janów, część wsi Zawady. Długość wodociągowej sieci rozdzielczej wynosi 51,7 km, a liczba przyłączy do budynków mieszkalnych – 490. Zachodnia i północno-wschodnia część obszaru gminy nie posiada zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę. Mieszkańcy tej części gminy bazują na studniach kopanych i studniach wierconych. W studniach eksploatowane są wody piętrowe czwartorzędowego związane z utworami piaszczystymi występującymi od powierzchni terenu.

Obszary zwodociągowane zaopatrywane są w wodę ze stacji wodociągowej związanej z dwoma ujęciami wód podziemnych zlokalizowanej we wsi Stary Wylezin oraz z ujęcia wody we wsi Michałowice opartego o jedną studnię głębinową.

Studnia głębinowa w Michałowicach czerpie wodę z utworów czwartorzędowych. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wynoszą $Q = 15,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 3,30 \text{ m}$. Ujmowana woda jest dobrej jakości i bez uzdatniania spełnia wymagania dotyczące jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi. Ujęcie to zaopatruje wodociąg „Michałowice”, z którego korzystają mieszkańcy wsi Michałowice i Janów. Ujęcie posiada wygradzoną strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8 m.

Pozostałe wsie zaopatrywane są w wodę z wodociągu Wylezin Stary. Źródłem wody dla tego wodociągu jest ujęcie z dwóch studni głębinowych Nr 1 i Nr 2 ujmujących wody czwartorzędowego poziomu wodonośnego i poddawane uzdatnianiu.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia w kat. B wynoszą:

dla studni Nr 1 – $Q = 35,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 8,0 \text{ m}$.

dla studni nr 2 – $Q = 65,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 5,0 \text{ m}$.

Wokół studni wyznaczone są wygradzone strefy bezpośredniej ochrony sanitarnej o promieniu 8,0 m licząc od zewnętrznego zarysu obudowy studziennej.

Stacja uzdatniania posiada wydajność dostosowaną do zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych studni.

We wsi Paplin wykonane zostało w 1976 roku ujęcie czwartorzędowego poziomu wodonośnego o zasobach eksploatacyjnych w wysokości $Q = 45,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 8,2 \text{ m}$. Ujęcie to nie było wykorzystywane. Na podstawie przeprowadzonego w 2005 roku próbnego pompowania ustalono aktualną wydajność przedmiotowej studni – $Q_e = 43,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 8,2 \text{ m}$. Ujęcie to będzie zaopatrywało w wodę pozostały nie zwodociagowany zachodni i północny obszar gminy. Woda z tego ujęcia wymaga uzdatnienia. Obecnie sporządzona jest dokumentacja budowy przy ujęciu stacji uzdatniania wody oraz sieci wodociągowej. Wskazane jest wykonanie otworu studziennego nr 2, który będzie w przyszłości pełnił rolę ujęcia podstawowego.

Wsie: Pękoszew, Wycinka Wolska, Borszyce, Zawady, Franciszków, Ulaski, Jakubów i pozostała część Wędrogowa będą zaopatrywane w wodę z ujęcia w Starym Wylezinie. Projektowana jest rozbudowa istniejącego wodociągu Wylezin Stary.

Na terenie gminy zatwierdzone są także zasoby eksploatacyjne wód podziemnych na potrzeby podmiotów gospodarczych czy indywidualnych użytkowników – łącznie 15.

Są to: PKN ORLEN (Zawady), dawna Spółdzielnia Rolniczo Handlowa (Wola Pękoszewska), Gimnazjum (Jeruzal), Punkt czerpalny (Chełmce), Gospodarstwo Kowalczyk (Paplin), Piekarnia GS (Kowiesy), Szkoła Podstawowa (Kowiesy), Lecznica Weterynaryjna (Kowiesy), „Hak-Pol” s.c. Chojnata, Gospodarstwo Karwowski (Chojnata), dawna Szkoła Podstawowa (Wędrogów), Baza b. GS – M.Piekut (Wędrogów), „Gap” (Chrzczonowice), Szkoła Podstawowa (Turowa Wola), Gospodarstwo rolne D. Guidicelli (Lisna).

2.3.2. Kanalizacja sanitarna i deszczowa.

Na obszarze gminy Kowiesy istnieje wyraźna dysproporcja pomiędzy rozwojem sieci wodociągowej a budową kanalizacji sanitarnej. Gmina nie posiada sieci kanalizacji sanitarnej. Gospodarka ściekowa oparta jest o okresowe gromadzenie ścieków sanitarnych w bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe i wywóz ścieków transportem asenizacyjnym na zlewnię najbliższej oczyszczalni ścieków. Na potrzeby „Ośrodka Zdrowia” funkcjonuje biologiczna oczyszczalnia ścieków.

Gmina nie posiada także sieci kanalizacji deszczowej. Problem wód opadowych występuje w terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej we wsi Kowiesy. Tereny utwardzonych ulic wymagają budowy systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych z odprowadzeniem do lokalnych odbiorników lub powierzchniowo po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto w terenach produkcyjnych czy składowych o znacznej powierzchni utwardzonej z możliwością jej zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi itp. powinien funkcjonować lokalny system odprowadzania i oczyszczania wód opadowych. Taki system funkcjonuje na terenie stacji paliw płynnych PKN ORLEN w Zawadach.

2.3.3. Zaopatrzenie w ciepło.

Na terenie gminy gospodarka cieplna oparta jest o indywidualne źródła ciepła. Głównie są to piece związane z instalacją centralnego ogrzewania. Surowcem energetycznym najczęściej jest węgiel, aczkolwiek w budynkach budowanych w ostatnich latach istnieje tendencja stosowania czynnika niewęglowego tj. olej opałowy, ekogroszek, sporadycznie energia elektryczna czy gaz gromadzony w zbiornikach na zewnątrz budynku. Szkoła Podstawowa w Kowiesach, Gimnazjum w Jeruzalu, „Ośrodek Zdrowia” posiadają ogrzewanie olejowe. Urząd Gminy i budynek skupiający pocztę i posterunek policji ogrzewane są brykietem. Pozostałe obiekty użyteczności publicznej

posiadają ogrzewanie węglowe. W obiektach użyteczności publicznej prowadzona jest systematyczna modernizacja urządzeń grzewczych z przechodzeniem na proekologiczny czynnik grzewczy. W obszarze gminy znaczna część obiektów opalana jest jeszcze paleniskami piecowymi, dotyczy to szczególnie budynków wybudowanych do 1970 roku.

Na terenie gminy nie występują przemysłowe źródła ciepła.

2.3.4. Gospodarka odpadami.

Gmina posiada opracowany „Plan gospodarki odpadami dla gminy Kowiesy” przyjęty Uchwałą Nr XXV/114/04 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 grudnia 2004 roku. Na terenie gminy nie ma i nie przewiduje się realizacji ani zakładu utylizacji odpadów komunalnych ani składowiska odpadów. Obecnie gospodarka odpadami oparta jest o indywidualne gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie posesji i odbiór przez wyspecjalizowane firmy, które wywożą do punktu gromadzenia lub utylizacji odpadów poza teren gminy wg. zawartych umów.

2.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną .

Obszar gminy zasilany jest w energię elektryczną poprzez napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV wyprowadzone ze stacji 110/15kV: „Skierniewice”, „Mszczonów” oraz „Żurawia” , które są zlokalizowane poza terenem gminy. Istniejący w obszarze gminy system zasilania oparty jest o sieć linii elektroenergetycznych średniego napięcia ze stacjami transformatorowymi w ilości 45 oraz sieć niskiego napięcia rozprowadzającą energię elektryczną do odbiorców. Według informacji uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznych „Zakład Energetyczny Łódź-Teren S.A.” istnieje potrzeba docelowej modernizacji istniejących linii niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV z zasilającymi je liniami odgałęźnymi 15 kV. Przewidywana jest budowa rozdzielni 15kV w istniejącej stacji 110/SN kV zlokalizowanej we wsi Zawady oraz budowa wyprowadzeń linii 15 kV na istniejącą sieć terenową.

Przez teren gminy przebiegają dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV Huta Zawadzka – Mszczonów oraz Huta Zawadzka – Kaleń. Linie te wpływają negatywnie na otoczenie – akustycznie, krajobrazowo i poprzez stwarzanie specyficznych wymogów bezpieczeństwa i higieny pracy. Powoduje to ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów przyległych w pasie terenu o szerokości 35,0 m wzdłuż ich przebiegu.

2.3.6. Inne media infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w gaz.

Gmina Kowiesy nie jest zgazyfikowana. Przez jej obszar, wzdłuż drogi krajowej Nr 8, przebiega tranzytowy gazociąg wysokiego ciśnienia 250 i 400. We wsi Chrzczonowice od zlokalizowanej tu stacji redukcyjno-pomiarowej odchodzi gazociąg wysokiego ciśnienia 150 w kierunku Skierniewic. Istnieje możliwość sukcesywnej gazyfikacji terenu gminy w oparciu o istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia. Wymaga to jednak budowy stacji redukcyjnej I stopnia i gazociągu zasilającego średniego ciśnienia. Prawdopodobnie ewentualna realizacja sieci uzależniona będzie od opłacalności ekonomicznej danego operatora sieci. Obecnie na terenie gminy rozpowszechniona jest forma zaopatrzenia w gaz do celów kulinarnych w oparciu o 11 kg butle propan-butan z dobrze zorganizowaną siecią dystrybucyjną (praktycznie w każdej wsi).

Telekomunikacja.

Telekomunikacja oparta jest na istniejącej sieci kabli telefonicznych doziemnych i jeszcze częściowo linii telefonicznej napowietrznej oraz centrali telefonicznej w Kowiesach i Jeruzalu. Gmina ma dość gęstą sieć telefoniczną w obszarach zabudowy, co umożliwi podłączenie prawie każdego budynku do sieci. W południowo - wschodniej części gminy istnieje zapotrzebowanie na realizację centrali umożliwiającej łączność internetową.

Przez teren gminy przebiega linia światłowodowa.

Zapotrzebowanie na sieciowe telefony stacjonarne znacznie się zmniejszyło z uwagi na wygodniejszą i bardziej rozpowszechnioną telefonizację komórkową. Obszar gminy znajduje się w zasięgu cyfrowych telefonii komórkowych. Na terenie gminy zlokalizowane są cztery maszty przekaźnikowe telefonii cyfrowej – wsie: Chrzczonowice, Kowiesy, Zawady.

2.4. Stan komunikacji.

Powiązania komunikacyjne obszaru gminy Kowiesy na zewnątrz odbywają się w oparciu o układ dróg: krajowych i powiatowych oraz za pomocą dróg gminnych w zakresie powiązań między jednostkami osadniczymi z gminami ościennymi. Drogi te pełnią także funkcje powiązań wewnątrz gminy oraz obsługi terenów osadniczych będących głównymi generatorami ruchu samochodowego. Droga krajowa nr 8 relacji (Katowice) Piotrków Trybunalski – Warszawa (granica wschodnia państwa) praktycznie nie pełni funkcji obsługi zabudowy, poza nieliczną zabudową we wsi Chrzczonowice i Wędrogów. Podobnie droga krajowa Nr 70 relacji Łowicz – Huta Zawadzka (droga krajowa nr 8) obsługuje pojedyncze siedliska rolnicze we wsi Wola Pękoszewska i Zawady. Drogi krajowe oprócz funkcji obsługi ruchu tranzytowego przez gminę, pełnią funkcje powiązań lokalnego układu drogowego. Do drogi krajowej nr 8 włączone są cztery drogi powiatowe oraz cztery drogi gminne. Droga krajowa nr 70 łączy się z dwiema drogami powiatowymi oraz trzema gminnymi. Do dróg krajowych nawiązuje szereg dróg wewnętrznych obsługi zabudowy osadniczej oraz pól. Droga krajowa nr 8 posiada dwie oddzielone pasem jezdnie – każda o dwóch pasach ruchu zaś droga nr 70 jest jedno jezdniowa o dwóch pasach ruchu. Obydwie posiadają nawierzchnię bitumiczną.

Projektowana jest przebudowa drogi krajowej Nr 8 do parametrów drogi ekspresowej – droga S8. Została wydana decyzja lokalizacyjna Nr 3/2008 z dnia 13.03.2008 roku dla przystosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej. Podstawowym czynnikiem dostosowania tej drogi do ekspresowej, mającym wpływ na poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego jest ograniczenie jej dostępności. Powiązanie trasy ekspresowej z siecią drogową odbywać się będzie za pomocą węzłów. W obszarze gminy Kowiesy przewidziany jest węzeł „Kowiesy” w km 402+853 i węzeł „Huta Zawadzka” w km 407+026. W wyniku projektowanej przebudowy drogi krajowej ulegną przebudowie: droga krajowa nr 70, droga powiatowa Nr 1335E; Nr 1334E oraz drogi gminne: Nr 115159E; 115162E; 115158E. Nad drogą ekspresową projektowane są wiadukty w ciągu dróg poprzecznych tj. drogi gminnej nr 115158E o przebiegu Gołyń-Chrzczonowice- dalej droga wewnętrzna do Paplina (droga powiatowa nr 1330E); drogi powiatowej nr 1335E relacji Wola Pękoszewska – Kowiesy. Ponadto projektowane są dwa przepusty gospodarcze w rejonie Wędrogowa i Zawad. Dla obsługi przyległego do drogi ekspresowej terenu projektowane są drogi wewnętrzne nawiązujące do węzłów oraz pozostałego układu drogowego gminy.

Przez teren gminy przebiega siedem dróg powiatowych:

- Nr 1316E relacji Pod Borem – Wilkowice – Kwasowiec – Raducz – Jeruzal – gr. woj. maz. (Wola Polska). Droga ta ma nawierzchnię bitumiczną. Pełni ona funkcję bezpośredniej obsługi zabudowy wsi Jeruzal oraz zbierającej ruch z drogi powiatowej bezpośredniej obsługi zabudowy wsi: Paplin i Chełmce, drogi obsługującej zabudowę wsi Wólka Jeruzalska. Ruch odbywający się na tej drodze ma charakter ruchu lokalnego i częściowo tranzytowego ukierunkowanego na powiązania z drogą krajową nr 70.
- Nr 1321E relacji Kowiesy - Zakrzew. Nawierzchnia drogi jest bitumiczna i praktycznie na całym odcinku w złym stanie technicznym. Za przejazdem kolejowym we wsi Nowy Wylezin już na terenie gminy Biała Rawska posiada nawierzchnię gruntową. Droga pełni funkcję bezpośredniej obsługi nielicznej zabudowy wsi Stary Wylezin oraz funkcje drogi zbierającej ruch z dróg gminnych nr 115154E i 115155E oraz dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę wsi Stary Wylezin i Wymysłów, częściowo Chojnatki. Charakter tego powiązania drogowego jest lokalny, ukierunkowany na powiązanie poprzez drogę powiatowa nr 1335E i drogę gminną nr 115160E z drogą krajowa nr 8. Ruch na tej drodze nie posiada charakteru ruchu tranzytowego.
- Nr 1330E relacji Nowy Kawęczyn – Jeruzal - Kowiesy. Ta droga również posiada nawierzchnię bitumiczną lecz wymaga modernizacji. Droga pełni funkcję obsługi bezpośredniej zabudowy wsi: Wędrogów, Paplin, Chełmce i częściowo wsi Jeruzal. Posiada ona charakter ruchu lokalnego. Poprzez drogę powiatową nr 1331E i nr 1316E posiada nawiązanie do dróg krajowych.
- Nr 1331E – droga przez Wędrogów o nawierzchni bitumicznej. Obsługuje zabudowę wsi Wędrogów jak również pełni funkcję drogi nawiązującej ruch samochodowy do drogi krajowej nr 8 na kierunku do Rawy Mazowieckiej.

- Nr 1333E relacji Chojnata – Grzymkowiec- do drogi 4101E. Droga o nawierzchni bitumicznej, która na znacznym odcinku posiada zły stan techniczny, a na odcinku wsi Turowa Wola praktycznie nie spełnia parametrów nawet drogi dojazdowej. Droga we wsi Chojnata posiada swą kontynuację (już nie jako powiatowa) w ciągu drogi będącej własnością CMK, a po przejściu pod wiaduktem kolejowym przechodzi w drogę gminną łączącą się z drogą powiatowa nr 1335E. Droga ta praktycznie pełni funkcję drogi dojazdowej dla wsi Chojnatka (nieliczna zabudowa), Turowa Wola i Jakubów.
- Nr 1334E relacji Zawady – Biała Rawska. Droga bitumiczna w dość dobrym stanie technicznym na większości jej przebiegu. Jednak na odcinku Turowej Woli wymaga poszerzenia do parametrów drogi zbiorczej. Droga ta na odcinku wsi Zawady obsługuje bezpośrednio zabudowę, na pozostałym odcinku sporadycznie. Ponadto spełnia rolę drogi tranzytowej, połączenia dróg krajowych nr 8 i nr 70 na kierunku do Białej Rawskiej a następnie drogi wojewódzkiej nr 725. Jej funkcja i ranga wzrośnie po zrealizowaniu węzła „Huta Zawadzka”.
- Nr 1335E relacji Wola Pękoszewska – Kowiesy. Droga bitumiczna w złym stanie technicznym. Droga o charakterze lokalnym i dojazdowym do wsi: Wola Pękoszewska, Chojnata, Kowiesy. Jej znaczenie wzrośnie po wybudowaniu w jej ciągu wiaduktu nad drogą ekspresową. Będzie pełniła funkcję drogi łączącej układ komunikacyjny południowej i północnej części gminy i zbierającej ruch z dróg przebiegających wzdłuż trasy ekspresowej.

Dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy miejscowościami gminy służy układ dróg gminnych o łącznej długości 30,130 km.

Są to drogi oznaczone numerami:

- Nr 115150E relacji (Korabiewice) – gr. woj. maz. – Wola Pękoszewska. Droga gruntowa, kamień polny. Obsługuje część zabudowań wsi Wola Pękoszewska. Nawiązuje do drogi krajowej nr 70.
- Nr 115151E relacji Wola Pękoszewska – Borszyce. Droga o nawierzchni z tłucznia, pełniąca funkcję obsługi zabudowy wsi Borszyce.
- Nr 115152E relacji Wędrogów - Pękoszew. Praktycznie nie pełni funkcji obsługi bezpośredniej zabudowy. Zbiera ruch dojazdowy z dróg wewnętrznych bezpośrednio obsługujących zabudowę wsi Pękoszew i Wędrogów. Posiada nawierzchnię gruntową. Łączy się z drogą krajową nr 70 i powiatową nr 1330E.
- Nr 115153E relacji (gr. gm. Nowy Kawęczyn) Lisna – Paplinek – Chrzczonowice – droga krajowa nr 8. Droga obsługuje bezpośrednio zabudowę wsi Lisna, a dalej tylko na fragmentach nieliczną zabudowę, ponadto zapewnia dojazd do pól. Posiada nawierzchnię z tłucznia.
- Nr 115154E - droga przez Nowy Wylezin o nawierzchni z destruktu. Droga pełni funkcje bezpośredniej obsługi komunikacyjnej zabudowy wsi przez którą przebiega.
- Nr 115155E relacji (droga powiatowa nr 1321E) Stary Wylezin – Michałowice – Turowa Wola (droga powiatowa nr 1333E). W ciągu drogi jest wiadukt nad CMK. Nawierzchnia drogi bitumiczna - ostatnio modernizowana. Obsługuje rozproszoną zabudowę wsi Stary Wylezin i Michałowice oraz stanowi główne połączenie południowo-wschodniej części gminy z siedzibą gminy.
- Nr 115156E przez wieś Budy Chojnackie. Droga o nawierzchni bitumicznej obsługująca zabudowę wsi Budy Chojnackie, nawiązująca do drogi powiatowej nr 1334E natomiast w kierunku wschodnim do osadnictwa wsi Lindów gm. Mszczonów.
- Nr 115157E – droga przez Chrzczonowice o nawierzchni bitumicznej, na fragmencie tłuczeń. Łączy się z drogą krajową nr 8 oraz gminną nr 115158E. Droga zapewnia obsługę komunikacyjną dość zwartej zabudowy wsi Chrzczonowice.
- Nr 115158E relacji (droga krajowa nr 8) Chrzczonowice – gr. gminy Biała Rawska (Gołyń). Droga fragmentami gruntowa i z tłucznia. Obsługuje nieliczną zabudowę wsi Chrzczonowice oraz zbiera ruch z dróg dojazdowych do pól i rozproszonej zabudowy siedliskowej.
- Nr 115159E relacji (droga krajowa nr 8) Kowiesy – Franciszków – Ulaski (droga powiatowa nr 1334E). Nawierzchnia gruntowa i z destruktu. Przechodzi wiaduktem nad terenem CMK. Obsługuje osadnictwo wsi Franciszków.

- Nr 115160E – droga osiedlowa w Kowiesach łącząca się z drogą krajową nr 8 i drogą powiatową nr 1335E. Obsługuje zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną wzdłuż jej przebiegu. Posiada nawierzchnię bitumiczną. Droga ta po przebudowie drogi krajowej go parametrów ekspresowej będzie ważnym elementem węzła „Kowiesy” – zjazd i wjazd na trasę ekspresową.
- Nr 115161E relacji (droga powiatowa nr 1316E) Jeruzal – gr.woj. maz. (Łąjszczew). Droga gruntowa, obsługująca na krótkim odcinku zabudowę wsi Jeruzal, głównie zapewniająca dostępność do pól i dróg wewnętrznych obsługujących rozproszoną zabudowę.
- Nr 115162E relacji (droga krajowa nr 8) Huta Zawadzka – gr.woj.maz. (Gąba). Droga gruntowa obsługi pól i gruntów leśnych oraz sporadycznej zabudowy.
- Nr 115163E przez wieś Chojnatę. Nawierzchnia asfaltowa. Droga bezpośrednio pełni funkcję obsługi zabudowy tej wsi oraz łączy drogę powiatową nr 1335E z drogą powiatową nr 1333E częściowo za pośrednictwem drogi wzdłuż CMK.

Drogi gminne posiadają tylko 5,33 km nawierzchni bitumicznej, 10,30 km nawierzchni z tłucznia i 2,80km nawierzchni wzmocnionej destruktem, a pozostałe są gruntowe.

Drogi gminne, powiatowe i drogi krajowe dają wskaźnik średnio korzystny z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej gminy wynoszący – 89,6 km /100 km². Uzupełnieniem wymienionej sieci dróg są drogi wewnętrzne ogólnodostępne – będące we władaniu samorządu gminnego, spełniające ważną rolę w zakresie obsługi skupionej zabudowy jak we wsiach: Stary Wylezin (większość zwartej zabudowy), Janów, Chełmce, Wólka Jeruzalska, Pękoszew, Wola Pękoszewska (drugi pas zabudowy), Chojnatka, Wymysłów. Drogi te na odcinkach zabudowy mają nawierzchnie z destruktu, tłucznia lub gruntową.

Reasumując, na terenie gminy jest szereg dróg, które winny być uznane za gminne o parametrach klasy dojazdowych. Drogi wewnętrzne mogą funkcjonować w strukturach osadniczych o mniej zwartej zabudowie, lecz ich szerokość powinna wynosić minimum 5,0m (obecnie niektóre odcinki osiągają szerokość 3,0m). Generalnie stan techniczny nawierzchni dróg na terenie gminy zarówno powiatowych jak i gminnych jest niezadowalający.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa - Centralna Magistrala Kolejowa - relacji Warszawa - Śląsk. Trasa kolei biegnie przez wschodnią część gminy i przecina ją w kierunku północ – południe z lekkim odchyleniem w kierunku wschodnim. Dla obszaru gminy kolej nie pełni bezpośrednio żadnej funkcji obsługi komunikacyjnej.

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Kowiesy są gminą o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zdeterminowanej położeniem w stosunku do szlaków komunikacyjnych, ośrodków miejskich, warunków przyrodniczych w tym doliny rzeki i cieków wodnych, a przede wszystkim warunków prowadzenia produkcji rolnej oraz dotychczasowym zagospodarowaniem. Przestrzeń gminy kształtują praktycznie dwie formy zagospodarowania. Tereny zabudowane i zurbanizowane - osadnictwo wiejskie skupione wzdłuż dróg, w większości jednostronnie oraz rozciągająca się na zapleczu osadnictwa rozległa przestrzeń rolnicza. Tak czytelnym układem przestrzennym charakteryzuje się południowa część gminy obejmująca wsie: Nowy Wylezin, Stary Wylezin, Janów, Michałowice, Turowa Wola, Chrzczonowice (część południowa wsi), Wymysłów; część zachodnia obejmująca wsie: Paplin, Chełmce i Wólka Jeruzalska oraz we wschodniej części gminy wieś Franciszków i Budy Chojnackie. Zwartą zabudową skupioną wzdłuż dróg charakteryzują się wsie: centralna część Woli Pękoszewskiej i Jeruzal. Jednak w przypadku tych wsi część gospodarstw rolnych posiada nieruchomości rolne w kilku częściach poza swoim siedliskiem. Brakiem wykształconej i zwartej zabudowy odznaczają się wsie: Paplinek, Wędrogów, częściowo Chrzczonowice, Zawady, Ulaski i Jakubów. W przypadku tych wsi zabudowa często składająca się z kilku siedlisk jest usytuowana w kilku miejscach obszaru wsi. Jednostką osadniczą o typowo rozproszonej zabudowie jest Nowy Lindów zajmujący najdalej wysuniętą wschodnią część obszaru gminy. W przypadku gminy Kowiesy istnieje prawidłowość, że obszary o bardziej różnorodnej strukturze przestrzennej głównie uwarunkowanej warunkami środowiskowymi tj. większym udziałem

lasów prywatnych, licznymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami wśród pól oraz w dolinie rzeki Chojnatki i innych bezimiennych cieków, najlepszymi klasami gleb, posiadają zaburzoną i mało czytelną strukturę osadniczą. Wymienione elementy struktury użytkowania powierzchni ziemi są jednak krajobrazo-twórcze, dlatego nieliczna rozproszona zabudowa nie stanowi dysharmonii przestrzennej w obszarze gminy.

Duży wpływ na walory kompozycyjno-przestrzenne obszaru gminy mają: zróżnicowana rzeźba terenu związana z doliną rzeki Chojnatki i porastająca ją roślinność oraz rozległe kompleksy leśne Lasów Państwowych. Lasy zajmują północno-zachodnią i północno-wschodnią część gminy. Mniejsze kompleksy leśne, głównie będące w rękach prywatnych właścicieli porastają zachodnie, południowo-zachodnie i południowo-wschodnie tereny gminy.

„Dominantami przestrzennymi” jednocześnie i barierami przestrzennymi, które warunkują rozwój przestrzenny obszaru gminy są szlaki komunikacyjne w postaci dwujezdniowej drogi krajowej nr 8 i Centralnej Magistrali Kolejowej. Droga krajowa przecina obszar gminy centralnie na kierunku południowy zachód – północny wschód. Obecnie dostępność komunikacyjna tej drogi jest ograniczona do kilku skrzyżowań z drogami gminnymi, powiatowymi oraz drogą krajową nr 70. Po projektowanej przebudowie do parametrów trasy ekspresowej, jej dostępność zostanie zredukowana do dwóch węzłów w Kowiesach i Zawadach. Zostanie wówczas ugruntowany podział funkcjonalno-przestrzenny gminy jak i integralności społecznej. Pewne odcinki zabudowy skupionej wzdłuż jej przebiegu zostaną odizolowane ekranami akustycznymi, najczęściej o nieprzezroczystej strukturze. Linia kolejowa na terenie gminy posiada charakter tranzytowy. Przebiega na nasypie na kierunku północ południe z lekkim odchyleniem w kierunku północno-wschodnim, rozdzielając wschodni obszar gminy na dwie części. Nie stanowi ona jednak pod względem komunikacyjnym jak i integralności funkcjonalnej tak znaczącej bariery jak droga krajowa - docelowo ekspresowa.

Gminne centrum administracyjno-handlowo-usługowe, które wpływa na integrację wewnątrz gminną, podnosi atrakcyjność i konkurencyjność gminy mieści się we wsi Kowiesy. Obiekty administracji publicznej i usługowe w zakresie użyteczności publicznej zlokalizowane są jednostronnie wzdłuż drogi powiatowej a następnie gminnej. W sąsiedztwie wymienionych obiektów (po wschodniej stronie drogi gminnej) zlokalizowane jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odróżniające strukturę funkcjonalną wsi gminnej od innych jednostek osadniczych.

Generalnie gmina posiada czytelny, usystematyzowany układ przestrzenny z rozdzieleniem funkcjonalnym terenów. Prawie w każdej wsi z mniejszym lub większym nasileniem funkcjonuje zabudowa mieszana (zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa), która z uwagi na różne funkcje różni się kubaturą, formą architektoniczną. Wsie o zwartej zabudowie zagrodowej, w obrębie której funkcje nierolnicze są sporadyczne (południowa część gminy) z punktu widzenia ładu przestrzennego mają korzystniejszą strukturę funkcjonalno-przestrzenną niż wsie, gdzie funkcje te są często przeplatane, co powoduje pewną dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną. Korzystnym zjawiskiem jest wprowadzanie funkcji nierolniczych (ze sporadycznym powstawaniem nowych zagród) w ciągach zabudowy lokowanych po drugiej stronie dróg.

Przy określaniu struktury przestrzennej gminy należy dążyć do zachowania i wzmocnienia istniejącego rozdzielenia przestrzeni rolniczej od różnych form zabudowy poprzez koncentrację zabudowy w lub przy wykształconych strukturach osadniczych. Ponadto należy kontynuować istniejące trendy w zagospodarowaniu gminy z dążeniem do zachowania odrębności funkcjonalnej, a głównie oddzielania zabudowy rolniczej od nierolniczej oraz obiektów produkcyjnych. W terenach zabudowy należy dążyć do ujednoczenia formy architektonicznej budynków mieszkalnych oraz pozostałych. Zabudowa realizowana jest w różnych okresach czasowych ze zmieniającymi się trendami architektonicznymi, stąd gabaryty i rozwiązania architektoniczne budynków różnią się, co wprowadza pewien dyskomfort przestrzenny, szczególnie w obszarach z zabudową z lat siedemdziesiątych i współczesną. Kształtowanie osadnictwa wsi gminnej (Kowiesy) winno uwzględniać wzmocnienie jej roli jako ośrodka wielofunkcyjnego aktywności lokalnej dla obsługi ludności i aktywizacji gospodarczej.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

4.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.

4.1.1. Geomorfologia, rzeźba terenu i warunki geologiczne.

Gmina Kowiesy pod względem regionalizacji fizyczno-geograficznej położona jest w mezoregionie Wysoczyzna Rawska, w makroregionie Wzniesienia Południowomazowieckie, w podprovincji Niziny Środkowopolskie.

Przynależność do jednostek fizycznogeograficznych określa podstawowe cechy biotycznych elementów środowiska.

Rzeźba terenu w tym aspekcie jest głównym czynnikiem krajobrazowym. Decyduje ona o różnicach lokalno-klimatycznych i stosunkach wodnych, które z kolei wpływają na szatę roślinną, świat zwierzęcy i gleby. Jest ona związana z budową geologiczną i charakterem podłoża skalnego.

Pod względem geomorfologicznym obszar gminy reprezentuje typ rzeźby polodowcowej, na którą wpływ miało trzykrotne nasunięcie się lądolodów w okresie plejstocenu. Mezoregion w obrębie którego leży gmina rozciąga się po wschodniej stronie szerokiej i wciętej doliny Rawki. Ukształtowany został w czasie zlodowacenia środkowopolskiego. Tworzą go wyżej położone niziny morenowe ze znacznie zniszczonymi pagórkami moreny czołowej. W centralnej części Wysoczyzny Rawskiej ciągnie się łukiem strefa pagórków czołomorenowych. Wysokość bezwzględna tych form dochodzi do 180-190 m npm. Wzgórza morenowe stanowią formy dość duże o kształtach bochenkowatych i prawie wypukłych zboczach. Największe skupienie tych wzgórz i najokazalsze formy występują w okolicach Żelechlinka. Całość Wysoczyzny, za wyjątkiem den większych dolin leży na wysokości 150 – 210 m npm. Najwyższe tereny tego mezoregionu obejmuje obszar Wyniesień Mszczonowskich. W rzeźbie Wysoczyzny Rawskiej uderza znaczny udział płaskiej równiny lub falistej moreny dennej o spadkach w przewadze poniżej 5%, wysłanej na powierzchni mułami, piaskami i żwirami osadów ablacyjnych. Znacznie rzadsze są formy wałów kemowych.

Współczesna, trochę urozmaicona powierzchnia terenu jest wynikiem deglacjacji (wycofania się) lądolodu zlodowacenia Warty i późniejszych procesów denudacyjno-erozyjnych, które zładodziły i wyrównały rzeźbę postglacjalną oraz wytworzyły sieć dolin tworzących w wielu miejscach bardzo wyraźne krawędzie. Ciekawa, zróżnicowana rzeźba terenu występuje w północnej części gminy między Jeruzalem, Wolą Pękoszewską i Korabiewiczami. Znaczne spadki i zróżnicowanie terenu można odnotować w rejonie Chrzczonowic. Wiąże się to genetycznie z morenami faz postojowych. Wyróżniają się one w krajobrazie nie tylko wskutek dużej akumulacji zwałowej, ale także dzięki wypukłej konfiguracji wyżyny. Form ozowo-kemowych (charakterystycznych dla wyżyn) jest niewiele. Mało okazałe występują w rejonie Bud Chojnackich. Najwyżej położone tereny, sięgające wysokości do 210m npm. obejmują południowo-wschodnią i wschodnią część gminy. Najniższe położone tereny towarzyszą dolinom rzek. Obszar gminy opada w kierunku północno-zachodnim. Centralna i zachodnia część gminy porozcinana jest doliną rzeki Chojnatki i jej dopływów. Największe spadki terenu dochodzące do 8% towarzyszą dolinom rzek. W obrębie wysoczyzny występują liczne formy powytopiskowe w postaci zagłębień bezodpływowych.

Kształtowana przez miliony lat rzeźba terenu ulega nadal ciągłym przemianom. Intensywność tych przemian zależy od wielu czynników – jak np. wysokości względne, spadki terenu, materiał podłoża oraz wpływ człowieka. Czynniki atmosferyczne (woda opadowa lub roztopowa, wiatr) oddziałujące na powierzchnię stoków powodują zmiany tym większe im większa jest ilość wody czy siła wiatru i nachylenie powierzchni stokowych. Na powierzchniach zadarnionych skutki te są zdecydowanie mniejsze, na powierzchniach odkrytych mogą powstawać znaczne rozcięcia. Na terenie gminy zjawisko to jest sporadyczne i dotyczy głównie doliny rzeki Chojnatki. Występują wówczas podcięcia erozyjne, powstałe w wyniku działalności wód. Mają one postać podmytych zboczy dolin i wąwozów, szczególnie w rejonach o dość dużych deniwelacjach.

Obszary charakteryzujące się dużymi deniwelacjami terenu oraz narażone na procesy erozyjne winny być wyłączone spod zabudowy i poddawane systematycznemu wprowadzaniu roślinności stabilizującej zbocza.

Działalność człowieka w większości przypadków sprowadza się do przystosowania do istniejącej rzeźby terenu, jednak urbanizacja czy realizacja niektórych obiektów wieloprzestrzennych powoduje zmiany. Na terenie gminy największe zmiany na skutek antropopresji spowodowała budowa drogi krajowej nr 8, a szczególnie zarysował się w rzeźbie terenu sztuczny nasyp kolejowy.

W budowie geologicznej uczestniczą dwa zasadnicze elementy: utwory trzeciorzędowe i starsze, składające się na podłoże podczwartorzędowe oraz zwarta pokrywa utworów czwartorzędu, osadzonych podczas kolejnych zlodowaceń.

Gmina pod względem geologiczno-strukturalnym położona jest w południowo-zachodniej części Nieceki Warszawskiej.

Na całym obszarze gminy na powierzchni występują utwory czwartorzędowe, o zmiennej miąższości od kilku do kilkudziesięciu metrów (średnio 70 m). Bardzo dużą miąższość osiągają w rejonie wsi Kowiesy (120 m). Ich akumulacja nastąpiła głównie w czasie zlodowacenia środkowopolskiego. Po ustąpieniu lądolodu tego zlodowacenia na obszarze rozwijały się niemal wyłącznie (za wyjątkiem dolin rzek i niecek) procesy erozji i denudacji.

Głównym budulcem osadów czwartorzędowych są gliny zwałowe najstarszego zachowanego glaciału, leżące na nierównej powierzchni podłoża mezozoicznego i trzeciorzędowego, miejscami na piaskach lub mułkach. Przeciętna miąższość utworów trzeciorzędu wynosi poniżej 100 m. Zaliczane są do miocenu i pliocenu. Osady oligoceńskie zajmują pas przechodzący przez gminę na kierunku północny zachód, południowy wschód.

Na powierzchni gliny zwałowej leżą płatami piaski, żwiry i głazy akumulacji lodowcowej ze szczególną koncentracją w rejonie wsi Chrzczonowice, Chojnata, Turowa Wola, Paplin. Piaski i żwiry kemów-zglinione, pochodzenia glacialnego, powstałe w czasie stadiału podlasko-mazowieckiego zlodowacenia środkowo-polskiego lub w czasie deglacjacji po ustąpieniu lądolodu.

Doliny rzeczne zostały wyerodowane po zlodowaceniu środkowopolskim i zapełniły się osadami piasków i mułków w czasie od początku ostatniego glaciału po holocen.

Prawie cały obszar gminy charakteryzuje się gruntami nośnymi, korzystnymi do bezpośredniego posadowienia budynków. Jedynie obszary pochodzenia aluwialnego (doliny) są słabonośne o zróżnicowanych własnościach geotechnicznych częściowo dużej ścisłości.

Na terenie gminy zarejestrowane złoża kruszywa naturalnego występuje we wsi Paplin. Obszar zajmuje powierzchnię 3,68 ha. W ramach udzielonej w 2004 roku koncesji na wydobywanie kopaliny – kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża „Paplin I” – wyeksploatowano 132629,5 t kopaliny. W 2007 roku zaniechano eksploatacji pozostawiając w złożu zasoby geologiczne w ilości 523186,9 t, należące do strat pozaeksploatacyjnych (zgodnie z PZZ) – w ilości 257449,2t. Pozostała część zasobów w ilości 265737,7 t stanowi w większości złoża zawodnione, drobnoziarniste, którego eksploatacja na dzień obecny dla właściciela nie ma ekonomicznego uzasadnienia.

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

4.1.2. Warunki i zasoby wodne.

Wody powierzchniowe.

Gmina Kowiesy jest dość uboga w wody powierzchniowe. Skromną sieć hydrograficzną reprezentuje rzeka Chojnatka, która jest prawostronnym dopływem Rawki. Obszar źródłiskowy rzeki znajduje się w rejonie wsi Budy Chojnackie, Turowa Wola w obrębie kompleksu leśnego. Płyńcie ogólnie w kierunku zachodnim z lekkim odchyleniem na północ. Pod Jeruzalem przyjmuje dopływ płynący spod Woli Pękoszewskiej. Do Rawki uchodzi pod Sewerynowem. Długość rzeki 13,9 km, szerokość koryta w ujściowym odcinku około 4,0m.

Praktycznie cały obszar gminy leży w zasięgu zlewni Chojnatki – zlewni IV rzędu w obrębie zlewni III rzędu Rawki. Fragment południowej części gminy odwadniany jest przez cieki zlewni IV rzędu - Białki.

Na terenie gminy brak naturalnych, dużych zbiorników wodnych. Stosunkowo mały (około 0,30 ha) lecz o naturalnym charakterze jest staw w miejscowości Budy Chojnackie (przy granicy z gminą Mszczonów). Otoczenie stawu stanowią lasy, zakrzaczenia i zadrzewienia. Podobne stawy znajdują się w Woli Pękoszewskiej, Turowej Woli, Woli Pękoszewskiej, Michałowicach i Nowym Wylezinie. Część tych stawów okresowo wysycha.

Większe sztuczne zbiorniki służące hodowli ryb, zlokalizowane są na dopływie Chojnatki w Woli Pękoszewskiej. Stawy położone są wśród pól uprawnych.

Podstawowym źródłem zasilania wód powierzchniowych jest powierzchniowy i podpowierzchniowy odpływ lateralny. Dominuje odpływ podpowierzchniowy po stropie glin morenowych, co jest efektem przepuszczalności podłoża budującego powierzchniowe warstwy niektórych części obszaru gminy.

Ze względu na mało korzystną sieć hydrograficzną i w związku z tym małe zasoby wód powierzchniowych, niezbędne jest retencjonowanie wód powierzchniowych w zbiornikach retencyjnych. Średnie wieloletnie przepływy wód wskazują na możliwość realizacji zbiorników w ramach programu małej retencji. W ramach wojewódzkiego programu małej retencji na terenie gminy planowane jest pięć zbiorników retencyjnych o powierzchni do 5,0 ha, na bazie wyżej wymienionych stawów.

Wody podziemne.

Według podziału hydroregionalnego Polski (PIG Warszawa – 1991 rok) obszar gminy położony jest w południowej części regionu kujawsko-mazowieckiego sytuującego się w południowo-wschodniej części makroregionu zachodniego Niżu Polskiego. Region ten cechuje występowanie trzech głównych pięter wodonośnych: piętra wodonośnego jury; piętra wodonośnego trzeciorzędu i piętra wodonośnego czwartorzędu.

W obszarze gminy stwierdzono występowanie wszystkich pięter wodonośnych. Osady trzeciorzędowe, z uwagi na ich charakter litologiczny, miąższość i rozprzestrzenienie nie stanowią obfitych zasobów. Wodonośne piaski trzeciorzędowe miocenu, rzadziej oligocenu, występują głównie jako przewarstwienia ilów i węgla brunatnych. Wody tego pietra charakteryzują się małą wydajnością. Ujmowane są na terenie dawnej RSP w Woli Pękoszewskiej.

Dla gminy zasadniczym i jedynym zarazem poziomem użytkowym wód podziemnych, - eksploatowanym i mającym największe znaczenie jest poziom czwartorzędu.

Dzieli się na dwie warstwy wodonośne. Pierwsza związana jest z utworami piaszczystymi, występującymi od powierzchni terenu. Na tej warstwie bazują studnie kopane i studnie wiercone użytkowników, których potrzeby wodne są niewielkie.

Druga warstwa wodonośna zalega pod utworami pylasto-ilastymi. Wody tej warstwy mają charakter naporowy, a potencjalne wydajności otworów studziennych mogą przekraczać 100 m³/h. Obie warstwy wodonośne są eksploatowane w ramach zasobów wód podziemnych zlewni rzeki Rawki.

Poziom jurajski jest na terenie gminy słabo rozpoznany. Strefę wodonośną tworzą utwory ilasto-piaskowcowe środkowej jury, słabo wodonośne, nie posiadający więc istotnego znaczenia dla rozwoju gminy.

Występujące i rozpoznane zasoby wód podziemnych nie stanowią ograniczenia dla zrównoważonego rozwoju gminy.

Warunki występowania wody gruntowej są pochodną ukształtowania powierzchni terenu i budowy geologicznej. Pierwszy poziom wód gruntowych w obrębie dolin den dolinnych i zagłębień bezodpływowych kształtuje się na głębokości 1,0 – 1,5 m p.p.t. W obszarach przydolinnych oraz większych spłaszczeń przy dolinach na głębokości 1,5 – 3,0 m p.p.t. W obszarach wysoczyznowych wody gruntowe występują na głębokości 3,0 – 4,0 m p.p.t. i głębiej i obejmują praktycznie cały obszar gminy. Tereny te charakteryzują się występowaniem w podłożu w przewodzie glin piaszczystych od powierzchni, bądź w płytkim podłożu o średniej, lokalnie małej przepuszczalności oraz gorszymi warunkami infiltracji. Są to obszary predysponowane do występowania wód przypowierzchniowych szczególnie po okresach długotrwałych opadów atmosferycznych. Wody płytkiego krążenia w dolinach rzecznych narażone są na oddziaływanie zanieczyszczeń z powierzchni terenu. W terenach tych niezbędne są działania ochronne, przede wszystkim rozwiązanie gospodarki ściekowej i racjonalna gospodarka rolna.

4.1.3. Warunki klimatyczne.

Obszar gminy Kowiesy pod względem regionalizacji klimatycznej położony jest w centralnej części XVII regionu klimatycznego, zwanego Regionem Środkowopolskim (wg. A.Wosia – 1993r.). Wg. Romera rejon gminy należy do dzielnicy klimatycznej Wielkich Dolin a wg. podziału rolniczo-klimatycznego Gumińskiego jest to dzielnica środkowa.

Lokalne cechy warunków klimatycznych można określić następująco:

- średnia temperatura roczna 7-8^o C,

- 100-110 dni przymrozkowych,
- okres wegetacyjny 210-220 dni,
- pokrywa śnieżna utrzymuje się od 38 do 60 dni,
- względna mała częstotliwość opadów gradu,
- wysoka roczna suma promieniowania słonecznego (ok.86 kcal/cm²),
- średnie usłonecznienie 4,6 godz.,
- średnia temperatura najcieplejszego miesiąca (lipiec) - 18^o C,
- średnia temperatura miesiąca najzimniejszego (luty) – 3,4^o C.

Warunki w skali lokalnej modyfikowane są wpływem podłoża gruntowego na kontakcie z atmosferą. Czynniki takie jak szata roślinna, ukształtowanie powierzchni terenu, ekspozycja, rodzaj powierzchni, powodują wzrost przestrzennego zróżnicowania elementów klimatu. Rozkład roczny sum opadów wynosi około 523 mm. Parowanie terenowe waha się w granicach od 500 – 520 mm rocznie. Oznacza to, że nawet przy normalnych opadach może występować deficyt wód w glebie, ponieważ część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym. Przy nagłych opadach i utrudnionej infiltracji odpływ ten jest znaczny. W zależności od pory roku wieją wiatry z różnych kierunków, jednak o przewadze składowa zachodniego. Rejon Woli Pękoszewskiej po Pękoszew i fragmenty Franciszkowa oraz Chojnaty charakteryzuje się szczególnie korzystnymi warunkami klimatu lokalnego (w przygruntowej warstwie atmosfery). Obszary te są dobrze przewietrzane, ponadto odznaczają się małą częstotliwością występowania mgieł oraz dobrymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. Obszary gminy związane z doliną rzeki Chojnatki i jej bezimiennych dopływów, odznaczają się gorszym, bądź okresowo gorszym mikroklimatem. Ma to związek z płytszym zaleganiem wód gruntowych, obniżeniem terenu i większym prawdopodobieństwem występowania lokalnych mgieł. Zwarte kompleksy leśne charakteryzują się swoistymi warunkami klimatycznymi. Wahania temperatury są niewielkie, podwyższona wilgotność, znaczna zacisność oraz obecność substancji regenerujących tzw. fitoncycydów. Wpływają one również dodatnio na klimat terenów przyległych.

Natomiast mikroklimat pozostałych części obszaru gminy, charakteryzuje się zwiększonymi prędkościami wiatru, mniejszą ilością opadów, korzystnymi warunkami termicznymi co sprzyja uprawom polowym, lecz z drugiej strony może powodować nadmierne przesuszenie gleb. W terenach tych z uwagi na brak lasów wpływających stabilizująco na krótkoterminowe wahania meteorologiczne, następuje zwiększone parowanie terenowe, powodując okresowo niedobór wody w glebie.

4.1.4. Biocenoza i walory przyrodniczo- krajobrazowe.

Obszar gminy Kowiesy pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993) należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko – Podlaskiej w okręgu Wysoczyzny Rawskiej (E.3a.2.). Potencjalną roślinnością tego obszaru są subkontynentalne grądy lipowo-dębowo-grabowe odmiany środkowopolskiej oraz podrzędnie świetliste dąbrowy i lasy mieszane sosnowo-dębowe oraz sporadycznie bory sosnowe. W dolinach rzek i równin akumulacyjnych potencjalną roślinnością są łągi.

Współczesny krajobraz roślinny gminy jest zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych.

Zróżnicowane w obrębie obszaru gminy warunki środowiskowe w zakresie morfologii terenu, jakości gleb i warunków gruntowo – wodnych wpłynęły na rozmieszczenie przestrzenne i różnorodność biologiczną rzeczywistych zbiorowisk roślinnych.

Biotyczne elementy składowe środowiska danego obszaru - szata roślinna, fauna i ich różnorodność decydują o jego wartościach przyrodniczych i atrakcyjności krajobrazowej. Znakomita część gminy obejmująca tereny północno-zachodnie, północne i częściowo wschodnie porośnięta jest lasami. Te najcenniejsze w skali gminy ekosystemy w zwartym największym kompleksie (637,4 ha) rozciągają się na kierunku północ – południe w obrębie ewidencyjnym Wólka Jeruzalska, a dalej posiadają swą kontynuację na areale ponad 200 ha w obszarze wsi Wola Pękoszewska. Znaczny kompleks leśny o powierzchni ponad 400 ha znajduje się w północno-wschodniej części obszaru gminy. We wsiach o największej lesistości dominują lasy państwowe. Zbiorowiska leśne będące w posiadaniu prywatnych właścicieli są mniejsze powierzchniowo.

Przeważnie występują w bezpośrednim sąsiedztwie lasów państwowych, bądź jako małe enklawy rozproszone wśród pól uprawnych i nad ciekami, znacznie podnosząc atrakcyjność krajobrazu.

Z tych między innymi powodów te fragmenty obszaru gminy zostały objęte ochroną w formie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Z rozległych, nieprzebranych puszczy, rozciągających się między Wisłą a Bzurą do naszych czasów dotrwały dwa w miarę duże zwarte kompleksy leśne – Puszcza Kampinoska i Puszcza Bolimowska, ta ostatnia stanowiąca „bazę” BPK. Niegdyś teren ten porastały bory z przepastnymi kniejami i obfitą zwierzyną. Dzisiejszy drzewostan „Puszczy Bolimowskiej” zatracił swój naturalny charakter i nic nie przypomina z dawnych lasów poza tym, że porasta te same tereny. Tak więc dzisiejsza Puszcza Bolimowska jest puszczą tylko z nazwy. Pokrywa ją sieć dróg, przebiega linia kolejowa oraz ciągle rozwijająca się sieć osadnicza. Lasy te pełnią przede wszystkim funkcje gospodarcze. Liczne zręby, uprawy i młodniki, przypominają momentami plantację drzew. Pomimo zaznaczającej się ingerencji gospodarczej człowieka, świat przyrodniczy tego obszaru jest nadal imponujący, głównie związany z akcentami wodnymi. Obszar parku w około 60% jest zalesiony. Lasy te z pozoru nieciekawe i jednolite, tworzą w rzeczywistości mozaikę różnorodnych drzewostanów sosnowych z niewielkimi domieszkami brzozy, czasem osiki. W domieszce mogą występować dąb, grab, lipa, klon rzadziej jesion. Bory porastają gleby słabsze często porolne. Żyźniejsze połacie terenu zajmują fitocenozy świetlistego lasu dębowego. Na terenie gminy odnotowano je w uroczyskach Las Jeruzalski. Dość duże powierzchnie na terenie uroczysk: Zawady (poza parkiem), Chojnata (poza parkiem – obszar chronionego krajobrazu), Las Jeruzalski zajmują siedliska łąkowe. Struktura i skład gatunkowy drzewostanów prawie wszystkich stwierdzonych płatów są odmienne od naturalnych. Głównymi komponentami drzewostanów są: brzoza brodawkowata i grab zwyczajny. Dąb szypułkowy występuje najczęściej w domieszce. W podmokłych zagłębieniach terenu, wzdłuż cieków wodnych wykształciły się łęgi sporadycznie olsy. Zbiorowiska łąkowe, głównie jesionowo-olszowe, występują na niewielkich powierzchniach w dolinie Chojnatki. Wszystkie stwierdzone płaty zespołu mają uproszczony skład gatunkowy drzewostanu, który składa się prawie wyłącznie z olszy czarnej, jesion natomiast występuje sporadycznie. Podszycie tworzy głównie kruszyna i czeremcha w runie duży udział wykazuje niecierpek. Bogactwo i różnorodność świata roślinnego parku występuje w podszycie i runie a także w nadrzecznych zaroślach i szuwarach, na śródleśnych polanach, podmokłych łąkach. Na terenie parku występuje ponad 40 gatunków roślin chronionych i ponad 100 uznanych za zagrożone i ginące. Należą do nich rzadkie w tej części Polski widłaki, tworzące niewielkie płaty, czy pojedynczo rosnące kolorowe storczyki. Enklawy o najwyższych zasobach przyrodniczych zostały objęte ściślejszą formą ochrony – jako rezerваты lub w planie ochrony BPK zostały dla nich wyznaczone strefy funkcji ekologicznej: PWE – strefa wzmocnienia powiązań ekologicznych; PKE - strefa kształtowania sfery ekologicznej; PMO – strefa minimalizowania negatywnych oddziaływań ciągów komunikacyjnych. Na teren gminy Kowiesy wchodzi strefa PWE.

W lasach dość licznie występuje oplatający drzewa bluszcz pospolity co jest raczej charakterystyczne dla parków miejskich. Z innych należy wymienić, kiedyś dość pospolicie występujące, a obecnie rzadziej: pierwiosnkę lekarską, marzankę wonną, kopytnika pospolitego, naparstnicę zwyczajną, mącznicę lekarską czy bagno zwyczajne.

Znaczną powierzchnię na terenie gminy (ogółem) zajmują leśne zbiorowiska zastępcze, które powstały w wyniku zalesień gruntów rolnych. Są to na ogół różnowiekowe monokultury sosny, laski brzożowo-sosnowe lub tylko brzożowe tzw. „brzeźniaki”. Te ostatnie są powierzchniowo niewielkie i rozproszone w całym obszarze wśród pól. Runo jest najczęściej zatrawione lub występuje duży udział jeżyn.

Istniejące na terenie gminy wiejskie i przydworskie założenia parkowe (we wsiach: Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Wędrógów, Paplin, Chojnata, Lisna) stanowią cenne dziedzictwo kulturowe i posiadają wysoką wartość przyrodniczą i krajobrazową. Pośród odsłoniętych przestrzeni rolniczych pełnią rolę ostoi przyrody. Wszystkie występujące na terenie gminy drzewa-pomniki przyrody, są skupione w granicach tych parków.

Wśród roślinności nieleśnej, najbardziej rozpowszechnione są zbiorowiska łąk i zarośli, chociaż dość liczna jest grupa zbiorowisk szuwarowych. W zbiorowiska łąkowych przeważają fitocenozy ze śmiałkiem darniowym. Jest to typ roślinności antropogenicznej, który powstał dzięki działalności gospodarczej człowieka. Zawdzięcza on swoje istnienie i w miarę stały skład florystyczny, systematycznemu koszeniu lub wypasowi oraz umiarkowanemu nawożeniu.

Intensyfikacja gospodarki łąkarskiej spowodowała wyginiecie łąk trzęślicowych. Fitocenozy szuwarowe z udziałem trzciny pospolitej i turzycy występują w dolinach cieków i znacznych obniżeniach terenu. Są to przede wszystkim szuwały wielkoturzycowe z panującą turzycą błotną. Dość liczny jest szuwar tatarakowy, który głównie związany jest z wilgotnymi siedliskami poddanymi antropopresji. Najpospolitszym na terenie gminy zespołem zaroślowym są łożowiska z dominującą w warstwie krzewiastej wierzby szarej.

Z terenów gminy największą ostoją różnorodności gatunkowej odznacza się uroczysko „Las Jeruzalski”, obejmujący między innymi dolinę Chojnatki wraz z terenami przyległymi. Występuje tu duża różnorodność fitocenoz lasów liściastych wśród których znajduje się wilgotny grąd, łąg olszowy, dąbrowa świetlista, bór mieszany oraz sosnowy świeży. Bardzo bogata flora, w której na szczególną uwagę zasługuje: kokorycz pełna, zdrojówka rutewkowata.

Znaczne powierzchnie obszaru gminy, szczególnie część południowa, zajmują zbiorowiska synantropijne. Występujące tu zbiorowiska roślinne są ubogie gatunkowo związane z agrocenozami oraz osadnictwem i infrastrukturą drogową. Przeważa roślinność segetalna i ruderalna, której skład gatunkowy nie odpowiada naturalnym czy nawet półnaturalnym zbiorowiskom.

W tej części gminy dominuje drzewostan w uprawach sadowniczych – jabłonie, śliwy, wiśnie.

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Ostrowickiego – Atlas RP, 1993) obszar gminy leży w południowo-środkowej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego.

Różnorodność gatunkowa fauny nierozdzielnie związana jest ze środowiskiem roślinnym, wodnym.

Najbogatsza fauna związana jest z kompleksami leśnymi. Największym zwierzęciem na terenie BPK jest łoś. Jest to gatunek wędrowny, dlatego można go spotkać wszędzie. Gatunkiem bardzo rzadkim i na pewno przechodnim jest jeleń europejski. Pojedyncze osobniki pojawiają się na krótko w leśnych ostępach, prawdopodobnie podczas swej wędrówki z Kampinosu w kierunku Lasów Spalskich. Z innych ssaków należy wymienić: sarnę, daniela, zającą, dzikiego królika, wiewiórkę, pizmaka amerykańskiego, jeża, lisa, borsuka, jenota, kunę leśną, wydrę, bobra. Większość tych osobników żyje także poza terenem parku.

Świat ptasi jest także bardzo liczny – około 130 gatunków. Z ciekawych należy wymienić: łabędzia niemeo, żurawia, remizę, czy zimorodka. Ciekawa jest entomofauna. Stwierdzono występowanie około 656 gatunków, lecz głównie w dolinie Rawki i jej dopływu Grabinki. Wymienić należy motyle (paź królowej, witeź żeglarz i inne) a także liczne chrząszcze – np. kozioróg dębosz, rohatyniec.

Znaczne połacie przestrzeni rolniczej pozbawione zadrzewień i zakrzewień śródpolnych „remiz” czy uprawy sadownicze nie sprzyjają bytowaniu fauny. Dlatego w tych rejonach jest ona uboga, charakterystyczna dla terenów agrocenoz i osadniczych jak: gryzonie, krety, norki itp.

4.1.5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Czynniki decydujące o stanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej to przede wszystkim elementy składowe środowiska przyrodniczego jak warunki wodne, glebowe i klimatyczne oraz stan zainwestowania w urządzenia poprawiające strukturę gleby jak melioracje. Omówione wcześniej warunki wodne i klimatyczne wskazują, że przeważająca część gleb obszaru gminy w okresach letnich przy dużym osłonecznieniu może podlegać wysuszeniu. Natomiast warunki wodne panujące w dolinach są korzystne, jednak w okresach wczesnowiosennych przy znacznych wahaniami temperatury panują tendencje do występowania przymrozków, co jest niekorzystne dla upraw sadowniczych i warzywniczych.

Gleby.

Gleby są jednym z najważniejszych elementów środowiska przyrodniczego wpływających na rozwój gminy. Gleby występujące na terenie gminy charakteryzują się dość dobrą jakością i znacznym typologicznym zróżnicowaniem.

Większość obszarów gminy charakteryzuje się glebami dobrych klas bonitacyjnych wykształconych na glinach zwałowych. Największa koncentracja gleb korzystnych z punktu widzenia rolnictwa, występuje w rejonie Woli Pękoszewskiej, Zawad i Wycinki Wolskiej, mniejsza enklawa w rejonie Janowa oraz w zachodniej części – rejon Lisnej i Paplina. Obszary te zajmują gleby brunatne

kwaśne i pseudobielice lecz różnego pochodzenia. W południowej części są one pochodzenia pyłowego, zaś w północnej wytworzone z glin i piasków gliniastych mocnych, podścielone glinami. Są to grunty najlepsze do uprawy polowej, zaliczane do kompleksów uprawowych – żytnich bardzo dobrych lub pszenno-żytnich (rzadziej) w klasach bonitacji III – IV z przewagą IV klasy. Uprawami wskaźnikowymi dla tego kompleksu są zboża i ziemniaki, lecz nadają się również pod uprawę wszystkich roślin. Kompleks ten wskazany jest pod uprawy warzywnicze, sadownicze oraz plantacje roślin jagodowych.

Wymienionym rejonom najlepszych gleb, towarzyszą w znacznych płatach gleby brunatne kwaśne wytworzone z pyłów zwykłych w części północnej, a w południowej z piasków gliniastych lekkich. Według klasyfikacji przydatności rolniczej należą do kompleksów uprawowych - żytnich dobrych w klasie bonitacyjnej IV – V z przewagą V klasy.

Pozostałe tereny zajmują gleby głównie piaszkowe i są to bielice, częściowo brunatne kwaśne. Zaliczane są do kompleksu żytniego słabego. Bonitacyjnie są to V i VI klasy. W dolinie rzeki Chojnatki i jej dopływów występują gleby wytworzone na podłożu piasków akumulacji wodnolodowcowej. Typologicznie są to gleby murszowo-mineralne.

Na terenie gminy użytki zielone zajmują niewielką powierzchnię. Większość występujących użytków zielonych zaliczanych jest do kompleksu użytków zielonych średnich (2z). Kompleks ten ma uwilgotnienie zbliżone do właściwego i zapewnia dwa pokosy. Gleby kompleksu (3z) są słabo zagospodarowane i wymagają uregulowania stosunków wodnych. Jest to kompleks użytków zielonych słabych i bardzo słabych, który występuje głównie w dolinie rzeki Chojnatki.

Zgodnie z klasyfikacją użytków rolnych udział poszczególnych klas bonitacyjnych w ha przedstawia się następująco: (wg. ewidencji gruntów 2008r)

Grunty orne i sady w klasach w (ha) i w% w stosunku do ogólnej pow. gruntów ornych i sadów				Użytki zielone w klasach w (ha) i w % w stosunku do ogólnej pow. użytków zielonych				Razem pow. gruntów ornych i sadów w ha i w %	Razem pow. użytków zielonych w ha i w %
III	IV	V	VI	III	IV	V	VI		
349,49	3763,56	1327,69	195,74	8,07	68,26	57,98	26,61	5636,48	160,92
6,20%	66,77%	23,56%	3,47%	5,01%	42,42%	36,03%	16,54%	100,00%	100,00%

Klasyfikacja gruntów ornych i sadów oraz użytków zielonych podana w odsetkach w stosunku do ogólnej powierzchni gruntów ornych i sadów oraz ogólnej powierzchni użytków zielonych w poszczególnych obrębach ewidencyjnych przedstawia się następująco: (wg. ewidencji gruntów 2008r.)

Obręby ewidencyjne	Grunty orne i sady wg. klas bonitacyjnych				Użytki zielone wg. klas bonitacyjnych			
	III	IV	V	VI	III	IV	V	VI
Borszyce	-	65,65	24,05	10,30	-	50,21	45,90	3,89
Budy Chojnackie	-	51,47	46,03	2,50	-	31,56	25,80	42,64
Chelmce	-	24,43	59,35	16,22	-	4,26	39,39	56,35
Chojnata	6,11	73,11	18,57	2,21	-	34,10	17,86	48,04
Chojnatka	-	73,14	26,79	0,07	-	35,91	58,75	5,34
Chrzczonowice	-	52,42	47,27	0,31	-	12,88	79,72	7,40
Franciszków	1,32	68,57	29,27	0,84	-	45,17	46,77	8,06
Jakubów	27,22	43,87	22,95	5,96	-	18,75	72,92	8,33
Janów	13,89	80,96	5,15	-	-	-	-	-
Jeruzal	-	64,48	20,99	14,53	-	29,07	62,52	8,41
Kowiesy	14,11	71,80	13,48	0,97	-	63,76	36,24	-
Lisna	0,55	68,79	25,38	5,28	22,67	44,77	32,56	-
Michałowice	-	76,58	23,09	0,33	-	97,26	2,74	-
Nowy Lindów	39,69	43,95	15,09	1,27	-	26,92	73,08	-
Nowy Wylezin	-	82,27	17,73	-	-	43,18	38,64	18,18
Paplin	10,64	71,57	16,77	1,02	-	21,03	72,65	6,32

Paplinek	-	80,73	19,27	-	-	100,00		
Pękoszew	21,93	64,88	13,19	-	-	82,50	17,50	-
Stary Wylezin	-	82,08	17,92	-	-	48,19	51,81	-
Turowa Wola	5,04	56,56	37,50	0,90	-	36,68	8,88	54,44
Ulaski	-	32,64	40,91	26,45	-	-	-	-
Wędrogów	-	74,54	23,31	2,15	-	-	0,19	0,81
Wola Pękoszewska	13,33	77,46	8,33	0,88	30,10	54,95	14,95	-
Wólka Jeruzalska	-	60,35	12,62	27,03	-	36,93	39,04	24,03
Wymysłów	-	68,20	29,18	2,62	-	-	100,00	-
Zawady	5,32	79,09	14,83	0,58	-	57,42	22,50	20,03

W obszarze gminy Kowiesy klasa gruntów IIIa w ogóle nie występuje.

W podziale na poszczególne wsie: klasa IIIb występuje tylko w 12 obrębach ewidencyjnych, a największy udział gruntów tej klasy w stosunku do gruntów ornych i sadów danej jednostki posiadają: Nowy Lindów (39,69%), Jakubów (27,22%), Pękoszew (21,93%), Kowiesy, Wola Pękoszewska i Janów. Grunty klasy IV występują we wszystkich obrębach ewidencyjnych, ze szczególną przewagą we wsiach: Stary Wylezin, Nowy Wylezin, Janów, Paplinek, Zawady, Wola Pękoszewska – w granicach 80% wszystkich gruntów ornych i sadów danej jednostki. W pozostałych wsiach grunty gleby klas IV albo występują w większości albo równoważą się z glebami klas V. Gleby klasy VI nie występują w Janowie, Nowym Wylezinie, Paplinku, Pękoszewie i Starym Wylezinie. Praktycznie nie ma w obrębie gminy jednostki ewidencyjnej, w której dominowałyby grunty VI klasy bonitacyjnej.

Użytki zielone (łąki, pastwiska) III klasy bonitacyjnej występują tylko w Woli Pękoszewskiej i Lisnej. Generalnie w poszczególnych jednostkach przeważają łąki i pastwiska w IV klasie bonitacyjnej. Reasumując, użytki rolne obszaru gminy charakteryzują się dość dobrą bonitacją glebową. Występuje duży odsetek gruntów IV klasy, natomiast mały odsetek gleb klasy VI.

Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Najbardziej miarodajnym wskaźnikiem oceny warunków przyrodniczych środowiska jest wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Uwzględnia on cztery elementy środowiska; glebę, rzeźbę terenu, agroklimat i warunki wodne.

Średnia wartość wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla gminy Kowiesy wynosi 65,9 (w skali 100pkt JUNG) i jest nieco wyższa od średniej wojewódzkiej (64,1), a niższa od średniej krajowej (66,6).

Powyższe dane wskazują, że gmina Kowiesy charakteryzuje się dość korzystnymi warunkami środowiska przyrodniczego dla prowadzenia produkcji rolnej – polowej, upraw sadowniczych.

Melioracje.

Stopień zaspokojenia potrzeb melioracyjnych w gminie Kowiesy wynosi 78%. Potrzeby oszacowano na 581 ha (WZMiUW w Łodzi). Tak więc wskaźnik zmeliorowania obszar gminy jest niższy od średniego dla województwa oraz powiatu. Obszar zmeliorowany urządzeniami melioracji szczegółowych wynosi 451,15 ha.

Poniższa tabela obrazuje stan zmeliorowania poszczególnych jednostek ewidencyjnych. (dane z WZMiUW oddział w Rawie Mazowieckiej)

lp.	obręb ewidencyjny	pow.w ha ogółem	rowy w metrach	budowle – przepusty, mosty, mostki – szt.
1.	Nowy Wylezin	19,10	960,00	9
2.	Janów	45,70	-	-
3.	Michałowice	38,50	-	-
4	Jakubów	35,62	2075,00	11
5.	Nowy Lindów	131,87	960,00	-
6.	Turowa Wola	54,74	1680,00	1
7 .	Wędrogów	1,50	-	-
8.	Kowiesy	20,02	-	1
9.	Pękoszew	0,26	330,00	1
10.	Wycinka Wolska	103,84	760,00	-
	razem	451,15	6765,00	23

Leśna przestrzeń produkcyjna na terenie gminy Kowiesy jest rozległa i zajmuje 2009,00 ha co stanowi 23,14% powierzchni gminy. Wskaźnik lesistości dla powiatu skierniewickiego wynosi 21,2%. Pod względem własnościowym aż 77,3% gruntów leśnych jest w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – Nadleśnictwo w Grójcu. Lasy prywatne stanowią 21,05% wszystkich lasów, pozostała część gruntów leśnych pozostaje we władaniu gminy, wspólnot gruntowych, kościołów i związków wyznaniowych.

Uzupełnieniem przestrzeni leśnej są zadrzewienia i zakrzewienia, które na terenie gminy zajmują powierzchnię 183,0 ha.

Udział powierzchni lasów, zadrzewień i zakrzewień w poszczególnych obrębach ewidencyjnych w stosunku do całkowitej powierzchni lasów i powierzchni Lz – w odsetkach przedstawia poniższa tabela: (wg. ewidencji gruntów 2008r.):

Obręby ewidencyjne	Grunty leśne Ls		Grunty zadrzewione i zakrzewione Lz	
	w ha	w % w stosunku do całkowitej pow. Ls	w ha	w % w stosunku do całkowitej pow. Lz
Borszyce	79,76	3,97	8,82	4,82
Budy Chojnackie	20,09	1,01	9,29	5,08
Chełmce	66,98	3,33	21,88	11,96
Chojnata	310,38	15,45	7,06	3,86
Chojnatka	22,40	1,11	1,67	0,91
Chrzczonowice	14,34	0,72	11,78	6,44
Franciszków	2,61	0,13	3,85	2,10
Jakubów	19,10	0,95	4,29	2,34
Janów	0,23	0,01	0,24	0,13
Jeruzal	128,65	6,40	5,96	3,26
Kowiesy	5,75	0,29	6,15	3,36
Lisna	76,00	3,78	15,16	8,28
Michałowice	4,49	0,22	6,16	3,37
Nowy Lindów	3,27	0,16	0,98	0,53
Nowy Wylezin	5,09	0,25	1,09	0,6
Paplin	33,25	1,65	17,57	9,60
Paplinek	4,05	0,21	7,87	4,30
Pękoszew	11,00	0,56	3,38	1,85
Stary Wylezin	1,29	0,06	3,28	1,79
Turowa Wola	20,43	1,02	3,10	1,69
Ulaski	28,40	1,41	14,98	8,18
Wędrogów	20,84	1,04	1,57	0,86
Wola Pękoszewska	23,15	1,15	10,43	5,70
Wólka Jeruzalska	671,39	33,41	6,18	3,38
Wymysłów	11,42	0,57	4,66	2,55
Zawady	424,64	21,14	5,60	3,06
ogółem	2009,00 ha	100,00%	183,00 ha	100,00%

Największe zwarte powierzchnie zalesione występują w obrębach ewidencyjnych (podane w odsetkach w stosunku do ogólnej powierzchni lasów w gminie): Wólka Jeruzalska (33,41%), Zawady (21,14%), Chojnata (15,45%), natomiast najwięcej Lz występuje w Chełmcach (11,96%) i Paplinie (9,60%). Najmniejsza powierzchnia lasów oraz zadrzewień i zakrzewień występuje w obrębie ewidencyjnym Janów i wynosi odpowiednio 0,23 ha i 0,24 ha.

4.2. Stan prawny środowiska przyrodniczego.

Fragmenty obszaru gminy Kowiesy odznaczające się szczególnymi walorami i warunkami przyrodniczymi i krajobrazowymi objęte są ochroną prawną w formie:

- Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Chojnatki”

Bolimowski Park Krajobrazowy powstał w 1986 roku (Uchwała Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26.09.1986 roku) na 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. Po podziale administracyjnym kraju część parku znalazła się w granicach województwa mazowieckiego. Park posiada wyznaczoną otulinę, która stanowi pas terenu szerokości 200,00 m wzdłuż zewnętrznych i wewnętrznych granic

parku. W granicach BPK znajduje się zachodnia i północno-zachodnia część gminy obejmująca całe lub części wsi: Lisna (cała), Chełmce (cała), Paplin (większa część), Jeruzal (cała), Wólka Jeruzalska (część), Pękoszew (część), Wola Pękoszewska (fragment północnej części).

Celem utworzenia parku jest zachowanie, popularyzacja i upowszechnienie wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych w warunkach racjonalnego gospodarowania. Park 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.

Dla ochrony doliny Chojnatki poza granicami BPK, powołany został Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Chojnatki” – Rozporządzenie Wojewody Łódzkiego Nr 4/2009 z dnia 24 marca 2009r., które jednocześnie uchyliło dotychczasową formę ochronną znacznej części obszaru gminy jaką był Bolimowsko-Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony w 1986 roku.

Na terenie gminy ochroną prawną objęte zostały pomniki przyrody:

- nieożywionej – gład narzutowy z piaskowca pochodzący z okresu lądolodu skandynawskiego we wsi Zawady,
- ożywionej wg. poniższego zestawienia:
 - jesion wyniosły – obwód 400cm w Woli Pękoszewskiej (proponowane do zniesienia ochrony z uwagi na duże zniszczenie),
 - kasztanowiec biały – obwód 290 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - topola szara – obwód 380 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - kasztanowiec biały – obwód-350 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - jesion wyniosły – obwód 350 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - klon pospolity – obwód 330 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - klon pospolity – obwód 320 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - jesion wyniosły – obwód 385 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - dąb szypułkowy – obwód 360 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - lipa drobnolistna - obwód 410 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - lipa drobnolistna – obwód 350 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - lipa drobnolistna - obwód 425 cm w Woli Pękoszewskiej,
 - kasztanowiec biały – obwód 290 cm w Turowej Woli,
 - lipa drobnolistna – obwód 390 cm w Turowej Woli,
 - klon pospolity – obwód 350 cm w Turowej Woli,
 - klon pospolity – obwód 325 cm w Turowej Woli,
 - kasztanowiec biały – obwód 240 cm w Turowej Woli,
 - kasztanowiec biały – obwód 320 cm w Turowej Woli,
 - kasztanowiec biały – obwód 295 cm w Turowej Woli,
 - lipa szerokolistna – obwód 430 cm w Lisnej,
 - lipa drobnolistna – obwód 395 cm w Lisnej,
 - wiąz szypułkowy – obwód 385 cm w Lisnej.

Wszystkie drzewa - pomniki rosną na terenach parków podworskich.

4.3. Warunki sozologiczne.

Obszar gminy Kowiesy nie był badany pod kątem stanu środowiska, w związku z czym brak informacji pochodzących z systemu monitoringu środowiska.

O jakości środowiska obszaru gminy decyduje stan użytkowania i zagospodarowania terenów w kontekście oddziaływania tego stanu na poszczególne składowe środowiska. Rolnicze użytkowanie gruntów rolnych, struktura funkcjonalno – przestrzenne osadnictwa oraz układ komunikacyjny wskazują iż, oddziaływaniu niekorzystnych czynników mogą podlegać: powietrze, wody i klimat akustyczny.

Badaniu przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie poddawana jest jakość wód podziemnych w ramach krajowego monitoringu wód podziemnych oraz przez Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska w sieci monitoringu regionalnego. W ramach krajowego

monitoringu, wody podziemne badane są na głębokości stropu 24,0m w otworze badawczym zlokalizowanym w Kowiesach. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono, że od 1998 roku do 2006 roku wody są wysokiej jakości – klasy Ib, a w roku 2000 nawet najwyższej jakości – klasy Ia.

Jak wynika z powyższego, wody podziemne terenu gminy charakteryzują się dobrą jakością, a na potrzeby wodociągu komunalnego wymagają jedynie uzdatniania z uwagi na ponadnormatywne zawartości żelaza i manganu. Lokalnie w wodach poziomu trzeciorzędowego obserwuje się podwyższoną barwę, co jest związane z zawartością pyłów węgla brunatnego w utworach mioceńskich.

Wody płynące na terenie gminy reprezentuje rzeka Chojnatka, która płynie generalnie wśród lasów i pól. Jakość wód kontrolowana była w punkcie pomiarowo-kontrolnym w miejscowości Jeruzal (4,0 km). Badania wykazywały, że wody rzeki w kolejnych latach badań są coraz lepszej jakości. Większość wskaźników mieści się w I i II klasie czystości. Jednak nadal występuje zwiększona ilość zawiesin, fosforu ogólnego i coraz mniej miana Coli typu fekalnego. W 2006 roku o trzeciej klasie czystości zadecydowała podwyższona (wskaźnik przekroczenia – 1,02) zawartość azotu azotynowego. Wymienione zanieczyszczenia są efektem antropogenicznego oddziaływania na wody rzeki. Zaliczane są one do grupy substancji organicznych i związków biogenych, mogą więc być efektem przenawożenia pól, niekontrolowanego zrzutu ścieków bytowych (brak na terenie gminy kanalizacji, czy nieodpowiedniej utylizacji obornika i gnojowicy pochodzących z chowu zwierząt w obrębie własnego areалу.

Można sądzić przez analogię do stanu zanieczyszczenia wód powierzchniowych, że płytkie wody gruntowe ulegają podobnym zanieczyszczeniom.

Na terenie gminy nie są zlokalizowane emitory hałasu przemysłowego, które to stanowiłyby zagrożenie ciągłego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu dla środowiska zamieszkania.

Poważnymi źródłami emisji hałasu na obszar gminy są: Centralna Magistrala Kolejowa oraz drogi krajowe nr 8 i 70, te ostatnie także w zakresie zanieczyszczenia powietrza (emisja spalin).

Według przeprowadzonych badań „Generalny pomiar ruchu na drogach województwa łódzkiego” w 2005 roku, droga krajowa nr 8 wykazywała natężenie ruch powyżej 20 tys. pojazdów na dobę, a na odcinku końcowym na terenie województwa (Huta Zawadzka) po przyjęciu ruchu samochodowego z drogi krajowej nr 70, średni dobowy ruch pojazdów wynosił 31 118 pojazdów. Natężeniu ruchu na drodze nr 70 na odcinku końcowym do skrzyżowania z drogą nr 8 wynosiło 12072 poj./dobę. Na tych drogach zaznacza się duży udział w ruchu samochodów ciężarowych. Z badań monitoringowych przeprowadzonych na drodze nr 8 wynika, że we wszystkich punktach pomiarowych w porze dziennej równoważny poziom dźwięku kształtuje się na poziomie 75,5 db.

Na pewno można się spodziewać negatywnego oddziaływania ruchu samochodowego odbywającego się na tych drogach, a szczególnie na drodze nr 8 w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń powietrza oraz drgań. W zasięgu oddziaływania tych uciążliwości mogą się znajdować fragmenty zabudowy ośrodka gminnego w tym szkoła i budynki mieszkalne (droga nr 8), nieliczna zabudowa wsi Wola Pękoszewska (droga nr 7) oraz rozproszona wzdłuż tych dróg zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi, które są chronione akustycznie.

Wyniki pomiarów natężenia hałasu powodowanego ruchem pojazdów na niektórych odcinkach dróg krajowych, wykazują, że wzrost natężenia hałasu nie koniecznie jest wprost proporcjonalny do natężenia ruchu samochodowego i rośnie wolniej. Wynika to z poprawy jakości używanych samochodów.

Brak badań odnośnie natężenia ruchu na drogach powiatowych i gminnych. Drogi te na terenie gminy pełnią funkcje obsługi ruchu lokalnego, charakter tranzytowy tych dróg jest minimalny. Z obserwacji wynika, że natężenie ruchu samochodowego jest nieduże w związku z czym ich oddziaływanie nie powinno stanowić uciążliwości zarówno w zakresie hałasu jak i zanieczyszczenia powietrza w terenach zabudowy zbliżonej do pasa drogowego. Po wybudowaniu węzła drogowego „Huta Zawadzka” na drodze nr 8, należy się spodziewać wzrostu natężenia ruchu samochodowego na drodze powiatowej nr 1334E, ponieważ będzie jedną z ważniejszych dróg przejmujących ruch z węzła.

W zwartych terenach zabudowy źródłem hałasu mogą być obiekty usługowe takie jak warsztaty samochodowe, usługi transportowe oparte na samochodach ciężarowych, które są parkowane na terenie posesji itp..

Przecinająca obszar gminy na kierunku północ-południe z lekkim odchyleniem na wschód - CMK - powoduje uciążliwość dla zbliżonej zabudowy zarówno w zakresie hałasu jak i drgań. Oddziaływanie kolei najbardziej odczuwalne jest w nocy i uzależnione jest od częstotliwości ruchu i prędkości. Kolej na tym odcinku będzie modernizowana pod kątem dostosowania do większych prędkości, co może zmniejszyć jej uciążliwość. Nie są publikowane bieżące informacje dotyczące hałasu kolejowego na tym odcinku. Latem 2004 roku w rejonie Pruszkowa (w rejonie gdzie linia kolejowa Warszawa-Łódź i CMK mają wspólne tory) prowadzone były pomiary natężenia hałasu, z których wynika, że chwilowe natężenie hałasu związane z przejazdami pociągów znacznie przekraczają (nawet momentami do 75 db) dopuszczalne poziomy hałasu. Według wcześniej obowiązującego przepisu prawnego od kolei ustalane były strefy ochronne w 120,0 m pasie terenu wzdłuż kolei. Faktyczne określenie uciążliwości kolei, wymaga przeprowadzenia przez właściciela kolei pomiarów w miejscach zbliżenia torów do zabudowy mieszkaniowej. W sytuacji wystąpienia uciążliwego oddziaływania należałoby zastosować zabezpieczenia techniczne.

Oddziaływanie osadnictwa na stan czystości powietrza wiąże się z występowaniem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, pochodzących głównie z ogrzewanych domów mieszkalnych w sezonie zimowym przy stosowaniu węgla jako źródła energetycznego (97% gospodarstw domowych stosuje ogrzewanie węglowe) oraz z kotłowni funkcjonujących na potrzeby obiektów użyteczności publicznej. Oddziaływanie to posiada najczęściej charakter sezonowy i nie unikniony, pomimo coraz częściej stosowanych proekologicznych czynników grzewczych.

Nieprawidłowe zagospodarowanie odchodów zwierzęcych pochodzących z obiektów inwentarskich (niekoniecznie tylko tych zaliczanych w przepisach szczególnych do mogących pogorszyć stan środowiska) jak również sam chów zwierząt w tych obiektach powodują lokalnie i okresowo pogorszenie warunków aerosanitarnych w zakresie uciążliwości zapachowych. Uciążliwości zapachowe może powodować spalanie odpadów komunalnych w urządzeniach nie przystosowanych do tego celu (np. spalanie odpadów w indywidualnych piecach w celach grzewczych). Prawo ochrony środowiska w zależności od sposobu zagospodarowania terenu rozróżnia zapachy: neutralny, przyjemny, nieprzyjemny, jednak nie daje instrumentów prawnych do egzekwowania tych przekroczeń.

Jak już wcześniej wspomniano na terenie gminy nie są monitorowane emisje zanieczyszczeń. Według ustaleń kontrolnych Inspektoratu Ochrony Środowiska wielkość emisji zanieczyszczeń (bez palenisk i transportu samochodowego) z terenu gminy Kowiesy osiągała średnie wartości w stosunku do innych gmin powiatu skierniewickiego.

Oddziaływanie w zakresie pól elektromagnetycznych, charakterystycznego „buczenia” oraz ograniczeń w zagospodarowaniu, powodują dwie linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV Huta Zawadzka – Mszczonów oraz Huta Zawadzka – Kaleń i podstacja trakcyjna GPZ (transformatory, urządzenia rozdzielcze) w miejscowości Zawady. Korytarz ograniczonego użytkowania wynosi 36,0 m wzdłuż ich przebiegu.

Źródłem pól elektromagnetycznych są stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane w miejscowościach: Kowiesy, Zawady, Chrzczonowice. Anteny sektorowe oraz anteny radiolinii i mikrolinii, znajdujące się na terenie stacji bazowych, emitują fale o częstotliwościach od 870 do 960 MHz i od 21,2 do 23 GHz odpowiednio. Granice obszarów, w których strumień energii pola elektromagnetycznego przekracza dopuszczalną gęstość 0,1 W/m² wynoszą dla anten sektorowych 14,1 m w poziomie na wysokości 47,2 m n.p.t., dla anten parabolicznych radiolinii 20,3 m w poziomie na wysokości 45,5 m n.p.t.

W żadnym z tych obszarów nie przebywają ludzie, ponadto obszary te są niedostępne dla ludności.

4.4. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Rozwój społeczno-gospodarczy gminy (dotyczy to zarówno miast jak i wsi) powoduje pewną ingerencję w poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i krajobraz, co praktycznie jest nieuchronne. Tylko od właściwej polityki przestrzennej, która przekłada się dalej na działania antropogeniczne, uzależniony będzie stopień tej ingerencji i straty w środowisku. Przy formułowaniu polityki i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Kowiesy winna przyświecać zasada zrównoważonego rozwoju, zresztą taki wymóg wprowadzają obowiązujące przepisy prawa. W myśl tej zasady rozwój społeczno-gospodarczy winien następować przy zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania

możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Równowaga przyrodnicza występuje wtedy, gdy na danym obszarze istnieje równowaga we wzajemnym oddziaływaniu: człowieka, składników przyrody żywej i układu warunków siedliskowych tworzonych przez składniki przyrody nieożywionej.

Na terenach cennych przyrodniczo i krajobrazowo – stosownie do skali obszaru gminy Kowiesy - należy podejmować działania zmierzające do zachowania i wzrostu istniejącej różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych. Wymóg ten dotyczy terenów dolinnych rzeki Chojnatki jej beimiennych dopływów i cieków źródłiskowych rzeki oraz kompleksów leśnych. Wymienione obszary powinny pełnić jako nadrzędne funkcje ochronne. Istotne jest ograniczenie w tych terenach zabudowy z całkowitym wykluczeniem uciążliwej działalności produkcyjnej. Podstawowe kierunki rozwoju to urządzenia i formy zagospodarowania podnoszące bilans stosunków wodnych.

Cała zachodnia i północno-zachodnia część gminy oraz częściowo centralne obszary gminy objęte są ochroną prawną ze względu na potrzebę ochrony: zasobów abiotycznych i ekosystemów wodnych, cennych siedlisk przyrodniczych, w tym zbiorowisk roślinnych, cennych przyrodniczo gatunków roślin, grzybów, zwierząt i ich siedlisk, wartości krajobrazowych i kulturowych w tym zachowania regionalnych cech fizjonomii krajobrazu związanych z dotychczasowymi sposobami gospodarowania.

Dlatego polityka przestrzenna w stosunku do tych obszarów powinna umożliwiać zachowanie i wzbogacanie istniejących w ich obrębie wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.

Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego na terenie gminy Kowiesy wyznacza strefy: *funkcji gospodarczych parku*: POR (1, 7, 8, 10) – strefa kreowania ograniczonego rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich, PKR (1,2) – strefa kształtowania krajobrazu rolniczego; *funkcji gospodarczych obszarów oddziaływujących na park i otulinę*: OOR (6,7,8) – strefa kreowania ograniczonego rozwoju wielofunkcyjnego obszarów wiejskich; *strefy funkcji ekologicznych obszarów oddziaływujących na park i otulinę*: OWE 3 – strefa wzmacniania powiązań ekologicznych; *strefy funkcji ekologicznych parku*: PWE 6 – strefa wzmacniania powiązań ekologicznych.

Dla poprawy bilansu wodnego w całym obszarze gminy oraz ochrony powierzchni ziemi przed erozją, tereny rolne o niskich klasach bonitacji glebowej, szczególnie klasy VI i VIz powinny być wskazane pod zalesienia.

Jakość wód podziemnych ujmowanych na potrzeby komunalne jest dobra. Zasoby tych wód izolowane są w stropie mięszą warstwą glin zwałowych, co w wystarczający sposób chroni je przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni. Zlokalizowane na terenie gminy ujęcia wód podziemnych posiadają strefę ochrony bezpośredniej – 8,0m, w obrębie których sposób zagospodarowania powinien być zgodny z przepisami ustawy Prawo wodne.

Teren gminy obejmuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych – utworów czwartorzędowych (wg.mapy GZWP w Polsce). Dla zbiornika nie zostały prawnie ustanowione strefy ochronne, oraz zasady gospodarowania w ich obrębie.

Priorytetem w obszarze gminy jest porządkowanie gospodarki ściekowej, co pozwoli chronić i poprawić jakość środowiska gruntowo-wodnego. Prawie połowa gospodarstw domowych jest podłączona do sieci wodociągowej a brak jest systemowych rozwiązań w zakresie kanalizacji sanitarnej. Nie wszystkie gospodarstwa posiadają szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe, często szczelność ta jest wątpliwa. Systemowymi rozwiązaniami w zakresie gospodarki ściekowej w pierwszej kolejności powinny być objęte tereny skoncentrowanego budownictwa mieszkaniowego i usługowego we wsi Kowiesy.

Gmina posiada charakter typowo rolniczy oraz dość dobre warunki glebowe, które w większych kompleksach występują w południowej części gminy i częściowo centralnej. W kierunkach rozwoju obszaru gminy tereny te powinny być zachowane do intensywnej produkcji rolnej z ograniczeniem zabudowy zagrodowej, a całkowitym wykluczeniem zabudowy nierolniczej.

Dla zachowania standardów jakości powietrza należy dążyć do ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza ze źródeł punktowych (indywidualne paleniska, piece i kotłownie) oraz liniowe (komunikacja). W tym zakresie raczej nie są to działania przestrzenne lecz opłacalność ekonomiczna. Gmina może np. wprowadzić rekompensaty dla mieszkańców przechodzących na proekologiczne czynniki grzewcze. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń liniowych dotyczy komunikacji, w tym względnie działania winny się sprowadzać do podnoszenia parametrów technicznych dróg, co usprawni płynność ruchu pojazdów.

Przy konstruowaniu polityki przestrzennej i kierunków rozwoju gminy, wskazane jest określenie warunków rozwoju odnawialnych źródeł energii co jest zgodne z „Polityką energetyczną Polski do roku 2025” - zatwierdzoną przez Radę Ministrów w grudniu 2006 roku. Według Ośrodka Meteorologii Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, województwo łódzkie znajduje się na pograniczu bardzo korzystnej i korzystnej strefy energetycznej wiatru. Wskaźnik średniej prędkości wiatru jest jednym z czynników warunkujących lokalizację elektrowni wiatrowych.

5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Historia obszaru obecnej gminy Kowiesy wiąże się z historią ziem południowego Mazowsza. Pod względem administracyjnym obszar gminy znajdował się w granicach przedrozbiorowego województwa rawskiego utworzonego w drugiej połowie XV wieku z wcielonych do Korony ziem rawskiej i sochaczewskiej (granica tych ziem przebiegała wzdłuż doliny rzeki Chojnatki). Po trzecim rozbiorze obszar gminy znalazł się pod panowaniem Prus w departamencie warszawskim. Po powstaniu Księstwa Warszawskiego administracyjne podziały pruskie były nadal utrzymywane. Gminy stanowiły najniższy szczebel administracyjny. Dotychczas tę rolę pełniły parafie. Następnie w ramach Królestwa Polskiego w miejsce dotychczasowego departamentu warszawskiego powstało początkowo województwo mazowieckie, a później teren gminy przynależał do guberni warszawskiej. Po upadku powstania styczniowego w nowym podziale administracyjnym gmina znalazła się w powiecie skierniewickim.

Już po odzyskaniu niepodległości obszar gminy przynależał raz do województwa warszawskiego, raz do łódzkiego, do skierniewickiego a obecnie jest w województwie łódzkim. Gmina jako jednostka administracyjna powstała w 1973 roku.

Wszelkie kolejne zmiany historyczne, szczególnie wiek XIX, przyczyniały się kolejno do przemian zarówno społeczno-gospodarczych (np. rozwarstwienie struktury agrarnej) jak i do zmian w zakresie powstawania nowych wartości kulturowych.

W obszarze gminy na przestrzeni dziejów powstało dużo obiektów, które zachowane do dziś stanowią zabytki architektury. Część z tych obiektów jest zabytkami, które zostały wpisane do rejestru zabytków, część pozostaje w ewidencji konserwatorskiej, a część zarejestrowana jako stanowiska archeologiczne. Obiekty te winny podlegać zachowaniu i dalszej ochronie na warunkach określonych w przepisach obowiązujących. Polityka przestrzenna gminy winna określać zasady i warunki ochrony tych obiektów z odpowiednim zapewnieniem ich ekspozycji w terenie.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- 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 16.09.1978r.
- dwór (wieś Turowa Wola) z 1876 roku – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 916/284 z dnia 28.12.1967r.
- 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 16.09.1978 r.
- mogiła zbiorowa z 1944r. – żołnierzy AK z II wojny światowej o pow. 4,0 m² (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 10.01.1979 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.

Obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

- cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki z ok. 1800 r. o pow. 1,59 ha we wsi Jeruzal,
- 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),
- cmentarz ewangelicko-augsburski zał. prawdopodobnie 1829 r. o pow. 0,16 ha (nieczynny prawdopodobnie od 1945 roku) położony we wsi Stary Wylezin,
- park z XIX/XX w z istniejącym do 1956 roku dworkiem, obecnie z układu zabytkowego nic nie pozostało poza aneksem wodnym (wieś Stary Wylezin) – praktycznie winien być wykreślony z ewidencji konserwatorskiej,
- park z II poł. XIX wieku we wsi Zawady – układ nie istnieje, częściowo został zajęty po budowę CMK, obecnie będzie realizowany węzeł drogowy „Huta Zawadzka” – obiekt kwalifikuje się do wykreślenia z ewidencji konserwatorskiej,
- we wsi Borszyce – dom drewn. nr 9 z 1938 r.
- we wsi Budy Chojnackie - kapliczka obok domu nr 1 mur. z poł. XIX., kapliczka obok domu nr 25 mur. z XIX/XX, dom nr 2 drewn. z 1910-1920r., dom nr 18 drewn. z 1908 r., dom nr 19 drewn. z ok.1800r.
- we wsi Chełmce - dom nr 37 drewn. 1922r,
- we wsi Chojnata – zagroda nr 8 dom mur.z 1919r., obora mur. z 1900r., , dom nr 26 drewn. z 1934r.,
- we wsi Kowiesy – dom nr 1 drewn. z 1928r.,
- we wsi Lisna – zespół dworski mur. z ok. 1900r. – pozostały resztki murów jednego obiektu, zagroda nr 12 dom i obora z 1924r i 1930r.,
- we wsi Michałowice – dom nr 16 drewn. z 1930r.,
- we wsi Nowy Wylezin – kapliczka mur. 1938r., dom nr 4 drewn. z 1920r., dom nr 28 drewn. z ok. 1924r.,
- we wsi Paplin - dom nr 31 mur. z 1922r., dwór mur. ok. 1870r.
- we wsi Pękoszew – dom nr 17 mur. z 1930r.,
- we wsi Stary Wylezin - zagroda nr 20 dom drewn. z 1900r., obora mur. z ok. 1900r., dom nr 18 mur.- glin. z ok. 1900r., dom nr 19 drewn. z ok. 1900r.,

- we wsi Turowa Wola – dom nr 19 drewn. z 1923r., dom nr 21 drewn. z 1900r., dom nr 22 drewn. ok. 1900r., dom nr 26 drewn. z 1921r.,
- we wsi Chrzczonowice – kapliczka mur. 1916r., zagroda nr 5 dom drewn. z 1932r., chlew mur. z 1926r., dom nr 25 drewn. z 1932r.,
- we wsi Franciszków – dom nr 10 mur. z 1928r.,
- we wsi Jeruzal – dom nr 21 drewn. z 1927r., dom nr 24 drewn. z 1921r., dom nr 44 mur. z dom nr 69 drewn. z 1926r.,
- we wsi Wędrogów – dom nr 19 drewn. z 1932r., dwór mur. ok. 1850r.,
- we wsi Wola Pękoszewska – dom nr 26 drewn. z 1921r., dom nr 29 drewn. z ok. 1934r., dom nr 30 drewn. z 1910-1920r., dom nr 34 drewn. z 1926r., dom nr 35 drewn. z ok. 1890r., dom nr 40 mur. z 1932r., dom nr 59 drewn. z 1910-1920r., dom nr 34 mur. z 1926r., dom nr 64 drewn. z 1910-1920r.,
- we wsi Wólka Jeruzalska – kapliczka mur. ok. 1850r; dom nr 17 mur. z 1924r., dom nr 21 drewn. z 1918r., dom nr 26 drewn. z 1931r.

Na terenie gminy zaewidencjonowano stanowiska archeologiczne, które pozostają pod ochroną konserwatorską. Większość stanowisk dotyczy osadnictwa wiejskiego lub śladów osadnictwa okresu kultury polskiej na przełomie wieków od XIII do XVII wieku.

6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony zdrowia.

Gminę Kowiesy wg. stanu na 30 czerwca 2008 roku zamieszkiwało 2996 osób

Liczba ludności gminy na przestrzeni lat przedstawia się następująco:

Rok	Liczba ludności	Średni roczny przyrost ludności w liczbach bezwzględnych
1983	3392	
1993	3338	-5
1997	3303	-8
2000	3173	-43
2002	3123	-25
2004	3079	-22
2006	3054	-12
2007	3029	-25
czerwiec 2008	2996	

Z powyższego zestawienia wynika, że liczba ludności gminy na przestrzeni lat systematycznie maleje z tendencją nasilającą się w ostatnim dziesięcioleciu, gdzie średnio rocznie liczba ludności zmniejszała się o 15 mieszkańców. W okresie 25 lat ubyło z terenu gminy 396 osób.

Dynamika zmian w potencjale ludnościowym gminy w poszczególnych miejscowościach oraz wskaźnik zaludnienia przedstawia się następująco:

miejscowość	rok 2000 dane ze studium.. z 2001r.	rok 2002	rok 2006	rok 2008 (czerwiec)	różnica w okresie 8 lat	wskaźnik zaludnienia w 2008 roku osoby/km ²
Borszyce	b.d	53	57	54	-	29,7
Budy Chojnackie	58	53	48	48	-10	32,9
Chelmce	170	133	134	128	-42	35,8
Chojnata	133	90	89	87	-46	17,8
Chojnatka	b.d	78	77	76	-	37,0
Chrzczonowice	240	237	235	238	-2	42,5
Franciszków	123	46	39	37	-86	47,4
Jakubów	47	48	45	46	-1	20,4
Janów	34	34	29	31	-3	31,3
Jeruzal	249	212	200	196	-53	47,8

Kowiesy	286	231	245	236	-50	64,6
Lisna	96	89	83	83	-13	19,3
Michałowice	76	74	74	72	-4	25,9
Nowy Lindów	49	57	56	56	+7	48,3
Nowy Wylezin	116	116	115	114	-2	44,4
Paplin	184	181	172	169	-15	41,1
Paplinek	51	53	49	48	-3	33,1
Pękoszew	60	59	54	53	-7	30,9
Stary Wylezin	183	173	179	175	-8	46,4
Turowa Wola	143	141	143	139	-4	44,8
Ulaski	b.d	71	80	78	-	47,8
Wędrogów	135	137	124	123	-12	56,9
Wola Pękoszewska	504	451	435	420	-84	49,2
Wycinka Wolska	66	62	59	59	-7	
Wólka Jeruzalska	b.d	32	28	27	-	3,3
Wymysłów	b.d	44	41	41	-	36,3
Zawady	170	168	164	162	-8	21,1
ogółem	3173	3123	3054	2996	-177	35,0

Największą liczbę mieszkańców posiada Wola Pękoszewska (420), Chrzczonowice (238) i Kowiesy (236), zaś najmniejszą Wólka Jeruzalska (27), Janów (31), Franciszków (37). Pomimo, że Wola Pękoszewska posiada największą liczbę mieszkańców to jednak wskaźnik zaludnienia jest najwyższy dla Kowies (64,6), a następnie dla Wędrogowa (56,9). Najmniejszy wskaźnik na poziomie 3,3 posiada Wólka Jeruzalska. W 2006 roku wskaźnik zaludnienia dla gminy wynosił 35 a dla powiatu skierniewickiego 50. Podobnym, niskim wskaźnikiem charakteryzują się gminy Bolimów (36) i Nowy Kawęczyn (31). Dla porównania gmina Lipce Reymontowskie posiadała wskaźnik na poziomie 78.

W okresie od 2000 roku do czerwca 2008 roku najwięcej mieszkańców ubyło we wsiach: Wola Pękoszewska, Franciszków, Jeruzal, zaś najmniej w Chrzczonowicach, Nowym Wylezinie.

Dynamika zmian przyrostu naturalnego w liczbach bezwzględnych w poszczególnych miejscowościach przedstawia się następująco:

Miejscowość	Przyrost naturalny w latach (w liczbach bezwzględnych)				
	2002	2004	2006	2007	2008 (czerwiec)
Borszyce	+3	+3	+1	-1	0
Budy Chojnackie	-1	-2	-1	0	0
Chełmce	+6	-1	+2	+2	0
Chojnata	-2	-2	-2	0	0
Chojnatka	0	0	-1	0	-1
Chrzczonowice	0	-7	0	0	+3
Franciszków	-4	-2	-2	0	0
Jakubów	0	0	-1	+1	0
Janów	-1	-1	-2	+1	+1
Jeruzal	+1	-3	+1	-2	-2
Kowiesy	-3	+1	+3	-5	-1
Lisna	-3	0	0	-1	-3
Michałowice	+2	0	-2	+2	-1
Nowy Lindów	-1	-2	0	0	-3
Nowy Wylezin	+1	0	+3	-1	-1
Paplin	0	-2	-3	-2	-1
Paplinek	+1	-1	-1	-2	0
Pękoszew	0	-1	-1	0	-1
Stary Wylezin	-7	+1	+2	0	0
Turowa Wola	-1	-1	0	-2	-4
Ulaski	-2	+1	0	-1	-1
Wędrogów	-3	+1	+1	+1	0
Wola Pękoszewska	0	+4	-1	+7	-2
Wólka Jeruzalska	0	-1	0	-1	+1
Wycinka Wolska	0	-3	0	0	0
Wymysłów	-2	-1	+1	0	0
Zawady	-2	-2	-1	-4	0
dla gminy ogółem	-18 (-5,76‰)	-20 (-6,49‰)	-4 (-1,30‰)	-12 (-3,96‰)	-13 (-4,33 ‰)

Według danych studium z 2001r. przyrost naturalny w gminie wynosił – (-9,7‰) w roku 1997, a w roku 1998 – (-3,0‰). Od 1990 roku przyrost naturalny na terenie gminy jest ciągle ujemny z różnym nasileniem. Podobne zjawisko jest w skali województwa i kraju.

Saldo migracji na terenie gminy przedstawia się następująco:

Rok	Wymeldowanie	Zameldowanie	Saldo
2002	53	42	-11
2003	38	35	-3
2004	40	37	-3
2005	24	28	+4
2006	44	51	+7
2007	55	42	-13
2008 (VI)	30	10	-20

Saldo migracji wg. studium z 2001r. wynosiło (-51) w 1988 roku, (+7) w 1995 roku i (-13) w 1997 roku. Natomiast jak wykazuje tabela w 2002 roku wynosiło (-11) a do czerwca 2008 roku aż (-20). Wyjątkiem są lata 2005 i 2006, w których saldo było dodatnie. Jednak przeważa saldo ujemne. Ujemne saldo migracji wskazuje, że to również jest przyczyna zmniejszania się liczby ludności na terenie gminy. Średnie rocznie saldo migracji wynosi (-6).

Przyjmując wskaźnik przyrostu naturalnego na poziomie (-4,36‰) i saldo migracji (-6) to liczba mieszkańców może wynosić w 2010 roku - 2958, a w roku 2020 przy takiej tendencji może wynosić - 2770.

Struktura wieku ludności gminy w poszczególnych latach określona w procentach w stosunku do ogólnej liczby mieszkańców przedstawia się następująco:

Wiek	1998 rok	2000 rok	2003 rok	2006 rok
przedprodukcyjny	24,5	25,1	21,8	20,1
produkcyjny	53,2	53,2	56,3	58,3
poprodukcyjny	22,3	21,7	21,3	21,1

Z przedstawionej tabeli wynika, że systematycznie zmniejsza się odsetek ludności w wieku przedprodukcyjnym ze szczególnym nasileniem pomiędzy rokiem 2000 a 2003. Rośnie odsetek ludności w wieku produkcyjnym, natomiast nieznacznie maleje w wieku poprodukcyjnym.

Wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wynosił: w 2003 roku dla gminy – 77, dla powiatu skierniewickiego – 75, w 2006 roku dla gminy – 70, dla powiatu skierniewickiego 70.

W 1996 roku wyłącznym lub głównym miejscem pracy dla 1410 osób było gospodarstwo rolne, co stanowiło 84% ludności w wieku produkcyjnym.

Według spisu rolnego w 2002 roku pracujących wyłącznie lub głównie w gospodarstwie rolnym było 764 osób, czyli w stosunku do 1996 roku liczba ta zmniejszyła się prawie o 45%.

Gospodarstwa domowe, których głównym źródłem utrzymania było rolnictwo stanowiły tylko 30,6% wszystkich gospodarstw. Dla pozostałych gospodarstw domowych źródłem utrzymania były: praca najemna – 22%, praca na własny rachunek poza rolnictwem – 2,4% oraz pozostałe źródła w tym renty i emerytury – 45%.

W 2004 roku na ogólną liczbę pracujących (123) – 78 osób pracowało w sektorze publicznym, pozostali w prywatnym. Z tej liczby w usługach rynkowych i nierynkowych pracowało 97 osób. W 2006 roku liczba pracujących zmniejszyła się do 88 w tym w sektorze publicznym pracowało 58 osób a prywatnym 30 z czego w usługach pracowało aż 81 osób.

Jednak rolnictwo jest nadal głównym źródłem utrzymania ludności gminy, chociaż jego rola w dochodach mieszkańców systematycznie zmniejsza się.

Duży wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców posiada czynnik ekonomiczny. O komforcie życia mieszkańców świadczy możliwość posiadania i wyboru miejsca pracy i w związku z tym zarabkowania.

Dynamikę zmian bezrobocia na terenie gminy przedstawia poniższe zestawienie;

- 31.12.2003 rok – 127 bezrobotnych w tym 60 kobiet,
- 31.12.2005 rok – 113 bezrobotnych w tym 33 kobiety,
- 31.12.2007 rok – 68 bezrobotnych w tym 36 kobiet.

Jak widać bezrobocie na terenie gminy zaczyna spadać. Na przestrzeni lat zawsze najwięcej bezrobotnych pozostawało w grupie osób z wykształceniem zasadniczym zawodowym i innym tj. w 2003 roku grupa ta stanowiła - 94 osoby, w roku 2005 – 69 osób, a w 2007 roku - 42 osoby, czyli prawie zawsze w granicach od 61% do 74% wszystkich bezrobotnych. Najliczniejszą grupę wiekową bezrobotnych stanowiły osoby w wieku od 18 do 24 lat (w granicach 43% wszystkich bezrobotnych) w latach 2003 i 2005 natomiast w roku 2007 grupa ta stanowiła tylko 23% wszystkich bezrobotnych. Drugą znaczącą grupą bezrobotnych są bezrobotni w wieku 25-34 lat, którzy w latach 2003 i 2005 stanowili około 23% bezrobotnych, natomiast w 2007 roku grupa ta stanowiła już 36%. Najmniej liczną grupą są bezrobotni w wieku od 35 do 44 lat i od 55 do 60 lat – w granicach od 10 do 18%.

Strukturę bezrobotnych według czasu pozostawania bez pracy obrazuje tabela:

Miesiące bez pracy	Rok 2007	Rok 2005	Rok 2003
Do 1	5	7	16
1 – 3	13	20	11
3 – 6	14	20	16
6 – 12	11	12	29
12 – 24	11	16	17
>24	14	38	48

Miejsca pracy na terenie gminy poza rolnictwem zapewniają:

- Administracja samorządowa – urząd gminy,
- Szkolnictwo podstawowe i gimnazjalne - szkoły,
- Służba zdrowia – ośrodek zdrowia,
- Urząd pocztowy,
- Bank spółdzielczy,
- Komenda policji,
- Biblioteka publiczna,
- Handel detaliczny,
- Stacja CPN,
- funkcjonujące na terenie gminy zakłady pracy i podmioty gospodarcze, które stanowią samozatrudnienie dla właściciela, albo zatrudniają od 1 do 10 osób (wg. wykazu rozdziału 2.2.3.)

Brak danych odnośnie zatrudnienia mieszkańców gminy w tych placówkach oraz ilu mieszkańców pracuje poza terenem gminy.

Mieszkańców gminy w roku szkolnym 2008/2009 w zakresie oświaty i wychowania obsługują:

- Szkoła podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Kowiesach o strukturze: oddział przedszkolny, profil podstawowy od 1 do 6 klasy
- Publiczne Gimnazjum w Jeruzalu,
- Niepubliczna Szkoła Podstawowa w Turowej Woli o strukturze: oddział przedszkolny oraz profil podstawowy od 1 do 6 klasy – założona przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Turowa Wola i Okolic.

Liczebność uczniów w szkołach w czterech kolejnych latach szkolnych:

Szkoła	Liczba dzieci w roku szkolnym			
	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
Szkoła podstawowa od 1-6 w Kowiesach + oddział przedszkolny	173 + 25	167 + 18	151 + 21	152 + 25
Filia szkoły podstawowej od 1-3 w Turowej Woli + oddział przedszkolny	34+ 8	15 + 5	17 + 8	- -
Niepubliczna szkoła podstawowa od 4-6 W Turowej Woli	-	19	15	

Niepubliczna szkoła podstawowa od 1-6 W Turowej Woli + oddział przedszkolny	-	-	-	35
Gimnazjum w Jeruzalu	132	122	123	98
razem	372	344	335	313

Przy szkołach funkcjonują sale gimnastyczne.

Baza istniejącego szkolnictwa, jest wystarczająca dla potrzeb mieszkańców gminy, chociażby z uwagi na utrzymujący się od dawna niż demograficzny nie tylko w skali gminy ale i całego kraju. Ponadto z tabeli wynika, że liczba uczniów w kolejnych latach szkolnych zmniejsza się, a z prognoz demograficznych i tendencji malejącej potencjału ludnościowego wynika, że liczba ludności nadal będzie się systematycznie zmniejszała. Dla porównania liczba uczniów w szkołach podstawowych w 1995 roku wynosiła – 425, w roku 1997 – 415.

Na terenie gminy funkcjonują dwa małe przedszkola w ramach programu „Małe przedszkole w każdej wsi”. Jedno jest w obiekcie szkolnym w Jeruzalu i założycielem jest Stowarzyszenie Rozwoju Gminy Kowiesy, drugie założone przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Turowa Wola i Okolic działa w obiekcie szkolnym w Turowej Woli. Ogółem do przedszkoli uczęszcza 35 dzieci w wieku od 3 do 5 lat.

Szkolnictwo ponad gimnazjalne dla dzieci z terenu gminy zapewniają ośrodki miejskie: Skierniewice, Rawa Mazowiecka, Mszczonów, Łódź, Warszawa oraz w mniejszym zakresie miasto Biała Rawska. Nauka na poziomie wyższym, dostępna jest w dużych ośrodkach miejskich jak: Łódź, Warszawa oraz innych miastach. Brak połączenia kolejowego z terenu gminy oraz dogodnych połączeń komunikacji autobusowej czy „mini –busowej” stanowi utrudnienie w codziennych dojazdach do pozamiejscowych ośrodków edukacyjnych.

Sferę kulturową na terenie gminy zapewniają: Świetlica Środowiskowa w Woli Pękoszewskiej, Gminna Biblioteka Publiczna na 16,5 tys. woluminów, placówki oświatowe i działające Stowarzyszenia – organizacje festynów, konkursów. We wsi Wola Pękoszewska (centralna część) funkcjonuje boisko sportowe.

Mieszkańcy gminy mają we wsi gminnej – Kowiesy zabezpieczoną obsługę medyczną w zakresie Podstawowej Opieki Zdrowotnej. Najbliższa opieka zdrowotna z zakresu leczenia szpitalnego jest w mieście Rawa Mazowiecka oddalonym o około 18 km oraz w mieście Skierniewice odległym o około 30 km.

Z zakresu handlu zabezpieczającego w podstawowe produkty spożywcze i przemysłowe, funkcjonują prawie w każdej miejscowości placówki handlowe.

Generalnie można stwierdzić, że jakość życia mieszkańców pod kątem zabezpieczenia podstawowych codziennych potrzeb mieszkańców jest zadowalająca.

Warunki mieszkaniowe mieszkańców gminy są zróżnicowane. Według danych ze spisu powszechnego w 2002 roku, na terenie gminy najwięcej było mieszkań w budynkach wybudowanych w latach 1945 – 1970 (34% wszystkich budynków), następnie w budynkach wybudowanych do 1944 roku (21,2%), w budynkach wybudowanych w latach 1971 – 1978 stanowią 15,3% wszystkich budynków. Mieszkania w budynkach nowszych wybudowanych w latach 1989 - 2002 stanowią tylko 10% wszystkich mieszkań w budynkach. Po 2002 roku rocznie oddawane są do użytku średnio około 4 budynki mieszkalne. W 2003 roku było oddanych 5 budynków a w 2005 roku 3 budynki.

W 2002 roku stan wyposażenia mieszkań w budynkach mieszkalnych w sanitariaty-łazienki (54% wszystkich mieszkań w budynkach) oraz indywidualne ogrzewanie centralne (52,3% wszystkich mieszkań) jest mało zadowalający. W ostatnich latach wzrosło nasilenie budowlane na terenie gminy obejmujące rozbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w tym pod kątem podniesienia standardu ich wyposażenia. Wymienione wielkości procentowe na dzień dzisiejszy uległy wzrostowi.

Warunki i jakość życia mieszkańców związane z miejscem zamieszkania w obszarze gminy są zróżnicowane. Najkorzystniejsze pod względem warunków akustycznych, zanieczyszczenia powietrza czy innych uciążliwości regulowanych przepisami prawa są tereny zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej (szkoły) oddalonej od dróg publicznych o większym

natężeniu ruchu samochodowego. Niekorzystne z punktu widzenia wszelkich uciążliwości są tereny z zabudową mieszkaniową usytuowaną w zbliżeniu do linii kolejowej (CMK) oraz przy drodze krajowej nr 8 i nr 70. Droga krajowa nr 70 jest zdecydowanie mniej uciążliwa niż droga nr 8 ze względu na prawie pięciokrotnie mniejszy ruch samochodowy jaki się na niej odbywa. W mniej komfortowej sytuacji jest szkoła podstawowa w Kowiesach oraz osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również w Kowiesach, które są usytuowane w sąsiedztwie drogi nr 8 w odległości około 50,0m. Na pozostałych odcinkach tej drogi zbliżenie zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej występuje na niewielkich fragmentach. Przy przebudowie tej drogi do parametrów ekspresowej na odcinkach zabudowy chronionej przepisami szczególnymi, zostaną wprowadzone ekrany izolujące tę zabudowę od niekorzystnego wpływu ruchu samochodowego.

Zabudowa mieszkaniowa skupiona wzdłuż pozostałych dróg publicznych w wielu miejscowościach jest znacznie przybliżona do tych dróg. W większości siedlisk zagrodowych realizację nowych budynków mieszkaniowych w oddaleniu od dróg uniemożliwia dość skupiona zabudowa gospodarcza siedliska.

W ciągach zabudowy funkcjonują obiekty inwentarskie (o charakterze produkcji towarowej – występują sporadycznie), dlatego okresowo i lokalnie w zależności od warunków pogodowych mogą wystąpić uciążliwości w zakresie pogorszenia warunków arosanitarnych (zapachowych). Dlatego wskazane jest eliminowanie lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej towarowej w zwartych ciągach zabudowy. W tej części gminy gdzie dominuje sadownictwo, nie występuje problem obiektów inwentarskich, ponieważ produkcja zwierzęca jest praktycznie wyeliminowana, natomiast pozostaje problem okresowego stosowania oprysków, co przy niekorzystnych warunkach pogodowych powoduje znaczne rozprzestrzenianie się środków ochrony roślin (substancji opryskowej).

7. Uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i mienia.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i mienia mogą być spowodowane kataklizmami, poważnymi awariami przemysłowymi lub awariami związanymi z transportem substancji niebezpiecznych. Zagrożenia powodowane kataklizmami są najtrudniejsze do wyeliminowania ponieważ nie wynikają bezpośrednio z działań mieszkańców gminy. Skutki mogą być łagodzone poprzez zapewnienie odpowiednich zabezpieczeń, dróg ewakuacji oraz wszelką pomoc w sferze psychicznej i ekonomicznej.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska pod pojęciem poważnej awarii należy rozumieć zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Na terenie gminy nie ma zakładów przemysłowych, ani składów w których wymienione wyżej zdarzenia mogłyby wystąpić.

Na obrzeżach wsi Zawady zlokalizowana jest stacja paliw płynnych ze stanowiskami do tankowania także na gaz, na której może dojść do wybuchu lub pożaru. Zagrożenie będzie lokalne i praktycznie może tylko dotyczyć pracowników stacji i ewentualnie obecnych w tym czasie użytkowników.

Innym potencjalnym zagrożeniem jest transport substancji niebezpiecznych po drogach krajowych oraz linią kolejową. Znacznie większą ilością przewozu materiałów niebezpiecznych (amoniak, gazy, farby) charakteryzuje się linia kolejowa niż drogi krajowe. Trasy przewozu przebiegają na niektórych odcinkach w zbliżeniu do budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów.

Struktura stanu prawnego gruntów gminy Kowiesy - wg. ewidencji gruntów - stan na 01.01.2008 rok, kształtuje się następująco:

Nr grupy i podgrupy rejestrowej	Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej	Powierzchnia gruntów w ha	% udział w powierzchni ogółem
1.1.	Grunty wchodzące w skład zasobu własności rolnej Skarbu Państwa	24	0,27

1.2.	Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	1579	18,4
1.3.	Grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	64	0,70
1.4.	Grunty wchodzące w skład zasobów nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	22	0,26
1.7	Pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	66	0,76
2.2	Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu państwowych osób prawnych	23	0,27
2.4.	Grunty Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu pozostałych osób	7	0,08
4.1	Grunty wchodzące w skład gminnych zasobów nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	52	0,61
4.2.	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	1	0,01
4.3	Pozostałe grunty z gruntów zaliczanych do 4 grupy	54	0,62
5	Grunty gmin i związków międzygminnych przekazanych w użytkowanie wieczyste	4	0,04
7.1.	Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	6255	72,89
7.2	Grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	317	3,79
8.3	Pozostałe grunty spośród gruntów zaliczanych do 8 grupy	1	0,01
9	Grunty kościołów i związków wyznaniowych	17	0,19
10	Wspólnoty gruntowe	21	0,24
11.1	Grunty wchodzące w skład powiatowych zasobów nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	43	0,50
15.1	Grunty spółek prawa handlowego	31	0,36
	Razem	8581 pow.ewid. 8681 pow.geod.	100

Dominującą w gminie Kowiesy formą własności jest własność prywatna. Sytuacja ta dotyczy zarówno terenów zainwestowanych jak i terenów rolnych. Drugą znaczącą na terenie gminy własnością są Lasy Państwowe zajmujące 18,4% powierzchni gminy ogółem.

9. Uwarunkowania inne wymagane przepisami ustawy.

W obszarze gminy występuje udokumentowane złożo surowców mineralnych we wsi Paplin. Obszar zajmuje powierzchnię 3,68 ha. W ramach udzielonej w 2004 roku koncesji na wydobywanie kopaliny – kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża „Paplin I” – wyeksploatowano 132629,5 t kopaliny. W 2007 roku zaniechano eksploatacji pozostawiając w złożu zasoby geologiczne w ilości 523186,9 t, należące do strat pozaeksploatacyjnych (zgodnie z PZZ) – w ilości 257449,2t. Pozostała część zasobów w ilości 265737,7 t stanowi w większości złożo 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”. Teren w okresie 5 lat od zaniechania rekultywacji winien być zrekultywowany w kierunku leśno-wodnym z obowiązkiem odtworzenia pasa ochronnego drogi gminnej przylegającej do wyrobiska.

Na terenie gminy nie zarejestrowano obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie gminy nie występują też obszary zagrożenia powodzią. Opracowane na zlecenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Studia Ochrony Przeciwpowodziowej nie wskazują na terenie gminy terenów narażonych na wystąpienie wód powodziowych.

10. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju.

Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy, wynikają z całokształtu warunków środowiskowych, gospodarczych, społecznych, przestrzennych, otoczenia gminy, zanalizowanych w poprzednich punktach uwarunkowań oraz z wizji przyszłości i strategii rozwoju gminy.

Przeprowadzone analizy pozwalają na uszeregowanie informacji i zestawienie mocnych stron (atutów) i słabych stron (braków, ograniczeń) gminy oraz określenie szans i zagrożeń rozwojowych gminy.

Mocne strony (atuty)	Słabe strony (braki, ograniczenia)	Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> - występowanie w środkowej i południowej części gminy obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych warunkach przyrodniczych do intensyfikacji produkcji rolnej, - większość obszaru gminy posiada korzystne warunki klimatu lokalnego zarówno dla rozwoju gospodarki rolnej jak i rozwoju osadnictwa, - w miarę dobrze rozwinięta sieć dróg, - rozwinięta sieć telekomunikacyjna docierająca do wszystkich terenów budowlanych, - dobre wyposażenie w infrastrukturę społeczną na poziomie podstawowym, - zadowalające zasoby wód podziemnych dobrej jakości, - ogólnie dobra jakość środowiska naturalnego, w tym znaczna lesistość gminy - wyjątkowa atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa zachodniej i częściowo środkowo-wschodniej części gminy do rozwoju turystyki i rekreacji pobytowej i budownictwa mieszkaniowego nierolniczego, - wysoki stopień zainwestowania w gospodarstwach sadowniczych ukierunkowany na sprzedaż zagraniczną, - wysoki stopień koncentracji ziemi w rękach rolnictwa indywidualnego, - korzystne warunki środowiskowe rozwoju rolnictwa ekologicznego, 	<ul style="list-style-type: none"> - występowanie w północno-wschodniej i północno zachodniej stronie obszaru gminy obszarów o słabszych warunkach do prowadzenia gospodarki rolnej, - brak jest w północnej części gminy wyraźnie zarysowujących się rejonów specjalizacji w rolnictwie, - niski stopień zwodociągowania gminy, - mało korzystna struktura wielkościowa indywidualnych gospodarstw rolnych, - nie rozwinięte przetwórstwo rolno-spożywcze w tym owocowo-warzywne pozwalające na zagospodarowanie na miejscu części wytworzonych produktów, - niewystarczająco rozwinięta działalność grup producenckich w zakresie: zbytu owoców, żywca, zaopatrzenia w środki służące produkcji i ochrony roślin itp. - brak kanalizacji i oczyszczalni ścieków w gminie, - niewystarczające parametry i zły stan techniczny dróg, - brak ukształtowanego centrum handlowo-usługowego miejscowości gminnej, 	<ul style="list-style-type: none"> - projektowane zbiorniki retencyjne w ramach wojewódzkiego programu małej retencji generujące rozwój rekreacji, agroturystyki, poprawiający bilans wodny gminy, - bliskie położenie gminy w stosunku do Skierniewic (miasta powiatowego) oraz dobra dostępność aglomeracji warszawskiej i łódzkiej, - zwarta zabudowa niektórych jednostek osadniczych umożliwiająca skanalizowanie gminy, - bliskie położenie chłonnych rynków zbytu na produkty rolne; Skierniewice, Mszczonów, Żyrardów, Łódź, Warszawa, Bronisze, - występowanie gleb niskich klas bonitacyjnych umożliwiających ich nierolnicze zagospodarowanie, - zarysowująca się tendencja wzrostowa aktywizacji pozarolniczej, - zmniejszające się zatrudnienie w rolnictwie, - możliwość rozwoju działalności gospodarczej nierolniczej w terenach dostępnych z węzłów drogowych na 	<ul style="list-style-type: none"> - zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego z tytułu sukcesywnego wodociągowania gminy przy braku systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, - możliwość wystąpienia nadzwyczajnego zagrożenia w wyniku katastrofy kolejowej czy drogowej przy przewożeniu materiałów niebezpiecznych, - intensyfikacja produkcji rolnej prowadząca do wzrostu nawożenia, stosowania pestycydów, środków ochrony w sadownictwie, homogenizacji użytków rolnych oraz zaniku lokalnych odmian roślin uprawnych i ras zwierząt hodowlanych, - narastająca konkurencja w pozyskiwaniu inwestorów z zewnątrz, - odpływ wysokokwalifikowanej siły roboczej (młodzieży) do rejonów o bardziej korzystnych warunkach pracy i kształcenia, - niepewność i niestabilność zasad funkcjonowania polskiego rolnictwa w strukturach UE,

<p>szczególnie w terenach zachodniej części gminy.</p> <ul style="list-style-type: none"> - istniejący potencjał terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowo – usługowego (wieś Kowiesy, Wędrogów) cieszącego się coraz większym zainteresowaniem, - położenie gminy w korzystnej strefie wiatrowej dla realizacji elektrowni wiatrowych, - korzystne położenie obszaru gminy w stosunku do dróg krajowych. 	<ul style="list-style-type: none"> - mała sieć hydrograficzna, - brak znaczących dla rozwoju krajoznawstwa obiektów zabytkowych, a istniejące nie są dobrze oznakowane i w średnim stanie technicznym ponadto nie są udostępnione do zwiedzania, - brak ścieżek rowerowych, przy złym stanie dróg publicznych, - małe zróżnicowanie branżowe gospodarki gminy z dominującą pozycją rolnictwa. 	<p>przyszłej trasie ekspresowej,</p> <ul style="list-style-type: none"> - możliwości pozyskiwania dotacji i pożyczek z funduszy krajowych i zagranicznych na inwestycje zmniejszające uciążliwość gospodarki dla środowiska oraz na rozwój infrastruktury, - możliwości wdrożenia programów rolno-środowiskowych UE, - wzrost krajowego i zagranicznego popytu na „zdrową żywność, bezpiecznych dla środowiska form sportu i rekreacji, turystyki i kontaktu z przyrodą, - duże zainteresowanie realizacją na terenie gminy odnawialnych źródeł energii w zakresie energii wiatrowej. 	<ul style="list-style-type: none"> - duże uzależnienie ekonomiczne od budżetu państwa, - występowanie barier komunikacyjnych – droga krajowa nr 8 (ekspresowa) o ograniczonej dostępności oraz CMK nie dostępna dla obszaru gminy, - brak bezkolizyjnego przejazdu kolejowego w ciągu drogi powiatowej nr 1321E, - brak warunków prawnych lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenie gminy. - wymagająca modernizacji i rozbudowy sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia oraz sieć transformatorów warunkująca rozwój nowych terenów budowlanych,
--	---	---	--

Z przeprowadzonego zestawienia wynika, że gmina posiada zarówno mocne jak słabe strony umożliwiające lub spowalniające potrzeby rozwojowe oraz szanse jak i zagrożenia, które nie wykorzystane lub nie wyeliminowane warunkują możliwości rozwoju.

11. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Do ponadlokalnych celów publicznych zaliczają się zadania służące realizacji inwestycji, które służą społeczności nie tylko lokalnej w tym przypadku mieszkańców gminy ale szerszemu ogółowi ludności w skali powiatu, województwa, kraju. Na terenie gminy do zadań służących realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym należy zaliczyć utrzymanie, rozbudowę i modernizację istniejącej infrastruktury technicznej obejmującej:

- sieci elektroenergetyczne – średniego i wysokiego napięcia,
 - sieci telekomunikacyjne - przesyłowe,
 - sieci gazowe wysokiego ciśnienia – przesyłowe,
 - linia kolejowa – Centralna Magistrala Kolejowa,
 - droga krajowa nr 8, krajowa nr 70 i drogi powiatowe,
- Zadaniem ponadlokalnym jest ochrona powietrza oraz jakości wód powierzchniowych płynących i wód podziemnych.

Na dzień sporządzania studium... do zadań przewidywanych do realizacji należą:

- przebudowa drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej – wydana jest decyzja lokalizacyjna,
- modernizacja CMK celem przystosowania do większych prędkości pociągów oraz przewidywana budowa wiaduktu drogowego – brak obecnie sprecyzowanych potrzeb terenowych właściciela kolei do projektowanego przedsięwzięcia,

- rozbudowa istniejącego GPZ „Huta Zawadzka” w ramach istniejącego terenu oraz projektowana od lat rozbudowa sieci elektroenergetycznej 15 kV – brak sprecyzowanych korzyści z ich przebiegu,
- wdrażanie i realizacja planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- nie istnieje zapotrzebowanie na realizację innych inwestycji z zakresu ponadlokalnych celów publicznych.

II. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, określone w rozdziale I części A niniejszego studium... mają swoje odzwierciedlenie we wszystkich sferach funkcjonowania organizmu samorządu gminnego zarówno gospodarczej, społecznej, ekologicznej co się przekłada bezpośrednio lub pośrednio na gospodarkę przestrzenną gminy Kowiesy.

Główna problematyka uwarunkowań decydująca o przyszłym kształcie kierunków rozwoju przestrzennego obszaru gminy oraz zasadach jego zagospodarowania jest następująca:

1. **Uwarunkowania zewnętrzne** – w tym;
 - korzystne powiązania z ościennymi gminami na szczęblu powiatu skierniewickiego, rawskiego oraz żyrardowskiego
 - dobre skomunikowanie ze Skierniewicami (miasto– skupiające administrację samorządową szczębla powiatowego),
 - korzystne położenie w stosunku do aglomeracji warszawskiej oraz łódzkiej, pozwalające na zabezpieczenie potrzeb w zakresie wysoko wyspecjalizowanych usług medycznych, szkolnictwa wyższego itp., usług komercyjnych oraz stanowiące chłonne rynki zbytu produktów rolnych jak i chłonne rynki miejsc pracy szczególnie miasto Warszawa,
 - korzystne powiązania poprzez drogi krajowe w skali całego kraju.
2. **Uwarunkowania powodowane istniejącym stanem zagospodarowania i opracowanymi planami** – w tym;
 - potrzeba zachowania terenów o ugruntowanym sposobie zagospodarowania - istniejące tereny zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy nierolniczej, zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa,
 - potrzeba zachowania terenów o przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami planów obowiązujących przy uwzględnieniu wniosków w zakresie zmiany przeznaczenia dotychczasowego niektórych terenów,
 - określenie terenów osadniczych wyposażonych i wymagających wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną,
 - tereny rolne o funkcji produkcyjnej i wysokim stopniu zainwestowania rolniczego, szczególnie obszary sadownicze, stanowiące główne źródło dochodów większości mieszkańców gminy winny być zachowane.
3. **Uwarunkowania wynikające ze stanu infrastruktury technicznej i komunikacji** – w tym:
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, elektroenergetycznej nie zabezpieczające w pełni obecne potrzeby gminy, winny być rozbudowane oraz modernizowane z uwzględnieniem docelowych potrzeb mieszkańców i przyszłych inwestorów gminy,
 - należy uwzględnić potrzebę budowy systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, szczególnie dla terenów o zwartej zabudowie,
 - zapewnienie warunków lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie odnawialnych źródeł energii – wskazanie terenów możliwej ich lokalizacji,
 - potrzeba zachowania istniejącego układu komunikacyjnego o znaczeniu publicznym jako zadawalającego z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej wewnątrz gminy jak i powiązań

komunikacyjnych na zewnątrz z dążeniem do podniesienia ich parametrów technicznych i poprawy stanu nawierzchni,

- istniejąca sieć dróg wewnętrznych ogólnodostępnych (w zarządzie gminy) obsługująca niektóre ciągi zabudowy winna stać się drogami publicznymi,
 - dostosowanie sieci dróg wewnątrzgminnych do przewidywanej przebudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów ekspresowej,
 - wykorzystanie przebiegających przez obszar gminy gazociągów wysokiego ciśnienia dla potrzeb zgazyfikowania prężnych jednostek osadniczych jak np. Kowiesy, Wola Pękoszewska.
4. **Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej** - w tym:
- istniejące lasy oraz zadrzewienia i zakrzewienia w dolinach rzek winny być zachowane i chronione przed ich przeznaczeniem na cele budowlane, z nadaniem tym terenom funkcji ekologicznej jako nadrzędnej,
 - gleby niskich klas bonitacyjnych winny być wskazane do zalesienia celem poprawy bilansu wodnego, walorów krajobrazowych oraz przeciwdziałaniu erozji gleb,
 - wyeliminowanie uciążliwości komunikacyjnych dla zabudowy mieszkaniowej, poprzez ograniczenie nowej zabudowy w zbliżeniu do uciążliwych dróg – krajowych i terenu kolei CMK,
 - określenie terenów dla których normowany jest hałas dopuszczalny,
 - konieczność wyeliminowania punktowych i obszarowych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego – brak kanalizacji, intensywne nawożenia gleb i stosowanie środków ochrony roślin szczególnie w sąsiedztwie wód płynących,
 - dążenie do poprawy stosunków wodnych obszaru gminy poprzez zatrzymywanie wód opadowych np. zbiorniki retencyjne – stworzenie podstaw do ich powstawania,
 - ochrona gruntów dobrych klas bonitacyjnych przed zainwestowaniem nierolniczym, ze wskazaniem do prowadzenia w ich obrębie intensywnej gospodarki rolnej,
 - ograniczenie zabudowy w obszarach przyrodniczych prawnie chronionych z koniecznością dostosowania się do wymagań ochronnych określonych w aktach prawnych określających warunki i zasady gospodarowania w tych obszarach.
5. **Uwarunkowania kulturowe** – w tym:
- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków i w ewidencji konserwatora zabytków),
 - określenie warunków gospodarowania w obszarach występowania licznych stanowisk archeologicznych.
6. **Spoleczno-gospodarcze** – w tym:
- dążenie do wykształcenia typowego dla wsi gminnej ośrodka usługowo- mieszkaniowego – stworzenie odpowiednich ofert terenowych,
 - zapewnienie rozwoju sfery rekreacyjno-wypoczynkowej w tym funkcjonowania gospodarstw agroturystycznych jako alternatywnej pozarolniczej formy aktywizacji gospodarczej szczególnie w terenach dostępnych komunikacyjnie i atrakcyjnych krajobrazowo,
 - utrzymanie istniejących inwestycji celu publicznego z zakresu obiektów użyteczności publicznej (administracja publiczna, szkolnictwo, ochrona zdrowia),
 - zapewnienie standardowych warunków zamieszkania (wyizolowanie zabudowy mieszkaniowej od innych funkcji, szczególnie uciążliwych obiektów produkcyjnych) oraz odsunięcie zabudowy od szlaków komunikacyjnych przewozu materiałów niebezpiecznych,
 - stworzenie warunków dla rozwoju sfery produkcyjnej nierolniczej zapewniającej miejsca pracy głównie wzdłuż dostępnych szlaków komunikacyjnych umożliwiających powiązania na zewnątrz obszaru gminy oraz wielofunkcyjny rozwój gminy,
 - stworzenie warunków realizacji i funkcjonowania wielkotowarowych obiektów hodowlanych, przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju,
 - poprawa struktury agrarnej gospodarstw.
7. **Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju** – w tym:

- wykorzystanie korzystnych warunków przyrodniczych do dalszej intensyfikacji produkcji rolnej,
- wykorzystanie doliny rzeki Chojnatki i sąsiedztwo kompleksów leśnych do rozwoju funkcji rekreacyjnych przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju,
- wykorzystanie dobrych powiązań komunikacyjnych z Warszawą i Łodzią zapewniających obsługę mieszkańców w zakresie ponadpodstawowym i zapewniających miejsca pracy do zahamowania odpływu młodych ludzi z terenu gminy, która pełniłaby dla tych ludzi funkcję mieszkalną.
- wykorzystanie słabych gleb do wprowadzenia funkcji poza rolniczych oraz wprowadzania zalesiania,
- wskazanie na potrzebę rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego i owocowo-warzywnego ze wskazaniem terenów do jego lokalizacji,
- konieczność budowy systemu kanalizacyjnego lub określenie zasad funkcjonowania gospodarki ściekowej warunkującej rozwój sfery mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej,
- możliwość wykorzystania czynników poza przestrzennych jak dotacje, środki pomocowe, fundusze dla realizacji infrastruktury technicznej, rozwoju przedsiębiorczości, przekształceń strukturalnych w rolnictwie.

Główne uwarunkowania rozwoju, mające swoje bezpośrednie odzworowanie w kierunkach rozwoju gminy, zawiera mapa w skali 1 : 10 000 – „UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - SYNTEZA”.

Problematyka uwarunkowań została zawarta także w następujących mapkach tematycznych w formacie A4 i A3.

„POŁOŻENIE OBSZARU GMINY KOWIESY W SIECI OSADNICZEJ REGIONU”

„POŁOŻENIE OBSZARU GMINY KOWIESY W SYSTEMIE KOMUNIKACYJNYM REGIONU”

„UWARUNKOWANIA – STAN SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ”

„UWARUNKOWANIA – STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI”

„UWARUNKOWANIA - STAN ŚRODOWISKA, ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH I WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH”

„UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ”

CZĘŚĆ B - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

I. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

1. Kierunki polityki rozwoju przestrzennego gminy.

Za podstawową zasadę kształtowania polityki przestrzennej gminy Kowiesy przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: społecznej, gospodarczej i przyrodniczej. Zasadzie tej przyświecają następujące cele strategiczne przyjęte w kontekście określenia przyszłego 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 podnoszących konkurencyjność i atrakcyjność gminy.

Założono, że kontynuowane będą dotychczasowe kierunki rozwoju przestrzennego obszaru gminy.

Wobec powyższego przyjmuje się, że **rolnictwo jest 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, głównie w zakresie doradztwa i informacji w tym szczególnie dotyczących wymogów unijnych, wspieranie powstawania grup producenckich oraz lokalnego przetwórstwa owocowo - warzywnego.

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.

W związku z tym zakłada się, że kształtowanie sieci osadniczej będzie obejmować rozwój potencjału społeczno-gospodarczego o następującej hierarchii:

- wsi Kowiesy – jako gminnego ośrodka aktywności lokalnej poprzez rozwój instytucji kulturalnych, usług medycznych (poradnie specjalistyczne), rozwijanie sektora doradztwa biznesowego, rozwój handlu i gastronomii, rozwój usług obsługi rolnictwa, rozwój działalności gospodarczej nierolniczej itp.,
- wsi Kowiesy, Zawady, Wola Pękoszewska, Chojnata – jako ośrodki koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług towarzyszących tej zabudowie,
- wsi Paplin, Chełmce, Jeruzal, Wólka Jeruzalska, Lisna – położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz wsi Ulaski, Borszyce, Budy Chojnackie - jako miejscowości koncentracji funkcji turystyczno-rekreacyjnej i usług związanych z obsługą tych funkcji oraz rozwoju agroturystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- wsi Kowiesy, Wędrogów, Chojnata, Jeruzal, Turowa Wola, Wola Pękoszewska – jako miejscowości koncentracji usług podstawowych z zakresu użyteczności publicznej, handlu,
- pozostałe jednostki osadnicze – będą pełnić w dalszym ciągu jako wiodącą funkcję rolniczą i obsługi rolnictwa. Jako uzupełnienie tej funkcji przewiduje się rozwój sfery usługowo-gospodarczej głównie w zakresie przetwórstwa płodów rolnych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozwój osadnictwa ograniczać się będzie do zachowania już wykształconych terenów zabudowy i kształtowania nowych głównie w nawiązaniu do istniejących.

Rodzaje i formy zagospodarowania w tym rekreacyjnego dostosowuje się do zasobów przyrodniczych gminy oraz wymogów aktów prawnych utworzonych dla ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego obszaru gminy.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy – przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy to wzajemne relacje, wielkości i rozmieszczenie w granicach administracyjnych gminy, obszarów o różnych sposobach użytkowania, zagospodarowania, różnych cechach zabudowy.

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kowiesy jest wyrazem założonych kierunków polityki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zasady kontynuowania dotychczasowych przesądzeń przestrzennych.

Studium sankcjonuje przestrzenny rozkład funkcji wynikający z istniejącego zagospodarowania oraz przesądzeń dokonanych planami miejscowymi.

Wprowadzone są pewne zmiany w strukturze przestrzennej gminy, podyktowane rozpoznaniem nowych uwarunkowań w sferze ekologicznej, gospodarczej, polityce państwa i samorządu wojewódzkiego oraz potrzeb mieszkańców i potencjalnych inwestorów, jakie zaistniały na przestrzeni ośmiu lat.

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

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru gminy nadal dominuje przestrzeń rolnicza. Ze względu na zróżnicowanie jakościowe gleb i uwarunkowania przyrodniczo-strukturalne produkcji rolnej, przestrzeń tę podzielono na obszary służące intensywnej produkcji rolnej, ze znacznym ograniczeniem zabudowy - obejmujące tereny południowe i centralne, obszary rolnicze o mniejszym rygorze odnośnie wprowadzania zabudowy czy innego zainwestowania – te przeważają o przestrzeni gminy oraz obszary rolne z preferencjami do zalesiania (niewielkie powierzchnie) – głównie w północno zachodniej, częściowo centralnej części.

Wyznacza się tereny kształtowania ośrodka gminnego wsi Kowiesy, skupiającego usługi kulturalno - administracyjne, inne elementy infrastruktury społecznej oraz zabudowę mieszkaniową i drobną wytwórczość.

Przyjmuje się, że strukturę przestrzenną osadnictwa gminy będą stanowić:

- wyznaczone obszary istniejącej koncentracji zabudowy rolniczej z nielicznymi enklawami, które mogą być zagospodarowywane nierolniczo,
- tereny o niewielkim stopniu zainwestowania, wyznaczone do zagospodarowania wielofunkcyjnego z preferencjami do zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na ogół ujęte w ciągi zabudowy wzdłuż dróg, naprzeciw istniejących terenów zabudowanych,
- wyznaczone nowe tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy, przy wyborze, których kierowano się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych. Tereny te również lokalizowane są przy trasach komunikacyjnych i dotyczą planowanej zabudowy: produkcyjno-usługowej głównie w sąsiedztwie projektowanej drogi ekspresowej oraz wielofunkcyjnej (mieszkaniowa, usługowa, rekreacyjna z możliwością realizacji rolniczej).

Do przestrzeni gminy wprowadza się nowy element zagospodarowania w formie elektrowni wiatrowych. W tym celu wskazuje się tereny rolne w obrębie których przewiduje się możliwość realizacji obiektów i urządzeń energii odnawialnej, a także dopuszcza się możliwość ich realizacji w innych terenach rolnych.

Istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz istniejący układ komunikacyjny zostają utrzymane z założeniem ich modernizacji, rozbudowy.

Jako główne kierunki kształtowania i rozwoju struktury przestrzennej gminy przyjęto:

- obszar kształtowania centrum gminnego – administracji, usług w tym obiekty użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, produkcji i motoryzacji – symbol A,
- Obszary rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego - o dominującej funkcji zabudowy rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi motoryzacji – symbol RM,
- Obszary rozwoju osadnictwa wielofunkcyjnego – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, zagrodowej, obsługi rolnictwa, motoryzacji – symbol MR.
- Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i motoryzacji – symbol MU.
- Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obszarach zabytkowych – symbol M.
- Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zagrodowej – symbol MZ.
- Obszary rozwoju zabudowy usługowej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej – symbol U.
- Obszary zabudowy sakralnej i kościelnej – symbol OS.
- Obszary rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług – symbol ZR,
- Obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – usług, produkcji, obsługi rolnictwa, składów, magazynów, transportu i motoryzacji – symbol PU,
- Obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego – obsługi rolnictwa, produkcji, produkcji rolnej, składów, magazynów, transportu i motoryzacji z dopuszczeniem usług – symbol PR.
- Obszary cmentarzy czynnych – symbol ZC.
- Obszary rolne – intensywnej produkcji rolnej z ograniczeniem zabudowy do obiektów służących produkcji rolnej –symbol R1.
- Obszary rolne – produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i o funkcji obsługi i produkcji rolnej oraz zalesienia – symbol R2.
- Obszary rolne i leśne – symbol RL.
- Obszary lasów – symbol ZL.
- Obszary rolne – produkcji rolnej z dopuszczeniem realizacji obiektów technicznych w zakresie energii odnawialnej – elektrownie wiatrowe – symbol RT.
- Obszar potencjalnej eksploatacji kruszywa budowlanego o kierunku rekultywacji leśno-wodnym – symbol PE/RL.
- Obszary użytków rolnych, lasów, zakrzaceń i zadrzewień, wód otwartych - o funkcji korytarzy ekologicznych, wyłączone spod zabudowy – symbol RE.
- Obszary wód śródlądowych – zbiorniki retencyjne z przyległymi terenami użytków rolnych, lasami, zadrzewieniami i zakrzewieniami - symbol W/RE.
- Obszar infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę – symbol W
- Obszar infrastruktury technicznej – główny punkt zasilania elektroenergetycznego – symbol EE,
- Obszar infrastruktury technicznej – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu – symbol EG.

Przypisane powyżej symbole identyfikują rozmieszczenie przestrzenne przyjętych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno- przestrzennej gminy, co obrazuje rysunek studium.. "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" w skali 1 : 10 000

Granice przestrzennego rozwoju przyjętych kierunków należy uznawać jako orientacyjne. Ich sprecyzowanie nastąpi w planach miejscowych z uwzględnieniem szczegółowych

uwarunkowań w zakresie fizjografii terenu, stanu zabudowy i zagospodarowania, stosunków własnościowych lub potrzeb funkcjonalnych (np. realizacja inwestycji na pograniczu obszarów o różnych kierunkach rozwoju pod warunkiem, że powierzchnia inwestycji w obszarze o innym kierunku rozwoju nie będzie przekraczała 50% powierzchni całkowitej inwestycji) itp.

Dopuszcza się pozostawianie istniejących terenów rolniczych i leśnych w ramach obszarów o kierunku rozwoju związanym z zabudową, jeżeli na etapie sporządzania planu wystąpią przesłanki prawne, ekonomiczne itp. wskazujące na potrzebę zachowania takich terenów w stanie dotychczasowego użytkowania jako tereny rolnicze i leśne.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenu.

Określona struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kowiesy jest wyrazem polityki rozwoju przestrzennego gminy, natomiast realizacja tej polityki i systematyczne zagospodarowywanie obszaru gminy odbywa się w oparciu o przeznaczenie terenów określone miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego lub w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Gmina Kowiesy w małym stopniu pokryta jest planami miejscowymi, w których główne przeznaczenie terenów odnosiło się do zabudowy związanej z: zamieszkaniem i usługami; działalnością produkcyjną nierolniczą, rekreacją i wypoczynkiem.

Są to rodzaje (funkcje) zagospodarowania decydujące o kształcie i rozwoju gminy.

Przyjęto zasadę zachowania istniejących podstawowych kierunków w przeznaczeniu terenów.

Zmiany dotyczą przeznaczenia fragmentów terenów obecnie rolnych na cele zabudowy w tym aktywności gospodarczej oraz realizacji zbiorników małej retencji i możliwości realizacji elektrowni wiatrowych. Zakres innych zmian jest niewielki i dotyczy głównie zmiany priorytetów w głównym przeznaczeniu danego terenu.

Mając na względzie powyższe, określone zostały następujące główne kierunki rozwoju podstawowych funkcji zagospodarowania przestrzennego gminy:

Mieszkalnictwa:

- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem RM – 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.
- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem MR – jako utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nowe realizacje z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem M; MZ; MU; ZR - jako istniejące i nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- W obszarach o innej formie użytkowania jako funkcji uzupełniających przy zachowaniu warunków ochrony dla funkcji mieszkalnej.

Usług:

- W obszarach z zabudową mieszkaniową lub udziałem tej funkcji.
- W obszarach o kierunkach rozwoju określonych symbolem PU; U; OS - jako utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej, realizacja nowej.
- W obszarach o innych kierunkach rozwoju jako funkcja uzupełniająca przy zachowaniu warunków ochrony w przypadku gdy funkcją wiodącą jest mieszkalnictwo.

Produkcji rolniczej i leśnej:

- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem R1; R2; RL; RT jako produkcja polowa z możliwością wprowadzenia w niektórych obszarach zabudowy rolniczej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem RM; MR; PR – jako zabudowa rolnicza służąca prowadzeniu produkcji rolnej.

- W obszarach o innych kierunkach rozwoju jako funkcja uzupełniająca, np. przetwórstwo rolno-spożywcze, nie kolidująca z zabudową o kierunku zasadniczym.
- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem ZL tereny lasów.
- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem RL; W/RE; PE/RL oraz w obszarach R2, w których zachowuje się istniejące lasy oraz dopuszczalne jest zalesianie gruntów.

Produkcji nierolniczej:

- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem PU; PR jako utrzymanie istniejącej zabudowy i realizacja nowej.
- W obszarach o innych kierunkach rozwoju jako funkcja uzupełniająca i dopuszczalna w istniejących pasmach zabudowy pod warunkiem zachowania warunków ochrony i bezpieczeństwa dla funkcji chronionych jak mieszkalnictwo, oświata.

Rekreacji i wypoczynku:

- W obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem MZ; ZR; W/RE jako uzupełnienie istniejących, a głównie nowe realizacje.
- W obszarach o innych kierunkach rozwoju, gdzie dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa np. przekształcanie istniejących siedlisk w zabudowę nierolniczą rekreacyjną, powstawanie gospodarstw agroturystycznych oraz obiektów rekreacji indywidualnej.

**Polityka rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej -
wytyczne do planów miejscowych**

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

Politykę zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obszarów oraz przełożenie tej polityki na wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określa poniższe zestawienie.

Sym - bol obsza ru	Polityka kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej – wytyczne do określania w planach miejscowych		
	Kierunki polityki rozwoju funkcjonalnego obszaru	Zasady i warunki zagospodarowania oraz zakres dopuszczalnych zmian	Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu
1	2	3	4
A	Rozwój zabudowy związanej z administracją publiczną, usługami oraz możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej produkcyjnej i motoryzacji	<ul style="list-style-type: none"> - tereny kształtowania centrum usługowego ośrodka gminnego, - obiekty produkcyjne, motoryzacji mogą być realizowane pod warunkiem zachowania standardów wymaganych dla funkcji mieszkaniowej i danej usługowej w sąsiedztwie, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu A. 	<ul style="list-style-type: none"> - usługi i obiekty produkcyjne oraz z zakresu motoryzacji tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu oraz przy zachowaniu norm ochrony środowiska, - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

<p>RM</p>	<p>Rozwój zabudowy związanej z rolnictwem, zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość rozwoju zabudowy nierolniczej związanej z usługami, produkcją, transportem, motoryzacją.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja, uzupełnianie i podnoszenie standardów zabudowy istniejącej struktury użytkowania terenów i przeznaczenia w planach miejscowych oraz przyjętych kierunków rozwoju, - realizacja obiektów produkcji rolnej przy zachowaniu standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie szczególnie środowiska zamieszkania, - w obszarze może być realizowana każda funkcja określona w kierunkach rozwoju, - dopuszczalna realizacja funkcji agroturystyki, - w obszarach położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny oraz we wsiach: Borszyce, Budy Chojnackie, Ulaski, Paplinek, Wędrogów, dopuszcza się realizację zabudowy rekreacji indywidualnej, - preferowana działalność związana z przetwórstwem rolno-spożywczym w tym owocowo-warzywnym, - proporcje między funkcjami wg. wniosków właścicieli i inwestorów, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu RM, - nowo realizowane obiekty inwentarskie oraz inne służące produkcji rolnej winny być sytuowane w zbliżeniu do granicy między obszarem zabudowy RM a obszarami R1; R2; - wskazane sytuowanie nowo realizowanych budynków mieszkalnych i rekreacyjnych (np. agroturystyka), usług w zbliżeniu do granicy obszaru z drogą przy zachowaniu przepisów szczególnych i zasięgu uciążliwości danej drogi. 	<ul style="list-style-type: none"> - wyklucza się obiekty produkcji zwierzęcej zaliczane wg. przepisów z zakresu ochrony środowiska do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - zachowuje się istniejące obiekty produkcji zwierzęcej zaliczane do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko bez prawa zwiększania DJP, - działalność usługowa, produkcyjna i inna nierolnicza dopuszczona do realizacji tylko nieuciążliwa tzn. taka, której wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji przy zachowaniu norm ochrony środowiska i standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie, - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, - działania inwestycyjne związane z obiektami zabytkowymi będącymi w ewidencji konserwatorskiej - podporządkowane wymogom konserwatorskim - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony parku.
<p>MR</p>	<p>Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz możliwość realizacji zabudowy rekreacyjnej, zagrodowej i związanej z obsługą rolnictwa, produkcją, transportem i motoryzacją.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny rozwoju zabudowy nierolniczej z preferencjami do funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, - dopuszczalna modernizacja, przebudowa, rozbudowa istniejących siedlisk rolniczych o obiekty mieszkalne, produkcji rolnej, obsługi produkcji rolnej w tym przetwórstwa płodów rolnych, magazynowania środków produkcji i do produkcji rolnej, pod warunkiem zachowania standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie w tym warunków aerosanitarnych, - powstawanie nowej zabudowy 	<ul style="list-style-type: none"> - wyklucza się obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 20 DJP, - zachowuje się istniejące obiekty produkcji zwierzęcej powyżej 20 DJP bez prawa zwiększania DJP, - działalność usługowa, produkcyjna i inna nierolnicza dopuszczona do realizacji tylko nieuciążliwa tzn. taka, której wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji przy zachowaniu norm

		<p>zagrodowej pod warunkiem jej bezpośredniego powiązania z gospodarstwem rolnym o powierzchni min. 1 ha na terenie gminy i przy zachowaniu standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie,</p> <ul style="list-style-type: none"> - w obszarze może być realizowana każda funkcja określona w kierunkach rozwoju, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MR, - nowo realizowane obiekty inwentarskie oraz inne służące produkcji rolnej winny być sytuowane w zbliżeniu do granicy między obszarem zabudowy RM a obszarami R1; R2. 	<p>ochrony środowiska i standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, - działania inwestycyjne związane z obiektami zabytkowymi będącymi w ewidencji konserwatorskiej - podporządkowane wymogom konserwatorskim, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony parku.
MU	<p>Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością realizacji zabudowy rekreacyjnej oraz produkcyjnej i związanej z motoryzacją.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, - obiekty produkcyjne i związane z motoryzacją mogą być realizowane po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych w tym możliwości zachowania bezpieczeństwa i standardów wymaganych dla funkcji mieszkaniowej i usługowej w sąsiedztwie, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MU. 	<ul style="list-style-type: none"> - usługi, obiekty produkcyjne i z zakresu motoryzacji tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji przy zachowaniu norm ochrony środowiska, - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi
MZ	<p>Rozwój zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej (letniskowej) z możliwością realizacji zabudowy usługowej i zagrodowej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej, - obiekty usługowe i służące produkcji rolnej, mogą być realizowane przy zapewnieniu standardów zamieszkania i wypoczynku w sąsiedztwie, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MZ. 	<ul style="list-style-type: none"> - wyklucza się obiekty produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 10 DJP, - usługi tylko nieuciążliwe, tzn. takie, których wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji pod warunkiem zachowania norm ochrony środowiska, - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie

			<p>przepisami szczególnymi</p> <ul style="list-style-type: none"> - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony.
M	Rozwój zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług.	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące zespoły dworsko-parkowe, do zachowania, - funkcja usługowa z zakresu użyteczności publicznej, inna usługowa w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi 	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie podporządkowane wymogom konserwatorskim. - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony.
U	Rozwój zabudowy usługowej w tym inwestycje celu publicznego oraz możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej.	<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących form zagospodarowania usługowego w tym z zakresu inwestycji celu publicznego (szkoły), - preferowane usługi z zakresu obiektów użyteczności publicznej, - w terenach z zabudową z zakresu oświaty i wychowania, dopuszcza się wprowadzenie innych funkcji usługowych pod warunkiem, że nie będą kolizyjne w stosunku do funkcji oświaty, - zachowuje się istniejącą funkcję mieszkaniową z możliwością wprowadzenia nowej pod warunkiem nie kolidowania z istniejącą funkcją usługową, 	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi - w obszarze nie mogą być lokalizowane: usługi nie związane z konsumpcją indywidualną, usługi z zakresu transportu drogowego (stacje paliw płynnych, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, bazy transportowe) oraz usługi produkcyjne, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony parku.
OS	Zabudowa sakralna i kościelna.	<ul style="list-style-type: none"> - tereny występowania obiektów związanych z kultem religijnym 	<ul style="list-style-type: none"> - zagospodarowanie podporządkowane wymogom konserwatorskim.
ZR	Rozwój zabudowy rekreacyjnej i wypoczynku, zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość rozwoju usług.	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna realizacja usług związanych z obsługą funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej, - realizacja usług przy zachowaniu norm ochrony środowiska i standardów wymaganych dla zamieszkania i wypoczynku, - cały obszar może być zagospodarowany wyłącznie funkcją rekreacyjno-wypoczynkową lub wyłącznie mieszkaniową, - nie jest dopuszczalne zagospodarowanie obszaru tylko funkcją usługową, 	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony parku.

		<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu ZR. 	
PU	Rozwój zabudowy związanej z produkcją, transportem, motoryzacją oraz usługami.	<ul style="list-style-type: none"> - w obszarze dopuszczalna realizacja funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej miejscu pracy i prowadzeniu działalności gospodarczej przy zapewnieniu standardów zamieszkania, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu PU. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych, oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie inwestycji usługowych, produkcyjnych i innych nie powinno obniżać istniejących standardów środowiska w sąsiedztwie, - w obszarze nie wskazane lokalizowanie obiektów użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, kultu religijnego, ochrony zdrowia itp..
PR	Rozwój zabudowy związanej z produkcją w tym rolną i obsługą rolnictwa, transportem, motoryzacją oraz możliwość realizacji usług.	<ul style="list-style-type: none"> - preferowana jest działalność związana z obsługą rolnictwa, - dopuszczalna jest realizacja funkcji mieszkaniowej na potrzeby prowadzącego działalność związaną z przyjętymi kierunkami rozwoju, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu PR, - w granicach ochrony ekologicznej i zabytkowej parku nie powinny być realizowane obiekty produkcyjne o konstrukcji typowych hal, - obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu w terenie o charakterze parkowym. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych, oraz lokalizacji zakładów produkcyjnych o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie inwestycji usługowych i produkcyjnych nie powinno obniżać istniejących standardów środowiska w sąsiedztwie, - w obszarze nie powinny być lokalizowane obiekty użyteczności publicznej z zakresu oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, kultu religijnego, itp..
ZC	Cmentarze	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się realizację usług związanych wyłącznie z obsługą cmentarza. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcjonowaniem cmentarza, - zagospodarowanie obszaru cmentarzy podporządkowane wymogom konserwatorskim.
R1	Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością realizacji obiektów produkcji	<ul style="list-style-type: none"> - tereny o warunkach przyrodniczych sprzyjających intensywnej produkcji rolnej w tym sadowniczej z ograniczeniem zabudowy, - dopuszcza się działania zmierzające do zwiększania produkcji rolnej w tym 	<ul style="list-style-type: none"> - budynki produkcji zwierzęcej o wielkości do 80 DJP, - dopuszcza się w uzasadnionych względami gospodarczymi przypadkach realizację budynków produkcji zwierzęcej powyżej 80

	rolniczej.	<p>sadowniczej (melioracje) itp. zadrzewienia i zakrzewienia itp.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowa ograniczona do związanej z produkcją, przetwórstwem wyprodukowanych płodów rolnych oraz do przechowywania i magazynowania produktów rolnych i środków do produkcji rolnej, może być lokalizowana wyłącznie w pasie do 500,0 m od granic wyznaczonych obszarów zabudowy z funkcją zabudowy rolniczej i zagrodowej przy zapewnieniu dostępności do drogi publicznej lub w terenie z dostępnością do drogi publicznej, - dopuszcza się powstawanie nowej zabudowy zagrodowej, ale przy areale gospodarstwa w gminie Kowiesy powyżej 10,0 ha i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, - dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla systemów infrastruktury technicznej, elektrowni wiatrowych w sytuacjach uzasadnionych względami społecznymi, ekonomicznymi inwestora i nie kolizyjnymi w stosunku do funkcji wiodących obszaru, - dopuszcza się realizację dróg niezbędnych do obsługi obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszcza się wprowadzenie ustaleniami planu miejscowego zakazu zabudowy tych obszarów, lub ich części, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu R1. 	<p>DJP przy warunku, że obiekty te będą realizowane w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się zalesianie gruntów klasy VI o zwartej powierzchni powyżej 0,1ha. - realizacja elektrowni wiatrowych, po określeniu szczegółowej ich lokalizacji przez właścicieli i inwestorów oraz po przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych w tym możliwości zachowania bezpieczeństwa i standardów wymaganych dla funkcji w terenach sąsiednich (głównie funkcji mieszkaniowej), a także przy zapewnieniu dostępności do dróg publicznych, z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych (poza służącymi jako infrastruktura techniczna dla istniejącej zabudowy) w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony.
R2	Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością realizacji zabudowy związanej z rolnictwem.	<ul style="list-style-type: none"> - tereny o zróżnicowanych warunkach produkcji rolnej, - dopuszcza się działania zmierzające do zwiększania produkcji rolnej w tym sadowniczej (melioracje) itp., - dopuszcza się zabudowę stanowiącą kontynuację zabudowy siedlisk rolniczych skupionych w wyznaczonych pasach zabudowy z funkcją rolniczą i zagrodową, - dopuszczalna realizacja zabudowy przetwórstwa wyprodukowanych płodów rolnych w 500,0 m pasie terenu przylegającego do terenu z zabudową zagrodową przy warunku dostępności do drogi publicznej, lub w terenie z dostępnością do drogi publicznej, - dopuszcza się powstawanie nowej 	<ul style="list-style-type: none"> - budynki produkcji zwierzęcej o wielkości do 80 DJP, - dopuszcza się w uzasadnionych względami gospodarczymi przypadkach realizację budynków produkcji zwierzęcej powyżej 80 DJP przy warunku, że obiekty te będą realizowane w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i z wyłączeniem terenów w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, - zalesianie tylko gruntów klas VI i VIz, natomiast gruntów klasy V tylko w sąsiedztwie istniejących lasów lub na powierzchni powyżej 0,1 ha.

		<p>zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Kowiesy 3,0 ha i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz minimalnej wielkości działki, na której ma być wybudowane siedlisko – 0,5 ha,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna jest realizacja urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej i elektrowni wiatrowych zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla systemów infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu bezkolizyjnego rozwoju wiodących funkcji obszaru, - dopuszcza się realizację dróg niezbędnych do obsługi obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszcza się zalesianie gruntów, - dopuszcza się wprowadzenie ustaleniami planu miejscowego zakazu zabudowy tych obszarów, lub ich części, - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu R2. 	<ul style="list-style-type: none"> - realizacja elektrowni wiatrowych, po określeniu szczegółowej ich lokalizacji przez właścicieli i inwestorów oraz po przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych w tym możliwości zachowania bezpieczeństwa i standardów wymaganych dla funkcji w terenach sąsiednich (głównie funkcji mieszkaniowej), a także przy zapewnieniu dostępności do dróg publicznych, z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych (poza służącymi jako infrastruktura techniczna dla istniejącej zabudowy) w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony. - w obszarze we wsi Wólka Jeruzalska znajduje się cmentarz mariawicki – wszelkie działania w jego obrębie na warunkach konserwatorskich.
RL	Rozwój rolnictwa z dopuszczeniem zalesiania gruntów rolnych.	<ul style="list-style-type: none"> - tereny rolne wskazane do zalesienia lub użytkowania rolniczego, - dopuszcza się realizację dróg niezbędnych do obsługi obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszczalna jest realizacja urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla systemów infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu bezkolizyjnego rozwoju wiodących funkcji obszaru, - dopuszcza się realizację siedliska rolniczego lecz w gospodarstwie o powierzchni powyżej 2,0 ha oraz pod warunkiem, że areal gospodarstwa nie będzie w całości zalesiany. - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu RL. 	-możliwość realizacji elektrowni wiatrowych, służących jako infrastruktura techniczna na potrzeby własne dla istniejącej zabudowy.
RT	Rozwój rolnictwa z możliwością realizacji zabudowy technicznej – farm wiatrowych.	<ul style="list-style-type: none"> - tereny produkcji rolnej, - dopuszcza się działania zmierzające do zwiększania produkcji rolnej (melioracje), zadrzewienia i zakrzewienia - realizacja elektrowni wiatrowych po określeniu szczegółowej lokalizacji według wniosków właścicieli i 	<ul style="list-style-type: none"> - zalesianie tylko gruntów klasy VI i o powierzchni powyżej 0,5 ha, - lokalizacja elektrowni wiatrowych, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i

		<p>inwestorów, przy zapewnieniu dostępności tych terenów do dróg publicznych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalna jest realizacja urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi dla systemów infrastruktury technicznej, przy zapewnieniu bezkolizyjnego rozwoju wiodących funkcji obszaru, - dopuszcza się realizację dróg niezbędnych do obsługi obszaru lub obszarów sąsiednich, - dopuszcza się zalesianie gruntów, - dopuszcza się zachowanie się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu RT. 	<p>standardów wymaganych dla funkcji w sąsiedztwie (głównie mieszkaniowej).</p>
RE	<p>Tereny rolnicze (grunty orne, łąki, pastwiska), lasy, zadrzewienia i zakrzaczenia oraz tereny wód powierzchniowych.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kontynuacja istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania, - podnoszenie roli funkcji korytarzy ekologicznych, - dopuszczalna realizacja zbiorników wodnych przy warunku przyrodniczego równoważenia ich powierzchni w stosunku do powierzchni pozostałych sposobów użytkowania, - dopuszcza się realizację dróg niezbędnych do obsługi obszaru lub obszarów sąsiednich oraz infrastruktury technicznej zgodnie z kierunkami jej rozwoju, - dopuszcza się zachowanie się z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu RE. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji nowej zabudowy (traktowanej jako powstawanie nowych działek budowlanych lub siedlisk), - wskazane ograniczenie dokonywania zalesiania gruntów, na rzecz wprowadzania terenów zadrzewionych i zakrzewionych, - w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń planu ochrony.
ZL	<p>Rozwój gospodarki leśnej.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny prowadzenia gospodarki leśnej. - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu ZL. 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji zabudowy niezwiązanych z gospodarką leśną, - w obszarze we wsi Ulaski znajduje się mogiła zbiorowa z 1944 r. – wszelkie działania w jej obrębie na warunkach konserwatorskich.
W/RE	<p>Wody śródlądowe otwarte – zbiornik retencyjny, użytki zielone, lasy, zadrzewienia i zakrzaczenia oraz zabudowa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tereny realizacji zbiorników retencyjnych w ramach „Programu małej retencji województwa łódzkiego” o powierzchni dostosowanej do potrzeb i możliwości inwestycyjnych, - proporcje między funkcjami towarzyszącymi zbiornikowi powinny być ustalane w planach miejscowych według 	<ul style="list-style-type: none"> - zakaz realizacji usług zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, - zbiornik i otoczenie winny przede wszystkim pełnić jako wiodącą, funkcję środowiskotwórczą (ekologiczną),

	związana z rekreacyjnym, wykorzystaniem zbiornika.	wniosków właścicieli i inwestorów, - zabudowa usługowa związana z rekreacją i wypoczynkiem (np. przystań kajakowa, wypożyczalnia sprzętu, handel sezonowy itp.), - dopuszczalna realizacja agroturystyki oraz obiektów rekreacyjnych, - dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego i leśnego (w całości obszaru lub na części) – w sytuacji braku lub częściowej realizacji założonych funkcji. - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu RE/W.	
PE/RL	Powierzchniowa eksploatacja kruszywa budowlanego z możliwością rekreacyjnego wykorzystania.	- teren występowania zasobów kruszywa naturalnego, częściowo wyeksploatowany, - dopuszcza się dalszą eksploatację przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, - rekultywacja wyrobisk w kierunku leśno-wodnym z możliwością rekreacyjnego wykorzystania.	- zakaz realizacji obiektów niezwiązanych z funkcją rekreacyjną, leśną.
W	Infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę.	- istniejące obszary ujęcia i uzdatniania wody na cele komunalne.	- gospodarowanie w strefach ochrony bezpośredniej (o promieniu 8,0 m od ujęcia) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
EE	Infrastruktura techniczna – główny punkt zasilania elektroenergetycznego.	Istniejące obiekty i urządzenia elektroenergetyczne do zachowania z możliwością remontu, modernizacji, rozbudowy o niezbędne sieci i urządzenia.	
EG	Infrastruktura techniczna – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.	Zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji istniejących obiektów i urządzeń gazowych	

Ustala się, że wyznaczone w studium.. obszary o wielu kierunkach rozwoju, mogą być w planie miejscowym dzielone liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) zgodnie z przyjętymi kierunkami rozwoju, przy zachowaniu zasady rozdzielania przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe oraz określenia warunków ich realizacji, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania.

3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

3.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne ich określania w planach.

Dla poszczególnych obszarów tworzących strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy przyjmuje się poniższe standardy i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania.

Symbol obszaru	Warunki zagospodarowania - wskaźniki i standardy urbanistyczne do określania w planach
1	2
MR; RM	<p><i>Dla obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</i></p> <p><i>Dla pozostałych obszarów obowiązują:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych, dopuszcza się dla zabudowy zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, zmniejszenie określonej powierzchni do min.15%, - w terenach o istniejącym zainwestowaniu zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określone indywidualnie dla danego terenu, - dla zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnej ; dla obiektów handlowych min. 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży oraz min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy – dotyczy również terenów położonych w granicach BPK, - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 1000,0 m²; bliźniaczej - 800,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek zabudowy rekreacyjnej określa się na poziomie - 1400,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 100,0 m² (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwaciarnia, upominki, „zieleniak” itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki, - dopuszcza się zmniejszenie wyżej wymienionych powierzchni działek na etapie planu miejscowego w zależności od uwarunkowań lokalnych w tym własnościowych oraz analiz przestrzennych o max. 25%, - minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię, - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - powierzchnia działek budowlanych (związanych z działalnością gospodarczą nierolniczą) zabudowy produkcyjnej, transportu, obsługi motoryzacji, winna być dostosowana do potrzeb funkcjonalnych prowadzonej działalności, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych itp. przy warunku zachowania min. powierzchni - 1000,0 m² z możliwością zmniejszenia w uzasadnionych przypadkach o 15%, - wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana indywidualnie wg. potrzeb, warunków lokalnych, nawiązaniu do wysokości sąsiedniej zabudowy, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 15,0 m. n.p.t., a dla

	<p>zabudowy produkcyjnej o charakterze wieżowym wysokości 35 m n.p.t.</p> <ul style="list-style-type: none"> - dachy w nowych budynkach mieszkalnych, rekreacyjnych i usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jednospadowe) o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45°, - dachy nowych pozostałych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - nie wskazane dachy płaskie.
MU; MZ; A	<p><u>Dla obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</u></p> <p><u>Dla pozostałych obszarów obowiązuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych, dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 15%, - w terenach o istniejącym zainwestowaniu zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu, - dla zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży, oraz min. jedno stanowisko na każde rozpoczęte 5 stanowisko pracy – dotyczy również terenów w BPK, - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m²; bliźniaczej - 600,0 m²; szeregowej – 500,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek zabudowy rekreacyjnej określa się na poziomie - 1400,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 100,0 m² (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk kwaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki), a działek zabudowy produkcyjnej na poziomie min. 500,0 m² - minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię, - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych zmniejszenie określonych minimalnych powierzchni działek o max. 15%, - wysokość budynków dla poszczególnych funkcji winna być określana indywidualnie wg. potrzeb, warunków lokalnych i w nawiązaniu do wysokości sąsiedniej zabudowy, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 15,0 m n.p.t., - dachy nowych budynków mieszkalnych, rekreacyjnych, usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jednospadowe) o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°, - dachy nowych pozostałych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - nie wskazane dachy płaskie.
ZR	<p><u>Dla obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</u></p> <p><u>Dla pozostałych obszarów obowiązuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - w terenach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych,

	<p>dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 30%,</p> <ul style="list-style-type: none"> - w terenach o istniejącym zainwestowaniu zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 300,0 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnej; min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne; min. 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży – dotyczy również terenów położonych w BPK, - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 900,0 m²; bliźniaczej - 700,0 m²; szeregowej – 500,0 m²; - zabudowa rekreacyjna tylko wolnostojąca na działkach nowo wydzielanych o powierzchni na poziomie min. 1400,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 100,0 m² (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki), - minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej (łączenie funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługową i rekreacyjnej z usługową), nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię, - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych zmniejszenie określonych minimalnych powierzchni działek o max. 20%, - zabudowa o wysokości do 12,0 m n.p.t., z możliwością zwiększenia w uzasadnionych przypadkach do 14,0 m n.p.t. - dachy w nowych budynkach mieszkalnych, rekreacyjnych, usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jednospadowe) o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 45°, dachy pozostałych nowych budynków o nachyleniu do 45°, - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 150,0 m².
M	<ul style="list-style-type: none"> - obowiązuje zachowanie historycznych gabarytów budynków, - parametry i wskaźniki będą określane w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
OS	<ul style="list-style-type: none"> - parametry i wskaźniki będą określane w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
U	<p><u>Dla obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</u></p> <p><u>Dla pozostałych obszarów obowiązuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 15%, - w terenach zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określane indywidualnie dla danego terenu na etapie projektu planu, - dla zabudowy usługowej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnej – dotyczy również terenów położonych w BPK, - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 300,0 m² (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, kwiaciarnia, upominki itp., dla których nie określa się minimalnej powierzchni

	<p>działki),</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową już istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych na etapie sporządzania planu zmniejszenie określonej minimalnej powierzchni działki o 20%, - nowe budynki o wysokości do max. 17,0 m wg. zapotrzebowania, - dachy w nowych budynkach usługowych wielospadowe w tym dwuspadowe (w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jednospadowe) o nachyleniu połaci dachowych od 2° do 45°, - dachy nowych pozostałych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - nie wskazane dachy płaskie.
W/RE; PE/RL	<p><u>Dla obszaru położonego w granicach otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</u></p> <p><u>Dla pozostałych obszarów obowiązuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zakłada się, że parametry i wskaźniki odnoszące się do form zagospodarowania terenu, zostaną określone na etapie planu w zależności od wprowadzonej funkcji przy warunku, że maksymalna wysokość budynków nie będzie przekraczała 15,0 m n.p.t., dachy nowych budynków wielospadowe w tym dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 45° oraz min. 1 miejsce postojowe na ośmiu użytkowników obiektu rekreacyjnego.
PU; PR	<ul style="list-style-type: none"> - na działkach nowo zabudowujących się, powierzchnia terenu biologicznie czynna na poziomie min. 15% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, a w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych, dopuszcza się zmniejszenie określonej powierzchni do min. 5%, - w terenach (działkach) już zainwestowanych zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, winno być określone indywidualnie dla danego terenu, - dla zabudowy usługowej i produkcyjnej należy zapewnić: min. 1 miejsce postojowe na każde 400,0 m² powierzchni użytkowej; min. 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m² powierzchni sprzedaży, - ponadto dla zabudowy produkcyjnej należy zapewnić min. jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsce pracy, - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy produkcyjnej określa się w wysokości: - 700,0 m², - minimalną powierzchnię nowo kształtowanych działek budowlanych zabudowy usługowej określa się na poziomie - 300,0 m² (nie dotyczy obiektów usługowych typu kiosk, mała gastronomia itp.), - minimalna powierzchnia działek o funkcji mieszanej nie powinna być mniejsza niż powierzchnia tej funkcji (wchodzącej w skład działki), dla której określono większą minimalną powierzchnię, - nie określa się powierzchni wydzielanych działek z zabudową już istniejącą, gdyż ich wielkość winna być określana indywidualnie stosownie do potrzeb i funkcjonowania zabudowy, - dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach wynikających z analiz przestrzennych zmniejszenie określonych minimalnych powierzchni działek o max. 20%, - dachy nowych budynków o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - wysokość zabudowy rozstrzygana indywidualnie, pod warunkiem nie przekraczania zabudową wysokości 18,0 m n.p.t. a zabudową o charakterze wieżowym wysokości 40,0 m n.p.t.
	<u>Dla obszarów położonych w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego</u>

R1;R2;RT	<p><u>otulinie obowiązują wskaźniki i standardy określone w planie ochrony BPK.</u></p> <p><u>Dla pozostałych obszarów obowiązuje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nie ustala się wskaźników odnośnie powierzchni terenu biologicznie czynnej, - wysokość budynków do 13,0 m n.p.t, - nie określa się wysokości obiektów związanych z elektrownią wiatrową i infrastrukturą techniczną, ponieważ będzie ona określana indywidualnie dla każdej inwestycji.
<i>dotyczy wszystkich obszarów</i>	<p>obowiązuje zgłoszenie, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym służbom lotniczym wszystkich obiektów (wież, masztów, słupów) o wysokości powyżej 50,0 m npt celem uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.</p>

3.2. 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 i leśne (symbol RL;) – zabudowa tylko w gospodarstwie rolnym o powierzchni min.2,0 ha oraz przy braku zalesienia gruntu,
- Obszary użytków rolnych, lasów, zakrzaczeń i zadrzewień, wód otwartych o funkcji korytarzy ekologicznych (symbol RE) – wyłączone spod nowej zabudowy (zachowuje się istniejącą z możliwością jej remontu, rozbudowy),
- Obszary lasów (symbol ZL) – wyłączone spod zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- Obszary rolne – intensywnej produkcji rolnej z ograniczeniem zabudowy do budynków produkcji rolnej (symbol R1) – zabudowa budynkami ograniczona tylko do pasa stycznego z obszarami zabudowy rolniczej, zagrodowej oraz do powstawania nowych siedlisk w areale gospodarstwa rolnego powyżej 10,0 ha.

4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Dla gminy przyjęta jest zasada dążenia do uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w podstawowe media infrastruktury technicznej: wodociąg, odprowadzenie ścieków, elektroenergetyka, usuwanie odpadów.

Zakłada się, że w obszarze gminy będą rozwijane następujące systemy infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- usuwania odpadów,
- telekomunikacyjny,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w ciepło,

Kierunki rozwoju przyjętych systemów polegać będą na:

- zachowaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz możliwości likwidacji istniejących sieci i urządzeń w sytuacji zapotrzebowania,
- 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 (za zgodą zarządzającego daną drogą) oraz wzdłuż tych pasów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Dla poszczególnych systemów zakłada się następujące kierunki rozwoju:

1) Zaopatrzenie w wodę.

- głównym kierunkiem zaopatrzenia gminy w wodę zarówno dla celów komunalnych jak i produkcyjnych jest oparcie gospodarki wodnej o dwa ujęcia wody wraz ze stacjami uzdatniania zlokalizowane we wsi: Stary Wylezin i Paplin, których zasoby są wystarczające przy uwzględnieniu projektowanych terenów zabudowy,
- zachowanie z możliwością modernizacji istniejącego ujęcia we wsi Michałowice dla zaopatrzenia istniejącego wodociągu „Michałowice”,
- wobec połowicznego zwodociągowania jednostek osadniczych w gminie, działania będą kierowane na:
 - budowę sieci wodociągowej w zachodniej części obszaru gminy w tym w pierwszej kolejności do zwartych zespołów zabudowy, a w dalszej kolejności przy uzasadnionym rachunku ekonomicznym, do rozproszonej pojedynczej zabudowy,
 - wyposażanie nowo zabudowywanych terenów (w części już zwodociągowanej) w sieci i nowe przyłącza wodociągowe,
 - systematyczną w miarę potrzeb wymianę i modernizację starej i zużytej sieci wodociągowej oraz urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę z możliwością ich rozbudowy, budowy nowych.

2) System kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

- głównym kierunkiem rozwoju jest określenie zasad obsługi terenów zurbanizowanych w zakresie odprowadzania i utylizacji ścieków sanitarnych,
- przyjmuje się docelowe objęcie zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej zurbanizowanych i urbanizowanych obszarów gminy o znacznym stopniu koncentracji w oparciu o mini oczyszczalnię dla jednej lub kilku zespołów osadniczych 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 ścieków (przydomowe oczyszczalnie, zbiorniki bezodpływowe), 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 sanitarnych w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane w obrębie działek budowlanych i wywóz nieczystości na zlewnię przy oczyszczalni ścieków (na podstawie zawartych umów) lub w oparciu o przydomowe oczyszczalnie ścieków dla jednej lub zespołu działek przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska gruntowo-wodnego,
- głównym kierunkiem rozwoju w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych jest dążenie do budowy lokalnych systemów, w szczególności na terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

3) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- zakłada się utrzymanie z możliwością modernizacji, przebudowy, zmiany przebiegu lub ewentualnej likwidacji istniejących linii przesyłowych wysokiego napięcia 110kV wraz z zasięgiem ograniczonego użytkowania w pasie terenu o szerokości 36,0 m wzdłuż ich przebiegu,
- zachowuje się istniejący Główny Punkt Zasilania Elektroenergetycznego (GPZ) we wsi Zawady z możliwością jego modernizacji i rozbudowy w tym o rozdzielnię 15 kV z przewidywanym wyprowadzeniem z GPZ na teren sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV –

ograniczenie zainwestowania w pasie ochrony akustycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami,

- zakłada się rozbudowę i przebudowę sieci niskiego i średniego napięcia oraz budowę i rozbudowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w miarę przyrostu zapotrzebowania mocy wywołanych rozwojem zabudowy,

uzupełnienie zapotrzebowania w energię przy wykorzystaniu energii odnawialnych w tym turbin wiatrowych, w obszarach wyznaczonych do ich lokalizacji symbol RT oraz dopuszcza się możliwość ich lokalizacji w obszarach o rolniczym kierunku rozwoju oznaczonych symbolem: R1;R2, *dopuszczalne są inne działania dotyczące systemu elektroenergetycznego.*

4) Zaopatrzenie w gaz.

- zachowuje się istniejące przesyłowe gazociągi wysokiego ciśnienia DN400; DN 250, DN 150 z możliwością ich modernizacji, przebudowy, likwidacji – od których obowiązuje zachowanie strefy bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- przyjmuje się docelowe zaopatrzenie gminy 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.

5) Zaopatrzenia w ciepło.

- przyjmuje się, że rozwój energetyki cieplnej opierał się będzie na indywidualnych lub lokalnych (grupowe kotłownie w obiektach użyteczności publicznej) systemach grzewczych,
- preferowane czynniki grzewcze to olej opałowy, gaz, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii.

dopuszczalne są inne działania dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło.

6) Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

- gmina posiada dogodny warunki rozwoju w zakresie łączności telekomunikacyjnej oraz znajduje się w zasięgu cyfrowej telefonii komórkowej.
- zakłada się dalszy rozwój systemów komunikacji telefonicznej stosownie do zapotrzebowania i opłacalności ekonomicznej zarówno odbiorców jak i operatorów sieci.

7) Gospodarka odpadami

- objęcie wszystkich mieszkańców gminy zorganizowanym systemem gospodarki odpadami, systematyczne wdrażanie przyjętego „Planu gospodarki odpadami dla gminy Kowiesy”.
- likwidacja zagrożeń środowiska powodowanych przez nielegalne składowanie odpadów.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

- zakłada się, że układ drogowy obszaru gminy będzie się opierał o istniejącą sieć dróg oraz kształtowanie brakujących odcinków w powiązaniach wewnątrzgminnych,
- zasadniczym kierunkiem polityki w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy będzie modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami z klasyfikacji funkcjonalno-technicznej,
- przyjmuje się następujący hierarchiczny system funkcjonalny komunikacji, który może ulegać pewnym modyfikacjom w zależności od zmieniających się uwarunkowań:
 - droga krajowa nr 8 relacji Piotrków Trybunalski – Warszawa (klasy GP)– projektowana przebudowa do parametrów drogi ekspresowej - S8,
 - droga krajowa Nr 70 relacji Łowicz – Huta Zawadzka (węzeł drogowy na S8) - klasy główna (G) - stanowi nawiązanie układu drogowego obszaru gminy do układu komunikacyjnego w skali regionalnej,

- droga powiatowa Nr 1334E relacji Huta Zawadzka (węzeł drogowy na S8) - Biała Rawska - klasy zbiorcza (Z) - stanowi powiązania w skali ponadlokalnej, a po zrealizowaniu drogi ekspresowej S8 będzie stanowiła nawiązanie układu drogowego obszaru gminy (szczególnie południowej części) do drogi ekspresowej oraz funkcję wyprowadzania ruchu samochodowego z węzła drogowego na kierunek powiązań południowych gminy oraz miasta i gminy Biała Rawska,
 - droga powiatowa Nr 1335E relacji Kowiesy – Wola Pękoszewska – klasy zbiorcza (Z) – stanowi powiązania wewnątrz gminy, po realizacji drogi ekspresowej będzie stanowić istotne połączenie południowej części gminy z częścią północną,
 - drogi powiatowe o Nr: 1330E, 1331E, 1333E, 1316E i 1321E – klasy lokalne (L) – stanowią powiązania gminy z terenami ościennymi w skali lokalnej,
 - drogi gminne o Nr: 115161E, 115150E, 115153E, 115158E, 115160E, 115156E, 115162E, 115163E – klasy lokalne (L) – powiązania z terenami ościennymi (najczęściej bezpośrednio graniczącymi z obszarem gminy),
 - droga stanowiąca przedłużenie drogi gminnej Nr 115158E - projektowana do kategorii gminna – klasy lokalna (L) – istotna w powiązaniach południowej i północnej części obszaru gminy po realizacji drogi ekspresowej S8,
 - drogi stanowiące powiązania wewnątrz gminy oraz z przylegającymi do obszaru gminy wsiami - projektowane do systematycznego przejmowania do kategorii gminnych – klasy dojazdowe (D),
 - drogi obsługi zabudowy - projektowane jako drogi gminne klasy dojazdowe lub jako drogi wewnętrzne,
- podstawową sieć drogową obsługującą tereny zabudowy tworzą wyżej wymienione drogi, klasy: główne, zbiorcze, lokalne, dojazdowe – drogi te w większym lub mniejszym stopniu obsługują zabudowę poszczególnych jednostek osadniczych,
 - uzupełnieniem wymienionego systemu obsługi zabudowy będą istniejące drogi wewnętrzne (ogólnodostępne będące w zarządzie gminy), modernizowane celem usprawnienia obsługi komunikacyjnej zabudowy, a które zależnie od potrzeb mogą być przejmowane w zasób kategorii dróg gminnych, klasy dojazdowe oraz drogi (nie wykazane na rysunku studium..) kształtowane w terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, rekreacyjnej, produkcyjnej lub nawet w terenach rolniczych itp., które mogą być kategorii dróg gminnych klasy dojazdowe lub jako drogi wewnętrzne,
 - zachowuje się istniejące i projektowane (w istniejących planach miejscowych lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) zjazdy indywidualne i publiczne z dróg krajowych w tym z drogi Nr 8 do czasu jej przebudowy do parametrów drogi ekspresowej,
 - dopuszcza się obniżenie lub podwyższenie o jedną klasę przyjętych klas dróg stosownie do potrzeb, co może wynikać ze zmian organizacji ruchu w tym prognoz natężenia ruchu czy też innych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w gminie - doprecyzowanie klas dróg winno następować w planach miejscowych lub procedurach zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - dostępność komunikacyjna drogi ekspresowej na terenie gminy będzie się odbywała na dwóch węzłach drogowych „Huta Zawadzka i węzeł „Kowiesy” w tym że węzeł Kowiesy oparty będzie o zjazd i wjazd na drogę powiatową Nr1331E oraz zjazd i wjazd na drogę gminną Nr115160E,
 - projektowane są dwa wiadukty drogowe nad drogą S8: w ciągu drogi powiatowej Nr1335E i drugi w ciągu drogi gminnej Nr 115158E, która po przekroczeniu S8 przechodzi w projektowaną drogę gminną klasy lokalna,
 - projektowane są pod drogą S8 przepusty gospodarcze w rejonie Wędrogowa i Zawad,
 - zakłada się dostępność komunikacyjną terenów przyległych do pasa drogowego projektowanej drogi ekspresowej S8 w oparciu o układ komunikacyjny przebiegający wzdłuż drogi ekspresowej nawiązujący do sieci dróg gminnych, powiatowych i wewnętrznych (obsługi pól i zabudowy), który będzie realizowany w ramach inwestycji przebudowy drogi krajowej klasy GP do parametrów drogi ekspresowej,
 - przyjmuje się możliwość realizacji ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg oraz w terenach stycznych pod warunkiem zachowania funkcjonalności komunikacyjnej, możliwości rozwoju podstawowego kierunku rozwoju danego terenu,

- przyjmuje się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogowych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i za zgodą zarządzającego drogą,
- przewiduje się budowę wiaduktu drogowego nad Centralną Magistralą Kolejową w ciągu drogi powiatowej nr 1321E z możliwością wyjścia inwestycją poza teren zamknięty kolei.

6. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Ponieważ ochrona środowiska przyrodniczego jest warunkiem koniecznym rozwoju zrównoważonego gminy, bez którego żadne inne cele nie zostaną osiągnięte uznaje się za priorytetowe działania w tym zakresie i przyjmuje się poniższe kierunki i zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- Głównym kierunkiem działań planistycznych odnoszących się do środowiska przyrodniczego i kulturowego jest ich ochrona i zachowanie w jak najlepszym stanie dla przyszłych pokoleń.
- System przyrodniczy gminy opiera się o główne bazy zasilające i ciągi ekologiczne, jakimi są: duże, zwarte kompleksy leśne w północno-zachodniej i północno-wschodniej części gminy oraz dolina rzeki Chojnatki i jej dopływów z licznymi płatami lasów, zadrzewień i zakrzewień.
- Przewiduje się kształtowanie ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż doliny rzeki Chojnatki i jej bezimiennych dopływów, powiązanego z terenami leśnymi i terenami otwartymi poprzez zachowanie wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo terenów obejmujących; zadrzewienia i zakrzewienia, zespoły podmokłych użytków zielonych, drobnych lasków i ich ochronę przed zagospodarowaniem, które zakłóciłyby funkcjonowanie systemu.
- Ogranicza się zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych (oznaczonych symbolami R1 i R2)

o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, tylko do realizacji inwestycji i przedsięwzięć przewidzianych dla obszarów o tych symbolach.

- Zakłada się zwiększenie lesistości obszaru gminy przez zalesianie gruntów najslabszych klas bonitacyjnych, mało przydatnych do gospodarki rolnej oraz wprowadza się ograniczenia w zakresie zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie do odlesień niezbędnych dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, realizacji zbiorników wodnych i terenów wskazanych na rysunku studium.
- Ustala się obowiązek uwzględniania celów ochrony zasobów Bolimowskiego Parku Krajobrazowego określonych w planie ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku, przy sporządzaniu dla terenów parku położonych w granicach gminy dokumentów planistycznych będących przepisem gminnym w tym m.inn.:
- zachowanie i ochrona zasobów abiotycznych jak zróżnicowane formy rzeźby terenu oraz zachowanie i podnoszenie odporności ekosystemów wodnych,
- utrzymanie i podnoszenie różnorodności siedlisk przyrodniczych i ich mozaikowego 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,
- wyeksponowanie i właściwe wykorzystanie elementów dziedzictwa kulturowego wraz z ich otoczeniem – ograniczenie zabudowy i zalesiania w strefie ekspozycji zespołu kościelnego we wsi Jeruzal,

- 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 parku.
- W granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wszelkie zagospodarowywanie terenów w tym wskazanych do zabudowy, lokalizacji zagród w terenach rolniczych oraz sytuowanie zabudowy w stosunku do granic lasów państwowych winno uwzględniać ustalenia planu ochrony BPK oraz innych aktów prawnych odnoszących się do BPK leżącego częściowo w granicach województwa łódzkiego.
- Respektowanie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz zakazów i ograniczeń przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu, wynikających z ustaleń właściwego aktu prawnego odnoszącego się do wyznaczonego na terenie gminy Obszaru Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Dolina Chojnatki”.
- Zaleca się wprowadzanie terenów zadrzewionych, zarówno szpalerowych wzdłuż dróg, cieków 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 (tu wskazane kompleksowe zadrzewianie wsi) jak również w południowej i północnej części obszaru gminy.
- Zakłada się dążenie do zwiększania i poprawy jakości zasobów wód powierzchniowych i ochronę zasobów wód podziemnych poprzez:
 - osiągnięcie optymalnej retencyjności obszaru gminy zachowując m.in. wszelkie tereny podmokłe, ciek, zbiorniki wodne,
 - budowę zbiorników retencyjnych w ramach programu małej retencji w województwie łódzkim we wsiach: Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Budy Chojnackie, Michałowice, Chojnata, Nowy Wylezin,
 - możliwość odtworzenia i przekształcania w zbiorniki retencyjne dawnych oczek wodnych i stawów, szczególnie w terenach rolnych i leśnych, jak również zalecenie powiększania istniejących stawów i budowę na działkach własnych zbiorników retencyjnych, te ostatnie głównie w granicach BPK,
 - ograniczanie spływów zanieczyszczeń powierzchniowych wprowadzając program edukacji ekologicznej rolników,
 - systematyczną eliminację źródeł zanieczyszczeń w obszarze gminy przez budowę systemów kanalizacji sanitarnej i lokalnych systemów kanalizacji deszczowej,
- Wprowadza się preferencje dla proekologicznych źródeł ciepła oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez wskazanie terenów jej rozwoju w pierwszej kolejności w granicach wykształconych już tradycyjnie pasów zabudowy lub skupisk zabudowy lub w ich sąsiedztwie, przy zachowaniu walorów i charakteru krajobrazu wiejskiego.
- Wskazuje się na potrzebę stosowania 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.
- Przyjmuje się sytuowanie obiektów w stosunku do dróg oraz obszaru kolejowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast w przypadku sytuowaniu budynków mieszkalnych i związanych z pobytem dzieci i młodzieży pod uwagę winny być brane oprócz obowiązujących przepisów także uwarunkowania wynikające z natężenia ruchu komunikacyjnego.
- Zagospodarowanie terenów zmeliorowanych związane z robotami ziemnymi (wykopy) winno uwzględniać utrzymanie lub przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych

przy zapewnieniu właściwego spływu i przepływu wód w urządzeniach melioracji szczegółowych.

- Zakłada się, że cele i kierunki działań ekorozwojowych w gminie Kowiesy, zawarte w „Programie ochrony środowiska dla gminy Kowiesy” a mające swoje odniesienie do gospodarki przestrzennej gminy, stanowić będą uzupełnienie i wzmocnienie przyjętych w niniejszym studium... kierunków rozwoju gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów.
- W sąsiedztwie cmentarzy czynnych obowiązuje sytuowanie budynków i zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Spośród najważniejszych celów i kierunków działań jakie wytycza potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego wymienić należy:

- Bezwzględna ochronę zabytków kubaturowych i obszarów zabytkowych:
 - 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 16.09.1978r.
 - dwór (wieś Turowa Wola) z 1876 roku – wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 916/284 z dnia 28.12.1967r.
 - 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 16.09. 1978 r.
 - mogiła zbiorowa z 1944r. – żołnierzy AK z II wojny światowej o pow. 4,0 m² (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 10.01.1979 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.

- W stosunku do tych obiektów i obszarów obowiązuje prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych z nimi związanych i na działkach ich występowania oraz w bezpośrednim otoczeniu na warunkach konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Zachowuje się obiekty w ewidencji konserwatorskiej według wykazu w rozdziale I punkcie 5 części A niniejszego studium... w stosunku do których ustala się obowiązek prowadzenia prac budowlanych związanych z rozbudową, nadbudową, przebudową na warunkach konserwatorskich, dopuszcza się ich rozbiórkę pod warunkiem udokumentowania fotograficznego obiektu oraz za zgodą konserwatora zabytków.
- Dla ochrony cmentarzy należy przyjąć zasadę utrzymania czytelności układów wewnętrznego rozplanowania wraz z zachowaniem istniejącego drzewostanu, a dla terenów przylegających do granic cmentarzy należy przyjąć na etapie planu miejscowego zasadę zagospodarowania zapewniającą właściwą ich ekspozycję.
- Parki zabytkowe winny być w całości użytkowane przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację zabytku natomiast celem ich ekspozycji należy wykluczyć intensywną zabudowę w strefach ich eksponowania wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych.
- Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych na terenach zabytkowych, a forma ogrodzenia winna podlegać warunkom konserwatorskim.
- Należy zapewnić strefę ekspozycji zespołów sakralnych w Jeruzalu i Chojnacie, poprzez ograniczenie zabudowy, zalesiania i wprowadzania zwartych zadrzewień i zakrzewień w ich sąsiedztwie.
- Określa się stanowiska archeologiczne oraz dla części stanowisk strefy ochronne (zgodnie z rysunkiem studium...). W obszarze stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych wszelkie prace ziemne związane z zabudową i zagospodarowaniem w tym zalesiania winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - w obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych,
 - o obszarze strefy ochronnej stanowiska archeologicznego wymagane jest sprawowanie nadzoru archeologicznego na czas prowadzenia prac ziemnych.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnictwo pozostanie 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. Z uwagi na przestrzennie zróżnicowane warunki dla rozwoju produkcji rolnej wyodrębniono obszary rolne, które na rysunku studium.. zostały oznaczone symbolami R1; R2, RT. W stosunku do poszczególnych obszarów tej przestrzeni, przyjęto nieco zróżnicowaną politykę dotyczącą jej ochrony i kształtowania. Z przestrzenią rolniczą mają powiązanie także wyznaczone obszary zabudowy, w obrębie których funkcjonuje zabudowa rolnicza, oznaczone symbolami RM i MR. Wskaźnik lesistości jest na terenie gminy wysoki, wobec czego zakłada się zalesianie gruntów tylko słabych klas bonitacyjnych i przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących terenów leśnych. Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej na rysunku studium.. zostały oznaczone symbolami ZL i RL oraz R2 jako obszary w obrębie których tereny niskich klas bonitacyjnych mogą być zalesiane i obszary PE/RL, które po wyeksploatowaniu złoża winny mieć leśno-wodny kierunek rekultywacji.

Wobec powyższego przyjęto następujące kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R1 przed nierolniczym wykorzystaniem, z ograniczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną do pasa terenu styczego do wykształconych ciągów zabudowy zagrodowej oraz możliwości

powstawania nowych siedlisk w areale gospodarstwa rolnego powyżej 10,0 ha, co jest podyktowane głównie potrzebą maksymalnego zachowania dobrych klas bonitacyjnych dla produkcji rolnej, odizolowania obiektów chowu i hodowli zwierzęcej od miejsc zamieszkania oraz możliwością wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem R2 w zakresie gleb dobrych klas bonitacyjnych korzystnych dla gospodarki rolnej. Zabudowę przestrzeni sprowadza się tylko do służącej prowadzeniu gospodarstwa rolnego w tym: budowa lub rozbudowa obiektów, które stanowią kontynuację zabudowy rolniczej skupionej w ciągach zabudowy zagrodowej, głównie jak w powyższym przypadku celem odizolowania obiektów hodowli i chowu zwierząt od strefy zamieszkania oraz do powstawania nowych siedlisk zabudowy pod warunkiem dostępności do drogi publicznej oraz posiadania minimum 3,0 ha powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie. W obszarach tych dopuszcza się zainwestowanie nierolnicze odnoszące się do zalesiania gruntów słabych klas bonitacyjnych, dopuszcza się możliwość realizacji obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego, przetwarzającego lokalne surowce pod warunkiem posiadania dostępu do drogi publicznej oraz możliwości zapewnienia obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonej symbolem RT w zakresie gleb dobrych klas bonitacyjnych korzystnych dla gospodarki rolnej. W obszarach tych dopuszcza się zainwestowanie nierolnicze odnoszące się do zalesiania gruntów słabych klas bonitacyjnych, realizację urządzeń i obiektów służących wykorzystaniu energii odnawialnej – turbiny wiatrowe o niezbędnej powierzchni terenu według potrzeb inwestora pod warunkiem zapewnienia dostępności komunikacyjnej tych terenów do dróg publicznych.
- W wyodrębnionych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (R1,R2) dopuszcza się realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dróg zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju oraz dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych (głównie na bazie dawnych stawów, oczek wodnych i obniżen terenu), a także w sytuacjach uzasadnionych względami ekonomicznymi i lokalizacyjnymi realizację elektrowni wiatrowych jako odnawialne źródła energii.
- Obszary zabudowy rolniczej oznaczone symbolem MR i RM oraz RP integralnie związane z przestrzenią rolniczą, zachowuje się z możliwością wprowadzenia funkcji pozarolniczych w zagrodach np. usługi rzemieślnicze, turystyczne (agroturystyka), wytwórczość oraz nierolniczego wykorzystania gruntów (enklaw) na cele mieszkaniowo-usługowe i działalność nierolniczą.
- W zakresie działań poza przestrzennych zakłada się, szczególnie w obszarach przestrzeni rolniczej oznaczonej symbolem R1, wspomaganie procesów zwiększania wielkości gospodarstw rolnych oraz przekształceń gospodarstw rolnych w kierunku gospodarstw o wysokim stopniu i poziomie produkcji towarowej oraz o ukierunkowanych profilach produkcji szczególnie południowej części gminy w zakresie rozwoju sadownictwa.
- Wprowadza się ograniczenia w zakresie zmiany gruntów leśnych na cele nieleśne wyłącznie do odlesień niezbędnych dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, realizacji zbiorników wodnych i terenów wskazanych na rysunku studium.
- Zakłada się zalesianie gruntów w obszarach rolnych niskich klas bonitacyjnych i sąsiadujących z istniejącymi terenami leśnymi– obszary te na rysunku studium oznaczone są symbolem RL.
- W przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne należy je przebudować w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym organem w zakresie melioracji i urządzeń wodnych, a po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji wodnych powierzchni zajętej na przedmiotowy cel.

9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Na terenie gminy Kowiesy zgodnie z interpretacją inwestycji celu publicznego określonego w przepisach szczególnych występują obszary, na których rozmieszczone są inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym).

9.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Do obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie gminy zalicza się:

- Istniejące tereny dróg publicznych gminnych i tych dróg wewnętrznych obsługi pól i zabudowy, które proponuje się do rangi dróg gminnych, a które wówczas staną się drogami publicznymi, w stosunku, do których zakłada się ich modernizację, budowę nawierzchni, chodników, ścieżek rowerowych. Kształtowane nowe tereny dróg w terenach zabudowy i ewentualnie w terenach rolniczych zgodnie z zapotrzebowaniem – w tym określone na rysunku studium....
- Istniejące tereny: oświaty i wychowania (szkoły podstawowe, gimnazja, przedszkola), placówek kulturalnych, strażnic ochotniczej straży pożarnej, obiektów sportowych, obiektów administracji publicznej w stosunku do których ustala się ich zachowanie z dopuszczeniem ich rozbudowy, remontów, modernizacji, ewentualnie rozbiórki – które zawierają się w obszarach o symbolach: A; U; MU; RM; MR.
- Istniejące tereny lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej – zawierające się w obszarach o symbolu W, EE, EG; w pasach drogowych dróg oraz w obszarach o innych kierunkach 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 zakłada się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie planów miejscowych lub decyzji administracyjnych zgodnie z procedurą określoną w obowiązujących przepisach prawa w obszarach:

- zabudowy mieszkaniowej, usługowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacyjnej, zagrodowej w zależności od zapotrzebowania w formie obiektów i lokali usługowych oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego (dróg) zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska i standardów zamieszkania,
- zabudowy produkcyjnej w formie urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju z wyłączeniem obiektów, lokali usługowych w sytuacji gdy funkcjonowanie zakładu będzie kolidowało z funkcją celu publicznego,
- przestrzeni rolniczej, leśnej oraz o funkcji ekologicznej (korytarzy ekologicznych) w formie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacji (dróg) zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju przy założeniu, że dana inwestycja nie przekreśli funkcji ekologicznej terenu,
- pasów drogowych dróg w tym w formie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przyjętymi kierunkami ich rozwoju.

9.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i związane z nimi obszary wynikają z przyjętych programów rządowych oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Brak jest zadań rządowych dla gminy Kowiesy umieszczonych w rejestrze zadań rządowych.

„Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” przewiduje na terenie gminy Kowiesy inwestycję obejmującą przebudowę drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej, dla realizacji której w niniejszym studium... został wyznaczony obszar zgodnie z wydaną decyzją lokalizacyjną Nr 3/2008 z dnia 13.03.2008 roku. Innych nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla realizacji których należałoby wyznaczyć teren plan nie przewiduje.

Zachowuje się istniejące na terenie gminy inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane w obszarach o różnych kierunkach rozwoju, w stosunku do których zakłada się możliwość ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy, a do których zalicza się:

- droga krajowa Nr 70,
- drogi powiatowe,
- sieci przesyłowe infrastruktury technicznej,
- obszar kolejowy – teren zamknięty,
- obszary i obiekty objęte ochroną prawną zgodnie z obowiązującymi przepisami,

W planie województwa obszar gminy Kowiesy został objęty programem małej retencji, lecz inwestycja obejmująca realizację zbiorników retencyjnych wynika z propozycji samorządu lokalnego wyrażonej we wniosku zgłoszonym do tego programu.

10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Studium... nie wyznacza w obszarze gminy terenów dla których obligatoryjnie wymagane byłoby przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z zapisem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

W obszarze gminy nie wyznacza się obszarów, w obrębie których dopuszcza się powstawanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

10.3. 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.

10.4. Obszary inne wynikające z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Kowiesy nie występują obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

11. 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny istniejącej i projektowanej zabudowy posiadają fragmenty wsi: Chełmce, Paplin, Jeruzal, Wola Pękoszewska, Turowa Wola, Chojnatka, Kowiesy, Lisna.

Obszary te zostały w niniejszym studium.. uwzględnione w kierunkach rozwoju zgodnie z przeznaczeniem w planach miejscowych, w związku z czym nie zachodzi potrzeba sporządzenia nowych planów z tytułu wymaganej zmiany przeznaczenia.

Plany będą sporządzane dla terenów, które w studium promowane są do zabudowy i zagospodarowania nierolniczego, a dotychczas były to grunty rolne nie objęte planami miejscowymi, wymagające więc zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przewiduje się objęcie planami obszarów:

- o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem MR; RM (część tych obszarów), ponieważ część posiada już przeznaczenie zgodnie z kierunkami rozwoju,
- o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem W/RE – może być objęta część obszaru, po sprecyzowaniu granic zbiornika retencyjnego i towarzyszącym formom zagospodarowania,
- o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem ZR, ZM – część obszarów,
- o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem: PU, PR – część obszarów,
- o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem RT – z uwagi na podstawowy kierunek rozwoju rolniczy oraz brak możliwości sprecyzowania na etapie studium..., konkretnej lokalizacji elektrowni wiatrowych, przyjmuje się, że planem miejscowym może być objęta część obszaru, a granice zostaną uściślone na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w oparciu o wskazaną przez inwestora lokalizację elektrowni.
- o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem R1, R2 i RL - z uwagi na podstawowy kierunek rozwoju rolniczy oraz braku programu zalesiania gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych czy sprecyzowanych zamierzeń lokalizacyjnych elektrowni wiatrowych przyjmuje się, że planem miejscowym może być objęta część obszaru, a granice zostaną uściślone na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w oparciu o wnioski rolników zamierzających zalesić swoje grunty czy wprowadzić elektrownie wiatrowe.

Ponadto przyjmuje się, że w miarę potrzeb będą realizowane plany miejscowe dla terenów rolniczych, lasów oraz dla terenów zagospodarowanych i posiadających plany, których dotychczasowy sposób przeznaczenia i zagospodarowania jest niezadowolający dla właścicieli i inwestorów pod warunkiem, że zamierzenia nie będą sprzeczne z ustaleniami niniejszego studium...

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

W obrębie gminy do terenów zamkniętych zalicza się teren Centralnej Magistrali Kolejowej. Teren ten nie posiada wyznaczonej strefy ochronnej.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Nie wskazuje się w studium.. obszarów gminy, które wymagałyby obecnie przekształceń, rehabilitacji. Część obszaru po eksploatacji złoża kruszywa naturalnego pn. „Paplin I” położony w obrębie ewidencyjnym Paplin (symbol PE/RL), wymaga zgodnie z decyzją wydaną przez Starostwo Powiatowe w Skierniewicach rekultywacji o kierunku leśno-wodnym z możliwością rekreacyjnego wykorzystania.

14. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Według Studium Ochrony Przeciwpowodziowej – opracowanego na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, na obszarze gminy Kowiesy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

W obszarze gminy nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

15. 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.

16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, ani innych miejsc pamięci narodowej, które należałoby wskazać do ochrony.

II. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.

Niniejsza edycja studium.. jest pierwszą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, przyjętego przez Radę Gminy w 2001 roku.

W okresie od przyjęcia studium do roku 2008 w którym podjęto prace nad zmianą studium zaistniało wiele zmian poczynając od zmiany przepisów prawa stanowiących podstawę prawną sporządzenia studium do podstawowych uwarunkowań wpływających na kształt polityki przestrzennej gminy.

Wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobligowały do *rozszerzenia zakresu treści studium* w części uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i kwestii: uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, stanu ładu przestrzennego oraz w *części kierunki rozwoju o rozwiązania dotyczące określenia wskaźników i standardów zagospodarowania i użytkowania terenów*. Wskaźniki i standardy określone zostały na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również w oparciu o ustalenia planów miejscowych dla kontynuacji dotychczasowych rozwiązań pozwalających w ten sposób zachować ład przestrzenny.

Zaktualizowane w *części A* niniejszego studium.. uwarunkowania w zakresie podstawowych danych dotyczących różnych sfer życia gminy, które mają decydujący wpływ na kierunki rozwoju gminy i ich odniesienie do uwarunkowań poprzedniego studium.. wykazały, że nie zaistniały w obszarze gminy przesłanki, które spowodowałyby generalne zmiany w dotychczasowych kierunkach rozwoju.

Dla fragmentów obszaru gminy sporządzone zostały plany miejscowe, w oparciu o przyjęte kierunki rozwoju w studium z 2001r.

Tak więc, rozwiązania niniejszego studium... są w dużej mierze kontynuacją przyjętych kierunków rozwoju w studium I edycji.

Wprowadzone w kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy *zmiany podyktowane były:*

- wnioskami właścicieli gruntów o zmianę studium – co wpłynęło na zwiększenie obszarów o kierunku rozwoju obejmującym funkcje mieszkalnictwa, usług i produkcji,
- polityką przestrzenną samorządu gminy spójną z polityką państwa w zakresie rozwoju energii odnawialnej i zainteresowaniem inwestorów do realizacji tej polityki – w tym celu w kierunkach rozwoju gminy wskazano obszary możliwej realizacji elektrowni wiatrowych,
- przyjęciem w 2007 roku programu małej retencji dla województwa łódzkiego, w którym to, zresztą zgodnie z życzeniem samorządu gminy, przewidywana jest realizacja zbiorników retencyjnych we wsiach: Wola Pękoszewska, Chojnata, Budy Chojnackie, Turowa Wola i Michałowice, Nowy Wylezin – w tym celu w kierunkach rozwoju określono obszar realizacji zbiorników z możliwością wykorzystania na rozwój funkcji rekreacji i wypoczynku,
- projektowaną przebudową drogi krajowej nr 8 do parametrów ekspresowej wymuszającą dostosowanie układu komunikacyjnego gminy do rozwiązań w zakresie dostępności komunikacyjnej trasy ekspresowej, jednocześnie umożliwiającą uruchomienie terenów inwestycyjnych położonych w jej sąsiedztwie a dostępnych z dróg „rokadowych”.

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Podstawowe części niniejszego studium to:

- **Część A „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego”**
- **Część B „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”.**

Określone w części A - uwarunkowania rozwoju, decydują o kierunkach rozwoju i strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Kowiesy.

Do podstawowych uwarunkowań mających wpływ na gospodarkę przestrzenną gminy należą:

1. Uwarunkowania w zakresie powiązań z otoczeniem.
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania i użytkowania gruntów w tym potrzeba zachowania i kontynuacji istniejących struktur przestrzennych oraz uwzględnienie istniejących ustaleń planów miejscowych.
3. Uwarunkowania środowiskowe i kulturowe w tym wymóg zachowania obiektów zabytkowych oraz terenów istotnych z punktu ochrony środowiska przyrodniczego.
4. Uwarunkowania infrastruktury technicznej i komunikacji.
5. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Określona struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy generalnie sankcjonuje przyjęty w dotychczasowym studium.... rozkład przestrzenny kierunków rozwoju z pewnymi ich modyfikacjami podyktowanymi polityką przestrzenną samorządu i oczekiwaniami mieszkańców gminy wnioskujących o zmianę studium...

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 intensywnej produkcji rolnej o najlepszych warunkach glebowych, w obrębie których zabudowa została ograniczona tylko do obiektów służących produkcji rolnej i tylko na części styczącej do siedlisk rolniczych oraz do możliwości powstawania nowych siedlisk w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 10,0 ha,
- obszary rolnicze o zróżnicowanych warunkach rozwoju rolnictwa, w obrębie których oprócz obiektów służących produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego, istnieje możliwość powstawania nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 3,0 ha oraz dopuszczona jest możliwość zalesiania gruntów niskich klas bonitacyjnych.

W zakresie rozwoju sfery rolniczej, przewidywana jest ochrona gleb dobrych klas bonitacyjnych przed zainwestowaniem nierolniczym, rozwój instytucji związanych z obsługą rolnictwa jak np. doradztwo, rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego opartego o lokalne produkty rolnicze, a przede wszystkim dążenie do przekształceń istniejących gospodarstw w gospodarstwa wysokotowarowe o wybranym kierunku specjalizacji i wzrost areału gospodarstw.

Jako kierunek uzupełniający został przyjęty wielofunkcyjny rozwój osadnictwa, którego sieć kształtowana jest na bazie wykształconych już struktur przestrzennych skupionych w ciągach zabudowy wzdłuż dróg z wprowadzeniem nowych ofert terenowych w styczności do istniejących ciągów zabudowy lub jako drugostronna zabudowa dróg z podziałem funkcjonalnym na:

- obszary zabudowy wielofunkcyjnej w obrębie których może być realizowana zabudowa rolnicza, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne,
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z możliwością realizacji obiektów produkcyjnych,
- obszary zabudowy usługowej,
- obszary zabudowy produkcyjnej i usługowej,
- obszary zabudowy rekreacyjnej.

Nowym kierunkiem rozwoju w strukturze przestrzennej gminy jest dopuszczenie realizacji w terenach dotychczas rolnych elektrowni wiatrowych. Sprecyzowanie lokalizacji turbin wiatrowych w obszarze, nastąpi na etapie planu miejscowego.

We wsiach: Wola Pękoszewska, Chojnata, Budy Chojnackie, Michałowice, Turowa Wola, Nowy Wylezin planowana jest realizacja zbiorników retencyjnych o powierzchni w granicach 5,0 ha, na bazie których przewidywany jest rozwój funkcji rekreacji i wypoczynku. W tym celu wskazane zostały obszary w strukturze przestrzennej gminy. Ponadto zakłada się realizację zbiorników retencyjnych w obszarach o innych kierunkach rozwoju, głównie na bazie dawnych oczek wodnych i stawów.

Obsługę wyodrębnionych kierunków rozwoju przestrzennego gminy zapewnia przyjęty dotychczasowy układ komunikacyjny, w stosunku do którego ustalenia studium zakładają modernizację w kierunku dostosowania parametrów technicznych do pełnienia funkcji obsługi komunikacji i przepisów obowiązujących. Dostosowano układ komunikacyjny gminy do projektowanej przebudowy drogi krajowej nr 8 do parametrów ekspresowej.

Przyjęto, że sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi mogą być realizowane w obszarach o różnych kierunkach rozwoju.

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

Dla obszaru gminy Kowiesy, zadania rządowe i ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (poza wymienioną wyżej przebudową drogi krajowej do parametrów ekspresowej) nie przewidują lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zakłada się, że określone na rysunku studium.. granice obszarów o określonym kierunku rozwoju mogą być korygowane na etapie sporządzania planu miejscowego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych dla obszarów zabudowy nierolniczej lub zabudowy z udziałem zabudowy rolniczej, dopuszcza się pozostawianie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów rolnych i leśnych o przeznaczeniu jako tereny rolnicze, lasy.

Studium.. zachowuje w strukturze przestrzennej gminy, obszary obejmujące tereny rolne, zespoły użytków zielonych, zakrzaczenia i zadrzewienia, lasy, dolinę rzeki Chojnatki o nadrzędnej funkcji ochronnej.

W studium uwzględnione zostały wymogi planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego Rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku oraz aktu prawnego ustanawiającego Obszar Chronionego Krajobrazu pod nazwą „Dolina Chojnatki” .

Zapisy studium określają warunki i zasady ochrony istniejących na terenie gminy obszarów i obiektów zabytkowych.

Przewidywany jest wzrost lesistości obszaru gminy poprzez zalesianie wskazanych w obszarze gminy terenów rolnych o niskiej bonitacji gleb.

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

Polityka gminy odnośnie przełożenia ustaleń studium na plany miejscowe, przewiduje sporządzanie planów dla tych obszarów, które z uwagi na zmianę dotychczasowego kierunku rozwoju wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.