

**UCHWAŁA NR LIV.439.2023
RADY GMINY KOWAŁA**

z dnia 24 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjętego Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r., Rada Gminy Kowala uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - c) **WSr** – teren rowu,
 - d) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - e) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - f) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

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

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

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN wskazuje się stanowisko archeologiczne nr 75-68/77, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego
- 2) ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nr 75-68/77, 75-68/76, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w której nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - b) strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 6,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a.;
- 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla obiektów handlowych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
- dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m² – minimum 1 miejsce do parkowania,
- dla gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych,
- dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowanie na 2 pokoje,
- dla urzędów, banków, poczty – minimum 3miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
- dla przychodni lekarskich – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet, przy czym nie mniej niż 2,
- dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- dla hurtowni, magazynów, obiektów usługowych z zakresu oświaty – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 obiekt;

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

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

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

- 1) ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) wskazuje się położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Radom-Sadków, w których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem li. b;

- b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. c,
- c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość:
 - budynków mieszkalnych: do 10,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę terenu 1MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 1KDW,
- b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDW,
- c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDW,
- d) obsługę terenu 4MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDW, 4KDW,
- e) obsługę terenu 5MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDW, 4KDW,
- f) obsługę terenu 6MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 4KDW.

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub usługi;
- 2) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy i nadbudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę terenu 1MNU z drogi oznaczonej symbolem 4KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, bezpośrednio do niego przylegającej,
 - b) obsługę terenu 2MNU z drogi oznaczonej symbolem 4KDW oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, bezpośrednio do niego przylegającej.

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

- 1) przeznaczenie – rowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

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

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 8,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDW: od 8,0 m do 8,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDW, 3KDW: 8,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 4KDW: od 8,0 m do 8,7 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

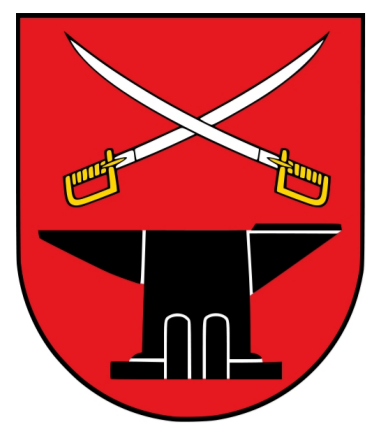
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowala.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kowala

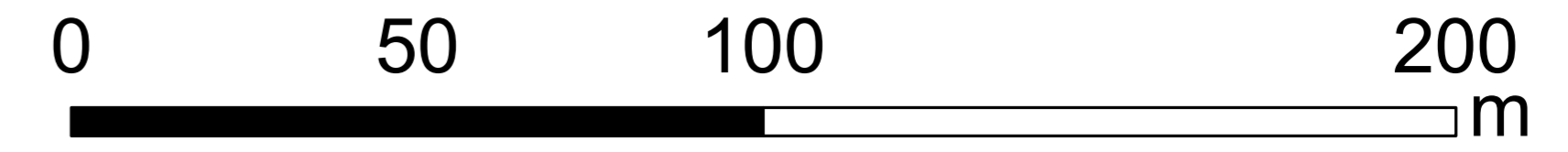
Dariusz Chruślak



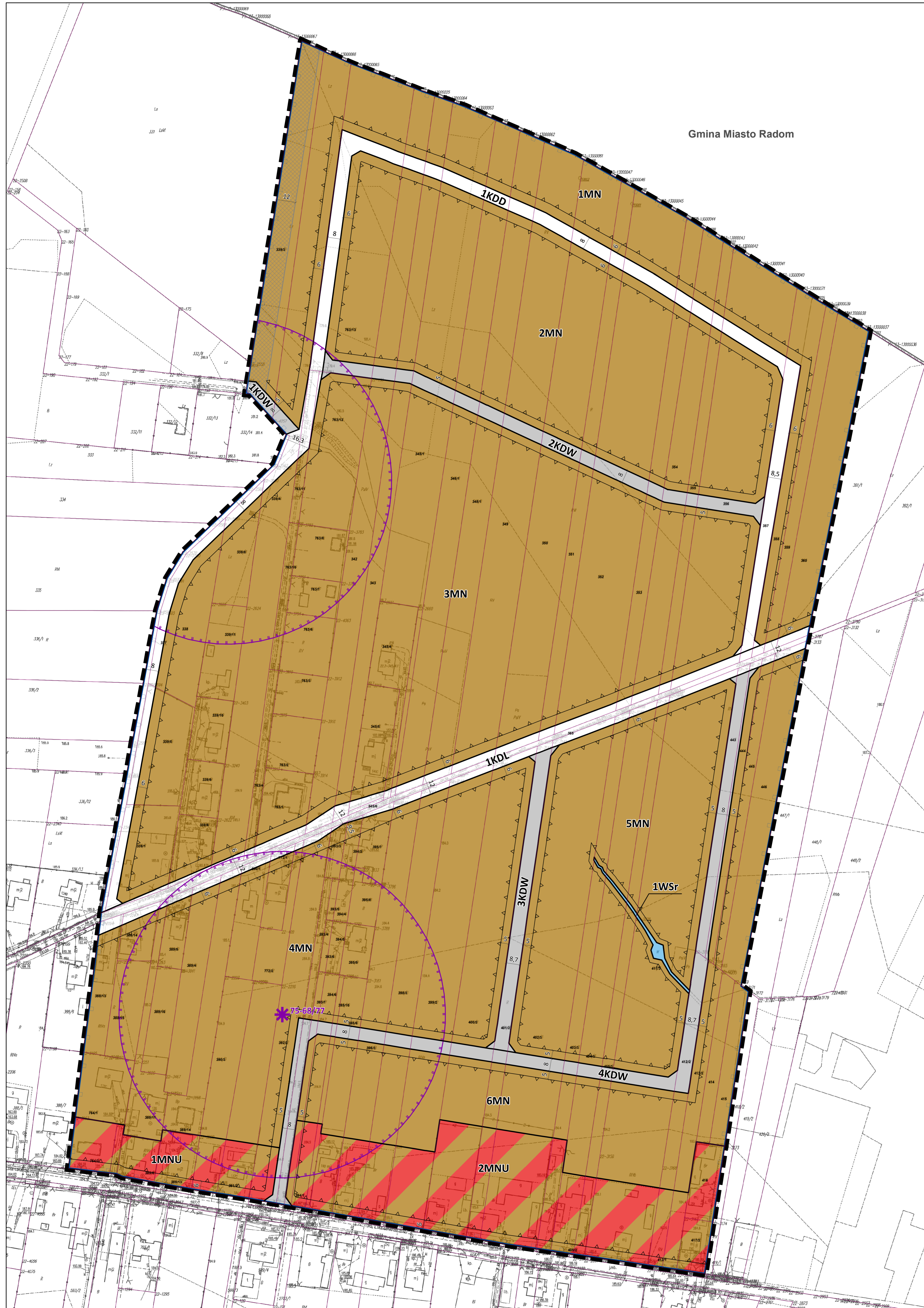
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI TRABLICE RYSUNEK PLANU

Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000

skala 1: 1 000



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIV.439.2023
Rady Gminy Kowala
z dnia 24 marca 2023 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- WSr - teren rowu
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

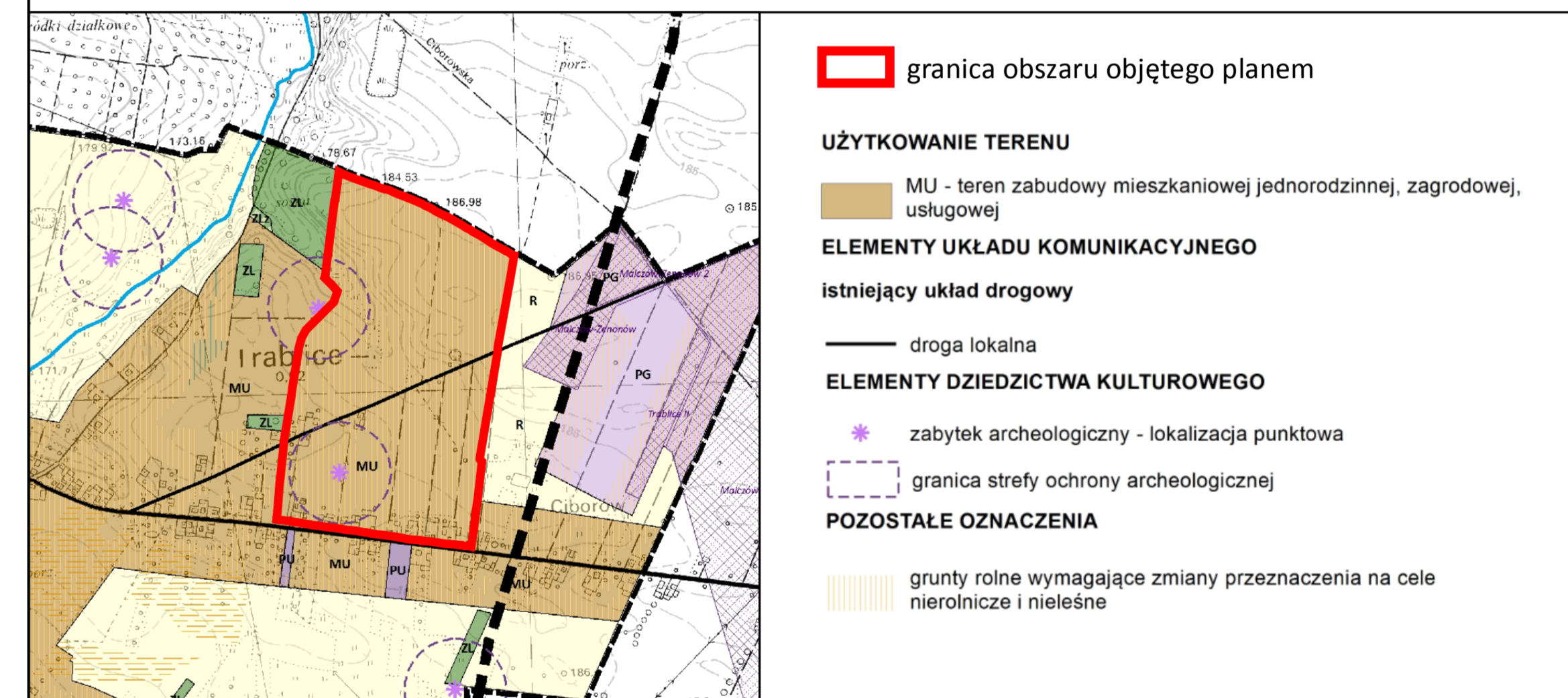
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

- stanowisko archeologiczne wraz z numerem - lokalizacja punktowa
- granice działek ewidencyjnych
- obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska
- granica administracyjna gminy Kowala

* cały obszar objęty planem znajduje się w granicach powierzchni ograniczających wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym zabudowy w rejonie lotniska Radom-Sadków

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI TRABLICE	
załącznik nr 1 - rysunek planu	
skala 1:1000	
Kowala, 2023 r.	
sporządzający	Wójt Gminy Kowala
wykonawca	BUDPLAN
główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zastępcy głównego projektanta:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasifowska
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Magda Walczewska mgr inż. Natalia Andraszka inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
środowisko przyrodnicze:	mgr Agata Grzelak mgr inż. Aleksandra Radawiec mgr Izabela Bielowska
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	inż. Monika Nasifowska inż. Kamil Suchożębski

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu, po raz pierwszy w dniach od 19 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 26 sierpnia 2022 r. oraz został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2022 r. do 4 listopada 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 18 listopada 2022 r.

Podczas pierwszego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Kowala wpłynęła jedna uwaga która została częściowo uwzględniona.

Podczas drugiego wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Kowala wpłynęła jedna uwaga która została częściowo uwzględniona.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy Kowala przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice, nieuwzględnionych w części przez Wójta Gminy Kowala:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
PIERWSZE WYŁOŻENIE											
1.	22.08.2022	Osoba fizyczna	<p>Wnosi uwagi do projektu planu:</p> <p>1. Projektowana droga 3KWD utworzona zostaje z drogi dojazdowej na działce o nr 393/4, której jesteśmy współwłaścicielami, natomiast w części związanej z posesją o nr 141 (nasza własność) zostaje przedmiotowa droga wydzielona z naszej posesji i przebiegać ma ok. 1m od naszego domu, gdzie łączy się z drogą 1 KDL — przyjęte rozwiązanie grozi konstrukcji budynku oraz rodzi dyskomfort funkcjonowania. Nie zgadzamy się na planowane rozwiązanie.</p> <p>2. Projektowana droga 1KDL — jej przebieg został zaprojektowany przez naszą posesję 141 (działki 393/3, 394/3) przy czym po części przez nasz dom. Niewyobrażalne jest dla nas takie rozwiązanie i nie zgadzamy się na nie.</p> <p>3. Przyjęty przebieg drogi 5KDW — przedstawiona droga została zaplanowana przez nasze działki: 393/7, 394/6, 395/10. Obecnie wystąpiliśmy do Wójta Gminy Kowala (znak sprawy BI. 6724. 13. 2022) o</p>	dz. ew. nr: 393/3, 393/4, 394/3, 393/7, 394/6, 395/10, 343, 345/1, obręb Trablice	1MN, 1KDD, 2MN, 2KDW, 3MN, 1KDL, 3KDW, 5MN, 5KDW, 7MN, 2MNU	+	-				<p>Częściowo uwzględniono uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fragment drogi oznaczonej symbolem 1KDL przesunięto w kierunku północnym, tak aby ominąć i odsunąć drogę od istniejącego domu, - fragment drogi oznaczonej symbolem 3KDW (od 1KDL do 5KDW) zamieniono na teren 1KDX (teren ciągu pieszo-jezdnego) i zmniejszono szerokość z 8m na 6m, tak aby odsunąć wyznaczony układ drogowy od istniejącego domu oraz mniej terenów z wnioskowanych działek przeznaczyć pod układ drogowy, - przesunięto w kierunku południowym drogę oznaczoną symbolem 5KDW (nowe oznaczenie 4KDW) tak aby po północnej stronie drogi pozostawić fragment wnioskowanych działek (przy skrzyżowaniu 1KDX i 4KDW) o szerokości frontowej 30 m (od 1KDX), - w związku z wprowadzonymi zmianami, poszerzono także do 8,0 m fragment drogi oznaczonej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>akceptację podziału przedstawionych działek na trzy działki budowlane (proporcjonalne) zgodnie z proponowanym rozwiązaniem dot. drogi 5KDW powoduje, że przy posesji 141A zostaje działka o wymiarach ok. 24m/16m, co powoduje, że jest całkowicie bezużyteczna. Poza tym pozostały fragment nie pozwoli na wyodrębnienie trzech działek budowlanych. Nie zgadzamy się na proponowane rozwiązanie.</p> <p>4. Projektowane przebiegi dróg 1KDD i 2KDW przez nasze działki nr 343 oraz 345/1 rodzą potencjalne straty i są zaprojektowane na naszą niekorzyść. Planowaliśmy dojazd działka nr 343 do działek, które powstałyby w wyniku podziału działki nr 345/1 na działki około 1000m² każda. Nie zgadzamy się na taki przebieg dróg, zwłaszcza że dzielą niekorzystnie naszą posesję.</p> <p>Podsumowując, należy stwierdzić, że na naszej posesji zaplanowano łącznie pięć dróg. Taka sytuacja powoduje, że czujemy się szykanowani, zwłaszcza, gdy ktoś projektuje drogi przez nasz dom.</p>							<p>symbolem 5KDW (nowe oznaczenie 4KDW) w miejscu gdzie jej szerokość wynosiła 6,7 m (zmiana poza wnioskowanymi działkami), – dokonano korekty granicy terenów 7MN i 2MNU – w tym pozostawiając w granicach terenu 7MN fragment wnioskowanych działek o szerokości frontowej 60 m (od strony zachodniej – od drogi oznaczonej dotychczas jako 3KDW, z nowym oznaczeniem 4KDW) W celu umożliwienia podziału na równe działki budowlane, – pozostawiono w dotychczasowym przebiegu drogi oznaczone symbolami 1KDD i 2KDW, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych. Wyznaczone drogi dzielą działki w sposób optymalny, dając możliwość podziału wnioskowanych działek na mniejsze działki budowlane o powierzchni, która pozwoli na ich właściwe zagospodarowanie, w tym na działki o powierzchni ok. 1000 m².</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
DRUGIE WYŁOŻENIE										
1.	04.11.2022	Osoba fizyczna	<p>Wnosi uwagi do projektu planu:</p> <p>1. Projektowana droga 3KDW utworzona zostaje z drogi dojazdowej na działce o nr 393/4, której jesteśmy współwłaścicielami, natomiast w części związanej z posesją o nr 141 (nasza własność) zostaje przedmiotowa droga wydzielona z naszej posesji i przebiegać ma około 1m od naszego domu, gdzie łączy się z drogą 1KDL - przyjęte rozwiązanie grozi konstrukcji budynku oraz rodzi dyskomfort funkcjonowania. Nie zgadzamy się na planowane rozwiązanie.</p> <p>2. Projektowana droga 1KDX — jej przebieg został zaprojektowany przez naszą posesję 141 (działki 393/3, 394/3) przy czym po części również około 1 m od naszego domu. Niewyobrażalne jest dla nas takie rozwiązanie i nie zgadzamy się na nie.</p> <p>3. Przyjęty przebieg drogi 5KDW — przedstawiona droga została zaplanowana przez nasze działki: 393/7, 394/6, 395/10). Obecnie wystąpiliśmy do Wójta Gminy Kowala (znak sprawy BI. 6724. 23. 2022) o akceptację podziału przedstawionych działek na trzy działki budowlane</p>	dz. ew. nr: 393/3, 393/4, 394/3, 393/7, 394/6, 395/10, 343, 345/1, obręb Trablice	1MN, 1KDD, 2MN, 2KDW, 3MN, 1KDL, 1KDX, 5MN, 4KDW, 7MN, 2MNU	+	-			<p>Częściowo uwzględniono uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - droga oznaczona symbolem 3KDW nie przechodzi przez wnioskowane działki, - zrezygnowano z wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 1KDX i wyznaczona w jego dotychczasowych granicach teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, - nie występuje w projekcie planu droga oznaczona symbolem 5KDW, - dokonano korekty granicy terenów 7MN i 2MNU (nowe oznaczenia 6MN i 2MNU) na wnioskowanych działkach, dzieląc je na tereny o podobnej powierzchni, - pozostawiono w dotychczasowym przebiegu drogi oznaczone symbolami 1KDD i 2KDW, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów budowlanych. Wyznaczone drogi dzielą działki w sposób optymalny, dając możliwość podziału wnioskowanych działek na mniejsze działki budowlane o powierzchni, która pozwoli na ich właściwe zagospodarowanie, w tym na działki

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>(proporcjonalne) zgodnie z proponowanym rozwiązaniem dot. drogi 5KDW powoduje, że przy posesji 141A zostaje działka o wymiarach około 24m/16 m, co powoduje, że jest całkowicie bezużyteczna. Poza tym pozostały fragment nie pozwoli na wyodrębnienie trzech działek budowlanych. Nie zgadzamy się na proponowane rozwiązanie.</p> <p>4. Projektowanie przebiegi dróg 1KDD i 2KDW przez naszej działki nr 343 oraz 234/1 rodzą potencjalne straty i są zaprojektowane na naszą niekorzyść. Planowaliśmy dojazd działka nr 343 do działek, które powstały w wyniku podziału działki nr 345/1 na działki około 1000m² każda. Nie zgadzamy się na taki przebieg dróg, zwłaszcza że dzielą niekorzystnie naszą posesję.</p> <p>Podsumowując, należy stwierdzić, że na naszej posesji zaplanowano łącznie pięć dróg. Taka sytuacja powoduje, że czujemy się szykanowani, zwłaszcza, gdy ktoś projektuje drogi praktycznie przez nasz dom.</p>							o powierzchni ok. 1000 m ² .

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV.439.2023

Rady Gminy Kowala

z dnia 24 marca 2023 r.

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kowala

Dariusz Chruślak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV.439.2023
Rady Gminy Kowala
z dnia 24 marca 2023 r.

Dane przestrzenne
o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem w związku z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala, przyjętego Uchwałą Nr XXIV.175.2020 Rady Gminy Kowala z dnia 28 września 2020 r.

W obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowskańska, Kotarwice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trablice, zatwierdzony uchwałą Nr X/51/2011 Rady Gminy Kowala z dnia 7 października 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kowala – I etap (z wyłączeniem sołectwa Kosów) obejmujący sołectwa Bardzice, Grabina, Huta Mazowskańska, Kotarwice, Mazowszany, Parznice, Ruda Mała, Trablice, zmieniony uchwałą nr XXXV.277.2021 Rady Gminy Kowala z dnia 27 września 2021 r. Zgodnie z obowiązującym planem ww. obszar znajduje się w zasięgu terenów zabudowy zagrodowej, upraw rolnych, lasów i zadrzewień, ciągu pieszo-jezdnego oraz wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego.

Plan miejscowy dotyczy obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Trablice o powierzchni ok. 25,10 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz teren rowu, a także teren drogi publicznej klasy lokalnej, dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych gminy oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy oraz wprowadza drogę publiczną klasy dojazdowej i drogi wewnętrzne,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, parametry dróg publicznych umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kowala i oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, przyjętej Uchwałą Nr XLIV.375.2022 Rady Gminy Kowala z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kowala oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kowala.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Kowala podjęła Uchwałę Nr XXXI.242.2021 w dniu 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Trablice;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (sierpień 2021 r.);
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (w ustawowym terminie do zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

- 7) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2022 r. do 10 sierpnia 2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu w dniu 27 lipca 2022 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 26 sierpnia 2022 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona);
- 10) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 11) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13.10.2022 r. do 04.11.2022 r., zaplanowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 26.10.2022 r.;
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 18.11.2022 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została częściowo uwzględniona, drugie pismo miało charakter informacji o akceptacji założeń planu i braku uwag);
- 13) wprowadzono zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 14) przedstawiono Radzie Gminy Kowala do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Przewodniczący Rady Gminy Kowala

Dariusz Chruślak