



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 4651

### 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 połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla usług drobnych o powierzchni użytkowej do 30 m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsce do parkowania,
    - dla gastronomii – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowanie na 2 pokoje,
    - dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 2,
    - dla przychodni lekarskich – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 gabinet, przy czym nie mniej niż 2,
    - dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
    - dla 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 lit. 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, związaną 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 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.

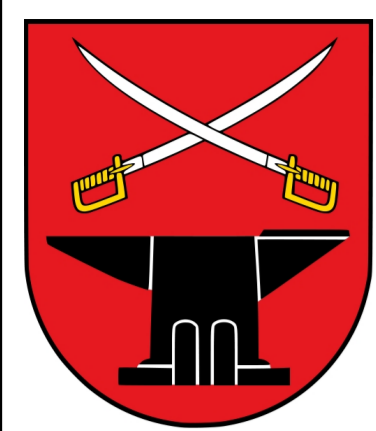
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 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

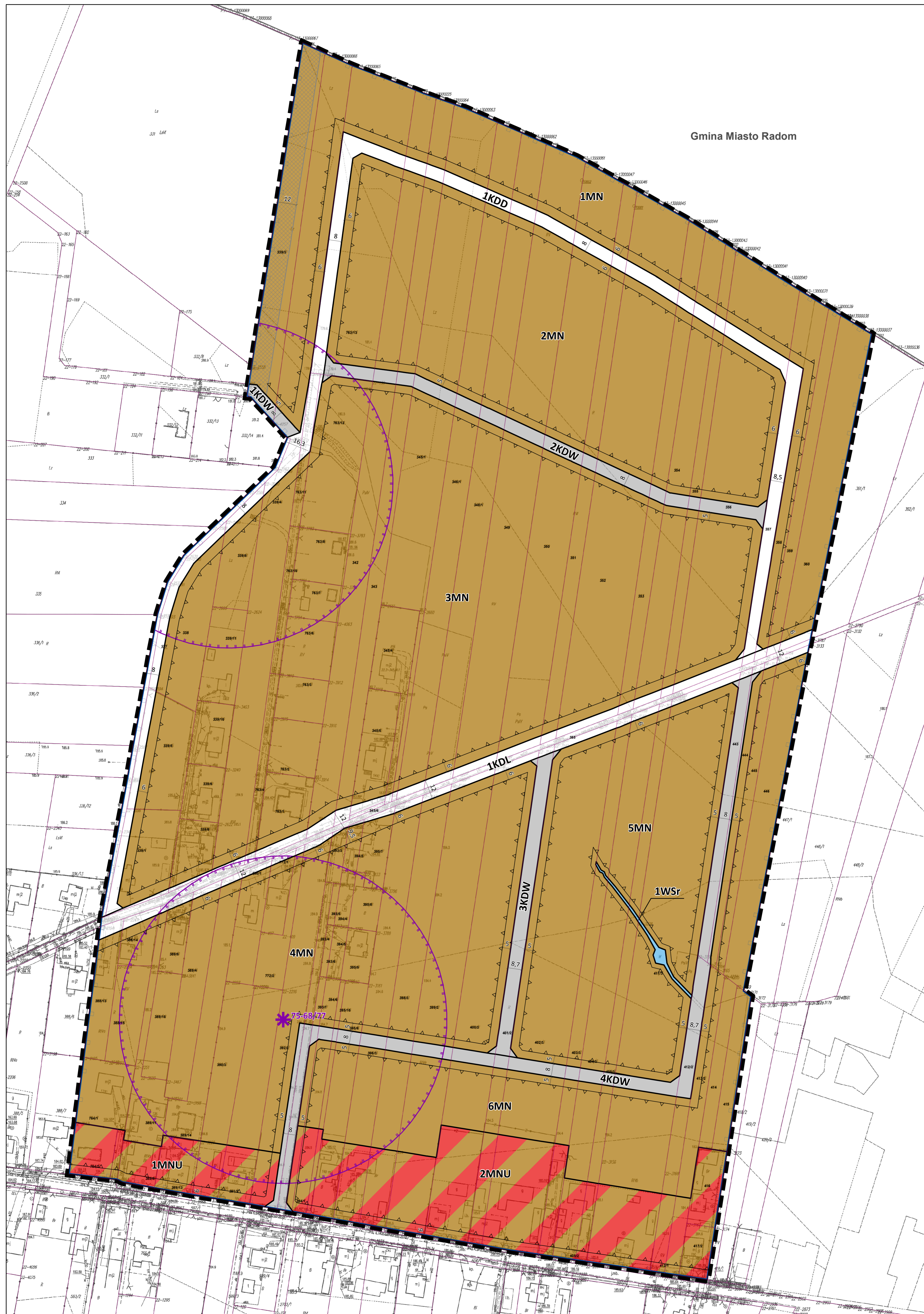
Rysunek planu sporządzony w skali 1:1000

skala 1: 1 000

0 50 100 200  
m



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

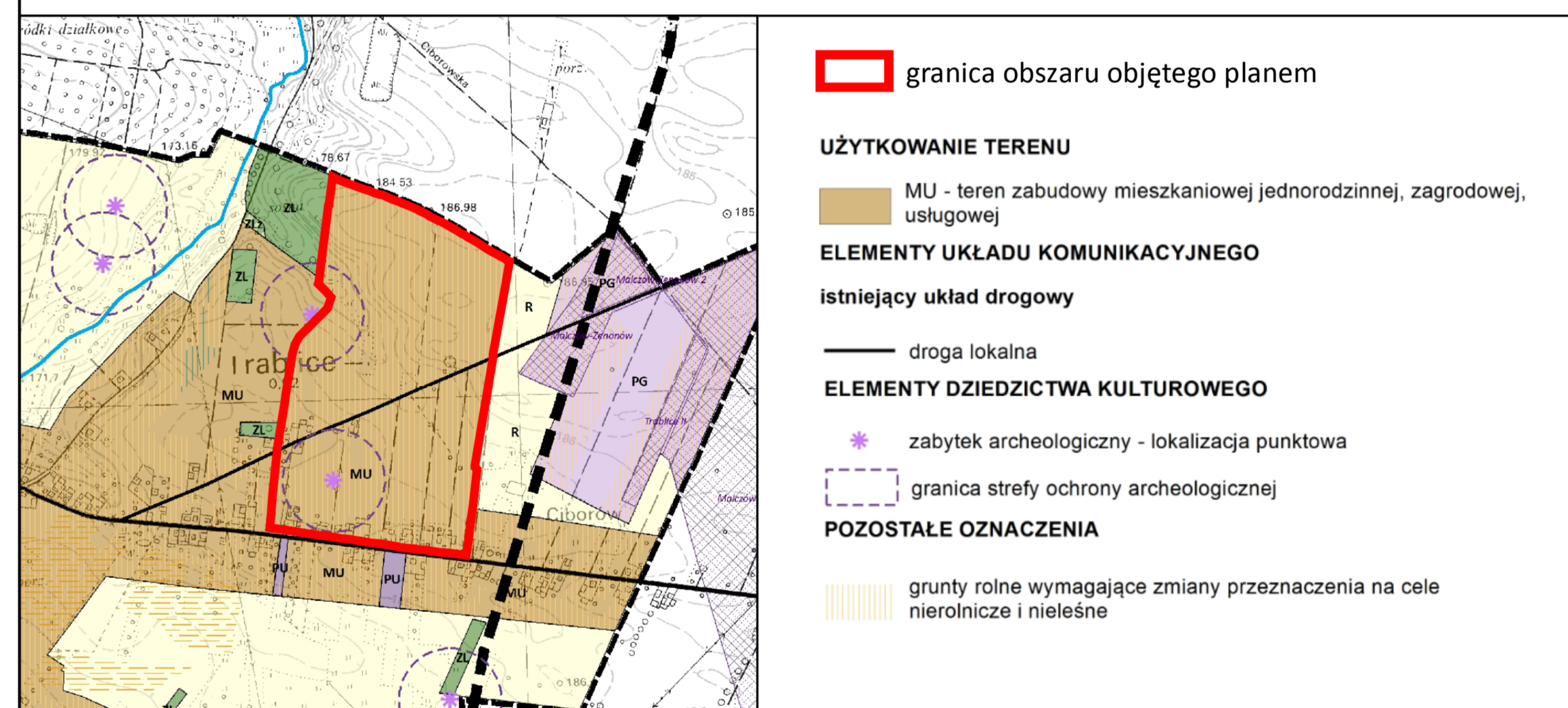
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

### 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	<b>BUDPLAN</b>
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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV.439.2023  
Rady Gminy Kowala  
z dnia 24 marca 2023 r.

**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
<b>PIERWSZE WYŁOŻENIE</b>										
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"> <li>- fragment drogi oznaczonej symbolem 1KDL przesunięto w kierunku północnym, tak aby ominąć i odsunąć drogę od istniejącego domu,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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),</li> <li>- w związku z wprowadzonymi zmianami, poszerzono także do 8,0 m fragment drogi oznaczonej</li> </ul>

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 1000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.</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
<b>DRUGIE WYŁOŻENIE</b>										
1.	04.11.2022	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 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"> <li>- droga oznaczona symbolem 3KDW nie przechodzi przez wnioskowane działki,</li> <li>- zrezygnowano z wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego 1KDX i wyznaczona w jego dotychczasowych granicach teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</li> <li>- nie występuje w projekcie planu droga oznaczona symbolem 5KDW,</li> <li>- dokonano korekty granicy terenów 7MN i 2MNU (nowe oznaczenia 6MN i 2MNU) na wnioskowanych działkach, dzieląc je na tereny o podobnej powierzchni,</li> <li>- 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</li> </ul>

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 1000m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> .

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.

Zalacznik4.gml

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Gminy Kowala na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**