

**U C H W A Ł A Nr XXIX/177/2001**  
**Rady Gminy w Jedlni Letnisko**  
**z dnia 28 września 2001 r.**

**w sprawie zmiany planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia Letnisko – aktualizacja 1987-2000.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz.139 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami oraz z art.18 ust.2 pkt. 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późniejszymi zmianami/ uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia Letnisko w części obejmującej teren położony w obrębie wsi Jedlnia Letnisko, pomiędzy drogą Radom – Kozienice, ul.Radomską i drogą gminną prowadzącą do oczyszczalni ścieków.

**§ 1**

Plan obejmuje teren działek Nr ewid.151,152 i 153 oznaczonych na mapie geodezyjnej w skali 1:1000 zaewidencjonowanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomiu pod Nr 1574-184/2000.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu w kontekście:
  - istniejącego zagospodarowania i zainwestowania terenów objętych zmianą planu oraz położonych w ich sąsiedztwie,
  - ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy nie podlegającym zmianom w wyniku niniejszego planu,
  - ustaleń przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlnia Letnisko,
- wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- wymagań ochrony środowiska,
- wymagań dotyczących zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- wymagań osób niepełnosprawnych,
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego,
- przesłanek do minimalizacji konfliktów między interesami obywateli, samorządu i państwa, zwłaszcza w aspekcie prawa własności,
- wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

**§ 3**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- przeznaczenie terenu i podział na strefy funkcjonalne z określeniem linii rozgraniczających
- linie rozgraniczające ulic,
- określenie położenia i granic obiektów podlegających ochronie oraz zasad zagospodarowania terenów wokół tych obiektów.

- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające obiektów z tym związanych,
- zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w nawiązaniu do istniejących elementów układu komunikacyjnego w gminie,
- warunki , zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania terenu, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów,
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane i wydzielania lokalnych elementów obsługi komunikacyjnej,
- szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
- tymczasowe sposoby zagospodarowania urządzania oraz użytkowania terenu.

#### § 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - granice obszaru objętego ustaleniami jako granice planu,
  - linie rozgraniczające stref o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - wyznaczone linie zabudowy,
  - zasięg stref ochronnych.

#### § 5

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny /strefy funkcjonalne/ może być zmieniony w trybie zmiany planu.
2. Podział terenu w obrębie stref funkcjonalnych na działki budowlane może nastąpić
  - w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 7 stycznia 2000r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw /Dz.U.Nr 6,poz.70 z dnia 31 stycznia 2000 r./.
3. Przebieg linii zabudowy może być zmieniony w trybie zmiany planu.

#### § 6

Ilekoć w przepisach uchwały mowa jest o :

1. Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru , o którym mowa w § 1.
2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie geodezyjnej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Planie zagospodarowania przestrzennego gminy - należy przez to rozumieć ustalenia "planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia Lotnisko - aktualizacja 1987 - 2000".
4. Strefie funkcjonalnej - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach uchwalonego planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym.
5. Przepisach szczególnych i odrębnych należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

## § 7

1. Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem, określonego w § 1 uchwały, pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną - MN, z dopuszczeniem funkcji usługowych i handlowych - UH.

1/ Podstawowy rodzaj zainwestowania stanowić mogą:

- a/ budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b/ budynki letniskowe,
- c/ lokale usługowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych, nie kolidujące z funkcją mieszkalną i spełniające ustalenia zawarte w § 8,
- d/ towarzyszące budynki gospodarcze do celów bytowych o powierzchni do 40,0 m<sup>2</sup>,
- e/ towarzyszące lokalom handlu i usług parkingi dla samochodów osobowych i dostawczych oraz związane z nimi drogi dojazdowe i manewrowe,
- f/ niezbędne elementy i obiekty infrastruktury,
- g/ zieleni towarzysząca i ozdobna.

2/ Nie dopuszcza się do realizacji:

- a/ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b/ obiektów przemysłowych i produkcyjnych,
- c/ obiektów magazynowych, składowisk i hurtowni,
- d/ stacji dystrybucji paliw płynnych i gazowych,
- e/ obiektów usług w zakresie motoryzacji,
- f/ obiektów inwentarskich,
- g/ otwartych targowisk,
- h/ wysypisk i składowisk odpadów, złomu itp.,
- i/ eksploatacji surowców,
- j/ obiektów usług nie spełniających wymogów określonych w § 8,
- k/ własnych ujęć wody,
- l/ lokalnych zbiorników do gromadzenia ścieków i odprowadzania tych ścieków do ziemi,

3/ Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a/ istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie i wymianie, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także, o ile nie orzeczono w stosunku do nich przymusowej rozbiórki,
- b/ typ zabudowy mieszkalnej, letniskowej i gospodarczej - wolnostojąca i bliźniacza,
- c/ maksymalna wysokość zabudowy:
  - mieszkalnej - 2 kondygnacje z poddaszem mieszkalnym,
  - letniskowej - 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,
  - gospodarczej - 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,

4/ Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a/ granicami zagospodarowania strefy są wyznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające obszaru strefy i przyległych ulic,
- b/ obsługę komunikacyjną strefy należy zapewnić z istniejącej drogi Radom-Kozienice na warunkach ustalonych przez zarządcę dróg wojewódzkich oraz istniejącej drogi gminnej prowadzącej do oczyszczalni ścieków,

- c/ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych mierzone od projektowanych linii rozgraniczających dróg:  
- drogi Radom - Kozienice 15,0 m,  
- drogi prowadzącej do oczyszczalni ścieków 12,0 m,
- d/ odstępując od wyznaczenia w planie linii podziałów wewnętrznych ustala się, że podział obszaru strefy na działki przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania może nastąpić wyłącznie przy zapewnieniu dostępu do dróg publicznych. Za spełnienie tego wymogu uważa się wydzielenie dróg wewnętrznych wraz z ustanowieniem na tych drogach odpowiednich służebności dla wydzielonych działek, względnie wydzielenie działek pod drogi publiczne. Osoba składająca wniosek o podział winna przedstawić koncepcję zagospodarowania tej nieruchomości, z określeniem przebiegu drogi, jej linii rozgraniczających i linii zabudowy.  
Autorami koncepcji winny być osoby posiadające wykształcenie architektoniczne i uprawnienia do projektowania w zakresie architektury lub planowania przestrzennego. Rozstrzygnięcie następuje w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e/ ze względu na istniejące zadrzewienia terenu wyklucza się wysoką intensywność jego zabudowy i zagospodarowania, minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkalną winna wynosić ok. 1000 m<sup>2</sup>, a procent zabudowy nie przekraczać 20,
- f/ sytuowanie zabudowy, ciągów infrastruktury i dojazdów należy ustalać w sposób zapewniający maksymalną ochronę istniejącego zadrzewienia. Jego usuwanie może odbywać się przy spełnieniu wymogów określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- g/ ogrodzenia frontowe należy realizować wzdłuż linii rozgraniczenia działki z drogami, a ich wysokość może wynosić maksymalnie 1,80 m od poziomu terenu. Pozostałe warunki realizacji ogrodzeń winny być zgodne z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5/ Ostuga strefy w zakresie infrastruktury technicznej winna być zapewniona na warunkach określonych w § 9.

## § 8

Na obszarze strefy wprowadza się następujące ustalenia i wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1/ Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, wymienionych w § 7, ust. 1, pkt. 2,
- 2/ Lokale usługowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych mogą być przeznaczane na usługi nie powodujące uciążliwości dla otoczenia,
- 3/ Nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych, zrealizowanych dla celów bytowych, na cele warsztatowe, usługowe i produkcyjne,
- 4/ Realizacja programu budownictwa jednorodzinnego i letniskowego oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej dla celów bytowych, może odbywać się przy zapewnieniu maksymalnej ochrony istniejącego zadrzewienia. Jego usuwanie wymaga spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5/ Nie dopuszcza się realizacji lokalnych zbiorników do gromadzenia ścieków i odprowadzania ich do ziemi.

## § 9

Ustala się następujące zasady uzbrojenia obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną:

1. Zmiany wprowadzane planem nie mogą utrudniać czynności eksploatacyjnych urządzeń podziemnych i naziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
2. Przebudowa i włączanie sieci infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu do funkcjonujących sieci miejscowych winno być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych ustalanych przez eksploatorów omawianych urządzeń.
3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
4. Zaopatrzenie w wodę z miejscowego systemu wodociągowego, przez wykonanie włączenia do istniejącego wodociągu ulicznego w110.
5. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do miejscowego systemu kanalizacji sanitarnej, funkcjonującego poza obszarem objętym niniejszym planem. Odbiornik ścieków stanowi kanał sanitarny  $\varnothing 200$ .
6. Odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego planem w sposób naturalny do ziemi. Nie dopuszcza się odprowadzania ich do kanalizacji sanitarnej i na teren ulicy.
7. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącego miejscowego układu zasilania kablem doziemnym nn.
8. Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z wbudowanych indywidualnych źródeł ciepła.

## § 10

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić:
  - w ograniczonym zakresie z istniejącej drogi wojewódzkiej Radom - Kozienice, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - w pełnym zakresie z istniejącej drogi gminnej prowadzącej do oczyszczalni ścieków, w tym włączenie dróg wewnętrznych, ustalonych w trakcie podziału terenu objętego planem.
2. Ustala się przebieg projektowanych linii rozgraniczających dróg przylegających do terenu objętego planem, oznaczonych na rysunku planu.
3. Ustala się przebieg projektowanych linii zabudowy w stosunku do projektowanego przebiegu projektowanych linii rozgraniczających obu przyległych dróg i oznaczonych na rysunku planu.

## § 11

Lokale usługowe w obiektach oraz urządzenia terenowe należy realizować z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających ich dostępność osobom niepełnosprawnym.

## § 12

O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych należy powiadomić służby ochrony zabytków, przerywając te prace.

## § 13

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego przestrzennego zagospodarowania gminy Jedlnia Letnisko - aktualizacja 1987 - 2000.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jedlnia Łętnisko.

§ 15

Zgodnie z art.10,ust.3 w związku z art.36,ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 16

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru określonego w § 1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Józef Lipka*