

**UCHWAŁA NR XXXII/204/2001**  
**RADY GMINY w Jedlni Letnisko**  
**z dnia 28 grudnia 2001r.**

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

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

§ 1

Plan obejmuje teren działek Nr ewid. od 42/1 do 42/12 i 43, oznaczonych na mapie geodezyjnej w skali 1:1000 zaewidencjonowanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Radomiu pod Nr 1637 – 73/00.

§ 2

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie:

- przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu,
- wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- wymagań ochrony środowiska,
- 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 tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 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,
- szczególne 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,
- szczegółowe 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.

#### § 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 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw /Dz.U.Nr 6, poz.70 z dnia 31 stycznia 2000r./.
3. Przebieg linii zabudowy może być zmieniony w trybie zmiany planu.

#### § 6

Ilekcroć 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 Letnisko – aktualizacja 1987 – 2000”, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Nr XX/71/92 z dnia 22.10.1992 r.
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, z wyłączeniem terenu objętego ustaleniami w § 7, ust. 2, pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną – MN, z dopuszczeniem funkcji usługowych i handlowych – UH oraz obsługę komunikacyjną – KD:

1/ Podstawowy rodzaj zainwestowania stanowią:

- a/ budynki mieszkalne jednorodzinne,
- b/ budynki gospodarcze do celów bytowych o powierzchni użytkowej do 40 m<sup>2</sup>,
- c/ niezbędne elementy i obiekty infrastruktury,
- d/ zielen towarzysząca i ozdobna.

2/ Dopuszczalny i uzupełniający rodzaj zainwestowania stanowią:

- a/ lokale usługowo-handlowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych, nie kolidujące z funkcją mieszkalną i spełniające wymogi zawarte w § 8,
- b/ wolnostojące i zblokowane z zabudową gospodarczą budynki usługowo- produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkalną i spełniające wymogi zawarte w § 8, o łącznej powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
- c/ towarzyszące im parkingi i drogi dojazdowe dla samochodów osobowych i dostawczych 1,5 t.

3/ Nie dopuszcza się realizacji:

- a/ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b/ obiektów przemysłowych,
- c/ obiektów magazynowych, składowisk i hurtowni,
- d/ obiektów 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.

4/ Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a/ zabudowa mieszkalna
  - wolnostojąca i bliźniacza,
- b/ zabudowa gospodarcza i usługowo – produkcyjna
  - wolnostojąca i bliźniacza,
- c/ maksymalna wysokość zabudowy:
  - mieszkalnej - 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
  - gospodarczej i usługowo- produkcyjnej - 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- d/ maksymalny łączny procent zabudowy powierzchni działki – 40,
- e/ nachylenie połaci dachowych 35 – 40 stopni,
- f/ wyklucza się zabudowę z płaskimi dachami.

5/ Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a/ granicami zagospodarowania terenu są wyznaczone w rysunku planu linie rozgraniczające jego obszar w stosunku do przyległych terenów i dróg,
- b/ ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych mierzone od od projektowanych linii rozgraniczających dróg i istniejącego ciek wodnego :
  - istniejąca droga gminna - 10 m,
  - projektowana droga wewnętrzna - 5 m,
  - istniejący ciek wodny - 15 m,

- c/ obsługę komunikacyjną należy zapewnić z istniejącej drogi gminnej przez realizację drogi wewnętrznej oznaczonej w rysunku planu symbolem KD-1/2-2x3,0-10,0 ,
- d/ obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić na warunkach określonych w § 9.
- 6/Ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane:
- a/utrzymuje się istniejący podział tworzący działki budowlane o Nr od 42/2 do 42/12,
  - b/dopuszcza się jego korektę lub wprowadzenie nowego podziału,
  - c/podział działki o Nr 43 , a także korekta lub nowy podział działek o Nr od 42/2 do 42/12 winien być dokonany na następujących zasadach :
    - minimalna powierzchnia działek – 700 m
    - dostępność komunikacyjna wyłącznie z projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu KD – ½
    - podstawę podziału winna stanowić koncepcja zagospodarowania terenu sporządzona przez osobę posiadającą wykształcenie architektoniczne i uprawnienia do projektowania w zakresie architektury lub planowania przestrzennego
    - rozstrzygnięcia winny nastąpić w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.
- 2.Ustala się przeznaczenie terenu objętego planem, określonego w § 1 uchwały, z wyłączeniem terenu objętego ustaleniami w § 7, ust.1 dla następujących funkcji, oznaczonych w rysunku planu symbolami :
- KL-R  
pas terenu o szerokości 4 m wzdłuż istniejącej drogi gminnej, pomiędzy jej istniejącą linią rozgraniczającą a projektowaną linią rozgraniczającą w niniejszym planie, na docelową jej rozbudowę do wymaganych parametrów.
  - GW-K  
pas terenu o szerokości 5 m wzdłuż istniejącego cieków wodnego , na docelowe urządzenie dostępu i dojazdu do niego oraz umożliwienie niezbędnych prac konserwacyjnych i regulacyjnych. Może podlegać zagospodarowaniu i zainwestowaniu stosownie do wymogów eksploatacyjnych i technicznych.

## § 8

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

- 1/ Nie dopuszcza się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska .
- 2/ Lokale usługowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych mogą być przeznaczone na usługi nie powodujące uciążliwości dla otoczenia.
- 3/Nie dopuszcza się zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych, zrealizowanych dla celów bytowych, na cele warsztatowe i produkcyjne.
- 4/Nie dopuszcza się realizacji lokalnych zbiorników do gromadzenia ścieków i odprowadzania ich do ziemi.
- 5/Ochronie podlegają istniejące cieków wodne i ich ziemna obudowa. Wszelkie działania inwestycyjne i użytkowanie terenów i obiektów nie mogą powodować zagrożenia dla ich substancji, czystości wód itp.

## § 9

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

1. Zaopatrzenie w wodę projektowanego zainwestowania winno nastąpić wyłącznie z funkcjonującego, miejscowego systemu wodociągowego, według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
2. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z projektowanego zainwestowania winno nastąpić wyłącznie do funkcjonującego, miejscowego systemu kanalizacji sanitarnej, według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
3. Zaopatrzenie projektowanego zainwestowania w gaz ziemny winno nastąpić z funkcjonującego, miejscowego systemu sieciowego według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
4. Zasilenie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną winno nastąpić z funkcjonującego, miejscowego układu zasilania według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
5. Odwodnienie terenu objętego planem winno nastąpić do istniejącego, powierzchniowego odbiornika wód opadowych według warunków technicznych określonych przez dysponenta.
6. Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę z wbudowanych indywidualnych źródeł ciepła.
7. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie mogą utrudniać czynności eksploatacyjnych istniejących i projektowanych, podziemnych i naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

## § 10

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z istniejącej drogi gminnej klasy –L, przebiegającej wzdłuż jego południowej granicy oraz projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-  $\frac{1}{2}$ -2x3,0-10,0.
2. Projektowana droga wewnętrzna winna posiadać:
  - klasę techniczną - D,
  - szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m,
  - linie zabudowy w odległości 6 m od projektowanych linii rozgraniczenia,
  - zakończenie umożliwiające zawracanie pojazdów samochodowych.
3. Włączenie projektowanej drogi wewnętrznej do istniejącej drogi gminnej należy realizować na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
4. Przebieg projektowanych linii rozgraniczających dróg oraz projektowanych linii zabudowy oznaczono 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 traci moc Uchwała Rady Gminy Nr XX/71/92 z dnia 22.10.1992 r.

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Jedlnia Letnisko.

§ 15

Zgodnie z art.10,ust.3 w związku z art.36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazowa 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*