

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce –
„Aleksandrówka II”*

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W ALEKSANDRÓWCE
GM. KOZIENICE – „ALEKSANDRÓWKA II”**

PROJEKT PLANU

Kwiecień 2007

**Uchwała Nr IX/115/2007
Rady Miejskiej w Kozienicach
z dnia 28 czerwca 2007r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce gm. Kozienice – „Aleksandrówka II”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 14 ust. 8 art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIV/546/2005 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 28 kwietnia 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce gm. Kozienice – „Aleksandrówka II”

uchwała się:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce gmina Kozienice, zwany dalej „**planem miejscowym Aleksandrówka II**”.

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1.

Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice.

§ 2.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach pokazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice dla części objętej planem;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

§ 3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 2 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1.000, określony w § 2 ust. 3, pkt 1 uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunkach planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia i zagospodarowania, oznaczony według zasad określonych w § 6 uchwały;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek lokalizacji budynków we wskazanej linii, tzn., że w wyznaczonej linii znajduje się płaszczyzna lica budynku i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej tą linią;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii, tzn., że wyznaczonej linii nie przekroczy płaszczyzna lica budynku i że co najmniej 70 % płaszczyzny frontowej elewacji budynku znajduje się w obszarze ograniczonym linią;
- 12) **drobnym detalu architektonicznym** – należy przez to rozumieć elementy wystroju elewacji budynku, w szczególności gzymsy, cokoły, obramienia otworów okiennych i drzwiowych, itp.;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
- 14) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;
- 15) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 16) **porządkowaniu zabudowy i terenu użytkowanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, technicznego i poziomu użytkowego;
- 17) **terenach otwartych** – należy przez to rozumieć tereny upraw polowych, łąk, sadów, ogrodów, lasów, wód, zieleni nadrzecznej;
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych;
- 19) **wysokości maksymalnej** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych;
- 20) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- 21) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 22) **urządzeniach turystycznych** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 23) **usługi towarzyszące** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające funkcję podstawową lub uzupełniającą bezpośrednio, powodujące zwiększenie możliwości użytkowych, zwiększenie intensywności wykorzystania terenu w celu jego uatrakcyjnienia, powodujące rozszerzenie usług nie powodujących negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową, czasami konieczne rozszerzenie funkcji podstawowej lub uzupełniającej o nowe formy działalności gospodarczej (blisko związanej z funkcją podstawową), powodującą racjonalne wykorzystanie możliwości nieruchomości, obiektu, przestrzeni działki;
- 24) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze wytwarzające dobra o charakterze produkcyjnym i rzemieślniczym lub usługi na niewielką skalę. Do drobnej wytwórczości zalicza się również rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną;

§ 4.

Plan ustala:

1. podstawowe przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i określone symbolami;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z określeniem elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego z określeniem nakazów, zakazów, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z określeniem obiektów i terenów podlegających ochronie konserwatorskiej;
5. zasady kształtowania przestrzeni publicznych z określeniem lokalizacji obiektów małej architektury i nośników reklamowych;
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem:
 - a) linii zabudowy nieprzekraczalnych,
 - b) wielkości powierzchni zabudowy,
 - c) gabarytów i wysokości obiektu,
 - d) geometrii dachu;
7. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z określeniem parametrów uzyskanych działek (tj. powierzchni, geometrii i obsługi komunikacyjnej);
8. zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji;
9. tereny niezbędne do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
10. zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
11. stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 5.

1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik graficzny nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego ustaleniami planu;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
 - 3) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
 - 4) podstawowych form przeznaczenia i zagospodarowania terenów;
 - 5) przebiegu dróg publicznych i ich klas, oraz w zakresie funkcjonowania układu komunikacyjnego;
 - 6) wybranych elementów i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:
- 1) oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu według § 7;
 - 2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania terenu

§ 6.

1. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:
- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7MN; 8MN.**
 - 2) układu komunikacyjnego, powiązanego z systemem infrastruktury technicznej wyznacza się teren oznaczony symbolem **01 KDD, 02 KDD** – przeznaczone pod drogi dojazdowe, oraz **03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 06 KDW** – przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7.

1. Na terenie objętym planem ustala się:
- 1) jako tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
 - a) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD** jako istniejące drogi publiczne;
 - b) tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**, zalicza się do terenów „pod zabudowę mieszkaniową”, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie.
 - 2) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8MN** – 60 dB (A) w dzień i 50 dB (A) w nocy;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu od terenów innych niż drogi dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać:
- a) na terenach wypoczynku i rekreacji indywidualnej oznaczonej symbolem **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8MN** – 55 dB (A) w dzień oraz 45dB (A) w nocy;

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

W ramach kształtowania ładu przestrzennego zmiana planu ustala:

- 1) nakaz porządkowania odbioru przestrzeni, doprowadzając ją do należytego stanu estetyki, czystości, oraz należytego stanu technicznego i poziomu użytkowego,
- 2) określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych danego terenu;
- 3) w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz w zakresie zmiany pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów pokryć dachowych i obróbek blacharskich, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie;
- 4) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze, dopuszcza się również krycie gontem lub strzechą;
- 5) dla elewacji budynków obowiązuje stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji, obowiązuje nawiązanie do zabudowy sąsiedniej, zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie;
- 7) w stosunku do budynków gospodarczych i garażowych, obowiązuje nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki i materiałów wykończeniowych z budynkiem mieszkalnym;
- 8) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem,
- 9) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
- 10) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim, tzn. nawiązanie co najmniej dwoma parametrami – wysokość, dominujący kolor, materiał, detal, itp.;
- 11) ustalenia pkt 10 nie dotyczą żywopłotów i ogrodzeń z siatki;
- 12) rodzaj użytkowania budynków gospodarczych nie może naruszać warunków zamieszkania;
- 13) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 14) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9.

Ustala się następujące ogólne zasady związane z podziałem nieruchomości na odrębne działki budowlane:

- 1) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną z drogi publicznej, możliwość sukcesywnego wyposażania w infrastrukturę techniczną;
- 2) dopuszcza się podział działki, w wyniku którego powstają mniejsze działki niż dopuszczone w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadku powiększenia działek sąsiednich, chyba że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały zawierają dodatkowe ograniczenia;
- 3) plan zakazuje podziałów nieruchomości, w wyniku których działka z istniejącą zabudową traci parametry działki budowlanej;
- 4) ustala się szczegółowe zasady w zakresie podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały przypisanych danym terenom oznaczonym odpowiednim symbolem.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11.

1. Teren położony jest w granicach otuliny Kozienickiego Parku Krajobrazowego.
2. Krajobrazowego i jego otuliny obowiązują wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia określone w Rozporządzeniach Wojewody Mazowieckiego, powołującego ten obszar.
3. W ramach ochrony środowiska ustala się:
 - 1) obowiązek zachowania niezabudowanych pasów ochronnych wzdłuż cieków i potoków (o szerokości każdorazowo uzgodnionej z administratorem cieku) w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach rzek i potoków a także dla ochrony otuliny biologicznej cieków. Na tych terenach wyklucza się wszelką zabudowę;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- 2) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w ramach możliwości, oraz ochrona cieków wodnych i rowów melioracyjnych (R-K14 i R-K15) zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, ust.8;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zasilanie w wodę z wodociągu komunalnego z sieci rozdzielczej o średnicach od 110 do 150mm zlokalizowanej we wszystkich istniejących drogach objętych obszarem planu, jak i w drogach zlokalizowanych poza obszarem planu a bezpośrednio z nim sąsiadującymi;
 - 2) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego „Program ogólny zaopatrzenia wsi w wodę” zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w 2000r;
 - 3) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 4) przy realizacji nowych i modernizacji istniejących ujęć i sieci wodociągowych, tak w obszarze planu jak i poza nim, obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych;
 - 5) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
 2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu kanalizacyjnego m. Kozienice za pośrednictwem istniejącej przepompowni zlokalizowanej w obszarze planu;
 - 2) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - 3) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej „Program kanalizacji ściekowej gminy Kozienice” zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w 2000r. a w zakresie rozbudowy kanalizacji deszczowej projekt „Szczegółowej koncepcji odprowadzenia wód opadowych z terenu miasta Kozienice” z 2003r.;
 - 4) budowę nowych pompowni ściekowych w liniach rozgraniczających dróg jako urządzeń zabudowanych w studniach rewizyjnych;
 - 5) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;
3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zasilanie w gaz ziemny przewodowy średniego ciśnienia ze stacji gazowej I stopnia „Aleksandrówka” za pośrednictwem istniejącej sieci o średnicach od d50 do d90mm, która znajduje się we wszystkich drogach występujących w obszarze i wokół obszaru objętego planem;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- 2) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z wymogami przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcą drogi;
- 3) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy sieci gazowej „Koncepcję programową rozwoju gazyfikacji miasta i gminy Kozienice” z 1995 roku, po jej uaktualnieniu;

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie sieci elektroenergetycznej SN zasilanej jest w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem GPZ 110/15kV "Aleksandrówka" w Aleksandrówce, położonej poza terenem objętym planem, o mocy 2x16MVA i z rozdzielni 15kV;
- 2) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z GPZ „Aleksandrówka” za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
- 3) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych jedynie przez właściciela sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny;
- 5) budowę nowych słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe;

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zasilanie w ciepło odbiorców ze źródeł indywidualnych;
- 2) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii;

6. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zasilanie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych central telefonicznych w Kozienicach w uzgodnieniu z operatorami sieci;
- 2) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi z dopuszczeniem przebiegu napowietrznych linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu służebności gruntowej;
- 3) zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki stałych odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach, indywidualnych lub wspólnych dla kilku nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzeniem segregacji odpadów;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez Gminę;

8. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury i sieci rowów odwadniających;
- 2) w przypadku podjęcia działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.

9. W zakresie budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) Układ komunikacyjny w rejonie opracowania stanowią drogi:
 - a. droga powiatowa (w ciągu drogi powiatowej przebiega ul.Królewska) funkcjonująca w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy opracowania oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ, klasy ulicy zbiorczej,
 - b. droga gminna (w ciągu drogi gminnej przebiega ul.Prosta) oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KDD, klasy ulicy dojazdowej,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- c. droga gminna (w ciągu drogi gminnej przebiega ul. Strumykowa) funkcjonująca w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy opracowania oznaczona na rysunku planu symbolem KDD, klasy ulicy dojazdowej,
 - d. ul. Familijna, postulowana droga gminna, oznaczona na rysunku planu symbolem 02KDD, klasy ulicy dojazdowej,
 - e. drogi ogólnodostępne wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW.
- 2) Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających dróg oraz niezbędne korekty dróg wynikające ze stanu formalnego, przepisów szczególnych oraz istniejącego zainwestowania, w uzgodnieniu z zarządcą dróg.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garażowe, zielen towarzysząca, usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym**, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy:
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65 % powierzchni działki,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 9 m;
 - f) maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - g) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - h) zakaz podpiwniczenia;
 - i) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych,
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do nowych budynków garażowych i gospodarczych:**
 - a) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - b) powierzchnia zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - c) maksymalna wysokość 5 m – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych minimum 30°;
 - d) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - e) zakaz podpiwniczenia;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do istniejących budynków garażowych i gospodarczych:**
- a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę istniejących budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem zachowania ustaleń z pkt 4 lit. a, b, c;
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę istniejących budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
 - c) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - d) zakaz podpiwniczenia;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do usług towarzyszących:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % maksymalnej dopuszczanej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wolnostojących;
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa 20 % powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub garażowy;
 - c) maksymalna wysokość budynków wolnostojących 8 m;
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°;
 - e) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - f) zakaz podpiwniczenia;
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 7) w zakresie wskaźników kształtowania zieleni towarzyszącej:**
- a) udział zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:**
- a) prowadzenie działań inwestycyjnych w ramach wydzielonej działki budowlanej;
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 5 wyłącznie w przypadku dokonania podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane;
 - c) w przypadku podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane obowiązuje minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 800 m²;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** plan nie wprowadza ustaleń, z powodu braku powyższych w granicach obowiązywania ustaleń planu;
- 10) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**, obowiązują ustalenia rozdziału 7;
- 11) w zakresie obsługi komunikacyjnej** obowiązuje utrzymanie obsługi terenu z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KDD**, oraz z projektowanej drogi wewnętrznej **05KDW**;
- 12) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:**
- a) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem **02 KDD**, oraz 5 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem **05 KDW**;
 - b) określone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych** obowiązują ustalenia zawarte w § 20;

14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 8.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garażowe, zieleń towarzysząca, usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60 % powierzchni działki,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
 - e) maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - f) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - g) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - h) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych,
 - i) powyższe ustalenia należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:**
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 % powierzchni działki,
 - c) obowiązują ustalenia pkt 3, lit. c, d, e, f, g, h,;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do nowych budynków garażowych i gospodarczych:**
 - a) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- b) powierzchnia zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - c) maksymalna wysokość 5,5 m – przy wprowadzaniu dachów jedno- lub dwuspadowych o kącie pochylenia połaci dachowych minimum 15°;
 - d) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - e) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do usług towarzyszących:**
- a) dopuszcza się lokalizacje usług towarzyszących wyłącznie jako wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub garażowy;
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa 20 % powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - c) dachy gabarytami nawiązujące do dachu budynku, do którego dobudowywana jest usługa towarzysząca;
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 7) w zakresie wskaźników kształtowania zieleni towarzyszącej:**
- a) udział zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:**
- a) prowadzenie działań inwestycyjnych w granicach istniejących nieruchomości, z zakazem wydzielania odrębnych działek budowlanych, dopuszcza się łączenie nieruchomości;
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 9) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem **02 KDD**;
- 10) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** plan nie wprowadza ustaleń, z powodu braku powyższych w granicach obowiązywania ustaleń planu;
- 11) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego,** obowiązują ustalenia rozdziału 7;

12) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje utrzymanie obsługi terenu z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KDD**;

13) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 20;

14) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 8.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garażowe, zieleń towarzysząca, usługi, usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym**, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60 % powierzchni działki,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
 - e) maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - f) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - g) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - h) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych,
 - i) powyższe ustalenia należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym**:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 % powierzchni działki,
 - c) obowiązują ustalenia pkt 3, lit. c, d, e, f, g, h;
- 5) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do nowych budynków garażowych i gospodarczych**:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- b) powierzchnia zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- c) maksymalna wysokość 5,5 m – dachy płaskie jedno- lub dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych 0° – 35° ;
- d) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
- e) zakaz podpiwniczenia budynków;
- f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;

6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do istniejących budynków garażowych i gospodarczych:

- a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz odbudowę istniejących budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem zachowania ustaleń z pkt 4 lit. a, b, c, d,e,f;

7) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do usług i usług towarzyszących:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % maksymalnej dopuszczonej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wolnostojących;
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa 20 % powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub garażowy;
- c) maksymalna wysokość budynków wolnostojących 8,5 m;
- d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45° ,
- e) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
- f) zakaz podpiwniczenia budynków;
- g) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;

8) w zakresie wskaźników kształtowania zieleni towarzyszącej:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

a) udział zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

9) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) dopuszcza się łączenie nieruchomości;

b) obowiązują ustalenia rozdziału 5;

10) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadza ustaleń, z powodu braku powyższych w granicach obowiązywania ustaleń planu;

11) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia rozdziału 7;

12) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

a) utrzymuje się istniejące drogi wewnętrzne zlokalizowane w terenie;

b) utrzymanie obsługi terenu z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **02 KDD**;

13) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem **01 KDD** oraz drogę zlokalizowaną poza granicami obowiązywania ustaleń planu w odległości mniejszej niż istniejąca zabudowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z rysunkiem planu;

14) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 20;

15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 8.

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4 MN, 5 MN, 6 MN, 8MN** ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garażowe, zielen towarzysząca, usługi towarzyszące funkcji podstawowej;

3) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy:**

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 % powierzchni działki,

c) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,

d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- e) maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- f) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
- g) zakaz podpiwniczenia budynków;
- h) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych,

4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do nowych budynków garażowych i gospodarczych:

- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- b) powierzchnia zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- c) maksymalna wysokość 5,5 m – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych minimum 30°;
- d) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
- e) zakaz podpiwniczenia budynków;
- f) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;

5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do usług towarzyszących:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % maksymalnej dopuszczonej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wolnostojących;
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa 20 % powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub garażowy;
- c) maksymalna wysokość budynków wolnostojących 8,5 m;
- d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°;
- e) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

f) zakaz podpiwniczenia budynków;

g) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;

6) w zakresie wskaźników kształtowania zieleni towarzyszącej:

a) udział zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

7) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) obowiązek dokonania podziału istniejących nieruchomości, pod warunkiem, że powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej wyniesie minimum 800 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m;

b) obowiązują ustalenia rozdziału 5;

8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadza ustaleń, z powodu braku powyższych w granicach obowiązywania ustaleń planu;

9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia rozdziału 7;

10) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa dla terenu:

a) **4 MN** z istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, oraz z projektowanej drogi wewnętrznej **05 KDW, 6 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

b) **5 MN** z istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**, oraz z projektowanych dróg wewnętrznych **05 KDW, 06 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

c) **6 MN** z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami obowiązywania ustaleń planu oraz z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **03 KDW, 04 KDW**;

d) **8MN** z istniejącej drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami obowiązywania ustaleń planu oraz z projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **05KDW**.

11) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,

a) obowiązuje zakaz lokalizowanie zabudowy od granicy sąsiednich terenów w odległości mniejszej niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami **01 KDD, 03 KDW, 04 KDW, 05 KDW, 06 KDW** w odległości mniejszej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 20;

13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 8.

§ 17.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – budynki gospodarcze i garażowe, zielen towarzysząca, usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym**, w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 % powierzchni działki,
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° – 45°,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
 - e) maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
 - f) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - g) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - h) stosowanie ogrodzeń ażurowych uzupełnionych zielenią, zakaz stosowania elementów betonowych,
- 4) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do nowych budynków garażowych i gospodarczych**:
 - a) dopuszcza się lokalizacje budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego;
 - b) powierzchnia zabudowy w ramach maksymalnej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
 - c) maksymalna wysokość 5,5 m – dachy dwuspadowe o kącie pochylenia połaci dachowych minimum 30°;
 - d) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - f) zakaz podpiwniczenia budynków;
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 5) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym w odniesieniu do usług towarzyszących**:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30 % maksymalnej dopuszczonej powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wolnostojących;
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa 20 % powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w przypadku usług wbudowanych w budynek mieszkalny, gospodarczy lub garażowy;
 - c) maksymalna wysokość budynków wolnostojących 8,5 m;

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połąci dachowych 30° – 45°;
 - e) obowiązek wprowadzenia podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na wysokość określoną po przeprowadzeniu badań określających przydatność terenu pod zabudowę;
 - f) zakaz podpiwniczenia budynków; dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek sąsiednich;
- 6) w zakresie wskaźników kształtowania zieleni towarzyszącej:**
a) udział zieleni towarzyszącej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:**
a) w przypadku podziału powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej wynosi minimum 1200 m², przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m;
b) podział jest możliwy pod warunkiem użyczenia przejazdu przez istniejącą działkę;
c) obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** plan nie wprowadza ustaleń, z powodu braku powyższych w granicach obowiązywania ustaleń planu;
- 9) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**, obowiązują ustalenia rozdziału 7;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej** obowiązuje obsługa dla terenu:
a) **7 MN** z istniejącej drogi dojazdowej **01 KDD**;
b) dla nowowydzielonej działki budowlanej ustala się obsługę komunikacyjną poprzez użyczenie przejazdu przez istniejącą działkę;
- 11) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy**,
a) obowiązuje zakaz lokalizowanie zabudowy od granicy sąsiednich terenów w odległości mniejszej niż 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
b) obowiązuje utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej zabudową istniejącą zlokalizowaną w terenie;
- 12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych** obowiązują ustalenia zawarte w § 20;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej** obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 8.

Rozdział 10
Ustalenia dla terenów komunikacji
§ 18.

Plan ustala dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunku planu	Kategoria i klasa dróg publicznych	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	01 KDD	istniejąca droga gminna, klasy	12 m	-

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce –
„Aleksandrówka II”

		dojazdowej		
2.	02 KDD	istniejąca droga gmina klasy dojazdowej	12 m	-
3.	03 KDW	-	8 m	droga ogólnodostępna nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych - wewnętrzna
4.	04 KDW	-	8 m	droga ogólnodostępna nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych - wewnętrzna
5.	05 KDW	-	8 m	droga ogólnodostępna nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych - wewnętrzna
6.	06 KDW	-	8 m	droga ogólnodostępna nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych - wewnętrzna

§19.

Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;
- 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne;
- 3) z uwagi na ograniczoną szerokość dróg w liniach rozgraniczających ruch rowerowy powinien odbywać się po projektowanej jezdni bez wydzielania odrębnych tras rowerowych.

§ 20.

Program parkingowy.

Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż wynikającej z następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (domki, segmenty) – 2 miejsca postojowo-garażowe/domek, segment,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Aleksandrówce – „Aleksandrówka II”

- b) dla funkcji usługowych, handlowych i administracyjnych – 30 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.

Rozdział 11
Przepisy końcowe

§ 21.

W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- 1) wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w ust. 1 określa się następująco:
- a) 20% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Mariusz Prawda



Legenda

- Stávající objekty
- Objekty k odstranění
- Objekty k zachování
- Objekty k rekonstrukci
- Objekty k nahrazení
- Objekty k odstranění a nahrazení
- Objekty k odstranění a rekonstrukci

Legenda

- Zelené plochy
- Zelené plochy s dřeviny
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné

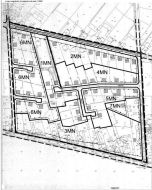
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné

- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné
- Zelené plochy s dřeviny a keřoviny a travní a vodní a jiné



**MĚSTSKÝ ÚPLANĚKOVÝ ÚPRAVY VE VEŘEJNÉ ZEMĚPISNÉ TĚŽENÍ
PŘEDMĚSTÍ A ALEXANDROVNA (MĚSTSKÝ ÚPRAVY)
- "ALEXANDROVNA II" (MĚSTSKÝ ÚPRAVY)**

(MĚSTSKÝ ÚPRAVY)



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZAPISANYCH W PROJEKCIE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W ALEKSANDRÓWCE GM. KOZIENICE – „ALEKSANDRÓWKA II”,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zpz)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999 – 2003 (Dz. U. Nr 162, poz. 1119 zpz)
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 zpz)
- ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014 zpz).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie wszystkich obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozienice.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zainwestowania jak zabudowa: mieszkaniowa, usługowa, które obecnie stanowią nieużytki oraz użytkowane są rolniczo - konieczna będzie budowa infrastruktury, która wymagać będzie znacznych nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określona w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne, bądź poszerzenie istniejących,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację deszczową i sanitarną i sieć

oświetlenia ulicznego,

- budowa jezdni, chodników na drogach gminnych.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja głównych sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z istniejących, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci napowietrznej lub kablowej NN.

W pierwszej kolejności konieczne będzie wybudowanie uzbrojenia magistralnego w ulicach części dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

Koniecznym będzie wybudowanie:

- 1) około - 400 mb sieci wodociągowej jako rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego,
- 2) około -400 mb sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi nowych terenów wyznaczonych planem.,

Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów oraz części dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW, w znacznej części realizowane będą przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów. Kolejnym źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości.

Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które wdrożono w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych. Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy Kozienice.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej

Mariusz Prawda

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

1. Uwaga wniesiona do protokołu w dniu 04.12.2006r. oraz pismo z dnia 30.11.2006 r. przez **Adama Miękusę**, zam. ul. Królewska 86, Aleksandrówka, dotycząca działek o nr ewidencyjnych: 277, 515, 516. Wnoszący uwagę wnioskuję o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 06 KDW, rezygnację z przebiegu drogi 05 KDW na odcinku południowym od skrzyżowania oraz zmiany sugerowanego podziału na działki budowlane.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona pozytywnie w części.

2. Uwaga wniesiona do protokołu w dniu 04.12.2006r. oraz pismo z dnia 18.12.2006 r. przez **Mariana Wolszczaka**, zam. ul. Familijna 9, Aleksandrówka, dotycząca zmiany sugerowanego podziału na działki budowlane poprzez kontynuację podziału istniejącego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona pozytywnie.

3. Uwaga wniesiona do protokołu w dniu 04.12.2006r. oraz pismo z dnia 01.12.2006 r. przez **Mirosława Sawickiego**, zam. ul. Familijna 4, Aleksandrówka, dotycząca zmiany sugerowanego podziału działki nr 274 na działki budowlane oraz zmianę przebiegu drogi 05 KDW w części południowej od skrzyżowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona pozytywnie.

4. Uwaga wniesiona do protokołu w dniu 19.02.2007r. oraz pismo z dnia 27.02.2007 r. przez **Adama Miękusę**, zam. Aleksandrówka ul. Królewska 86 w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga dotyczyła uwzględnienia w całości uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu oraz wyznaczenia linii rozgraniczających drogę 06 KDW w sposób, który spowoduje zbliżony udział powierzchniowy działek, które będą po podziale korzystały z wydzielonej drogi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona pozytywnie.

5. Uwaga wniesiona do protokołu w dniu 19.02.2007r. przez **Józefa Miękusę** zam. Aleksandrówka ul. Królewska 80. Uwaga dotyczyła zaprojektowania przez jego działki nr 517 i 518 drogi 06KDW o szerokości 8m i likwidacji zatokijazdowej na jego własności.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga rozpatrzona pozytywnie.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miejskiej

Mariusz Prawda