



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 lipca 2020 r.

Poz. 8058

UCHWAŁA NR XXI/53/2020 RADY GMINY JEDLIŃSK

z dnia 16 lipca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713), stwierdzając, że plan określony w § 1 pkt. 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk” uchwalonego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami, Rada Gminy w Jedlińsku uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Jedlińsk nr XIV/68/2019 z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku, obszar objęty planem obejmuje działkę nr ewid. 1102 przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,

- e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
- 1) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
3. W planie nie określa się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
 - 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:
 - a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - c) dobra kultury współczesnej;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji;
 - 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, na której, w sposób określony w ustaleniach planu, musi być usytuowany kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) funkcje lub rodzaj budynków, których obowiązująca linia zabudowy dotyczy,
 - b) rodzaj budowli, których obowiązująca linia zabudowy dotyczy;
- 14) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 15) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;

- 16) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 17) **usługi gastronomii i rozrywki** – usługi służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, itp. oraz obiekty rozrywki, w tym: kluby muzyczne, puby, kasyna, kręgielnie, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **usługi turystyki** – obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, organizacją konferencji, itp., wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **sport i rekreacja** – funkcje zagospodarowania terenu związane ze świadczeniem usług sportu i rekreacji, w tym baseny, siłownie, kluby fitness, łaźnie i sauny, place zabaw, itp. wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 20) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o działalności leczniczej, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) **biura** – obiekty służące działalności polegającej na przetwarzaniu i gromadzeniu informacji związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem lub obsługą podmiotów gospodarczych lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracowni artystyczne i studia nagrań, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 22) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 23) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 24) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2. Ustalenia planu

§ 5. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi gastronomii i rozrywki,
 - b) usługi turystyki.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) usługi zdrowia,
 - c) biura,
 - d) obiekty towarzyszące.

3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się co następuje:

- 1) w obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji;
- 2) realizację funkcji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni terenu zajętej pod poszczególne funkcje, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt 1;

- 3) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczone w sposób określony na rysunku planu;
- 4) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - a) gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
 - b) bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m²,
 - nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m,
 - nie wkraczają w wyznaczone w planie linie rozgraniczające drogi i place;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz przepisu pkt 7) poniżej, na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się lokalizować nowe budynki o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenów, dla pozostałych obiektów linie te stanowią nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) w przypadku uprzedniej lokalizacji na danej działce budowlanej budynku o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenu na obowiązującej linii zabudowy, dla drugiego i kolejnego traktu budynków o ww. funkcji linie te stanowią nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopółciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek;
- 10) w przypadku budynków lub części budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej teren U z ulicą Warszawską dopuszcza się realizację do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym 4 zrealizowana może być tylko w postaci poddasza użytkowego;
- 11) w ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 12) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
 - a) dróg pożarowych,
 - b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 13) określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:
 - a) nakazuje się ograniczenie ilości kolorów i materiałów elewacyjnych w jednej kompozycji elewacji frontowej danego budynku do max. 4 (nie dotyczy kolorystyki dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, ślusarki, i urządzeń technicznych);

- b) przy projektowaniu kolorystyki elewacji nakazuje się stosowanie kolorów z jednej tonacji kolorystycznej lub w zestawieniach uzupełniających, z dopuszczeniem stosowania zestawień kontrastowych w przypadku gdy wynika to z kompozycji obiektu i ma na celu podkreślenie tektoniki elewacji;
- c) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla całego obszaru objętego planem kolorystyki pokrycia dachów, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami stromymi, utrzymaną w kolorystyce zbliżonej do naturalnej kolorystyki dachówki ceramicznej (różne odcienie ugru lub ceglastej czerwieni) lub niemalowanej blachy, ewentualnie w kolorystyce utrzymanej w gamach od ciemnej czerwieni do ciemnego brązu lub od szarości do czerni.

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna: 2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
- a) maksymalna wysokość elewacji frontowych budynków (mierzona od poziomu terenu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu dachu):
- w przypadku budynków lub części budynków zlokalizowanych w pasie terenu o szerokości 20m od linii rozgraniczającej teren U z ulicą Warszawską: 8 m,
 - w przypadku pozostałych budynków lub części budynków: 12 m;
- b) maksymalna wysokość:
- budynków: 16 m,
 - budowli: 25 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 250 m²;
- 6) dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	kluby muzyczne, kasyna, kręgielnie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2

sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4
biura	biura, kancelarie, banki	100 m ² pow. użytkowej	3

- 7) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, dopuszcza się w przypadku działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300 m².
- 8) dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w pkt 6; przepisy pkt 7 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów;
- 9) jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć uciążliwych,
 - b) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem nakazuje się realizować poprzez przyłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zakazuje się wprowadzania bez uprzedniego podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
 - c) zakazuje się urządzania miejsc zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez odpowiednie uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.
- 3) zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
 - a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,
 - b) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,
 - c) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,
 - d) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na obszarze objętym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

7) obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (kod RW200019252599 "Radomka od Szabasówki do Mlecznej" i RW200017252589 "Tymianka"), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024).

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga powiatowa nr 3515W;
- 2) obsługa terenu transportem samochodowym za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 1113/2 połączonej zjazdem z drogą powiatową nr 3515W i/lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 1113/1 (ul. Warszawska) oraz (ewentualnie) za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 132/10, przyległej do obszaru objętego planem od zachodu;
- 3) nakazuje się zapewnić:
 - a) powiązanie terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej;
 - b) dogodny dostęp pieszy i rowerowy do obiektów użyteczności publicznej w stosunku do wszystkich pozostałych sposobów dostępności w szczególności poprzez projektowanie głównych wejść do obiektów użyteczności publicznej od strony głównych dojazdów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych lub chodników.
- 4) dojeżdża i dojazdy w obrębie terenu U winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;
- 5) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 2) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na terenie U, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
 - b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$;
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:
- odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
 - zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
 - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - zakazuje się:
 - zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
 - zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
 - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.;
- 8) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

§ 10. Dla terenu U określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

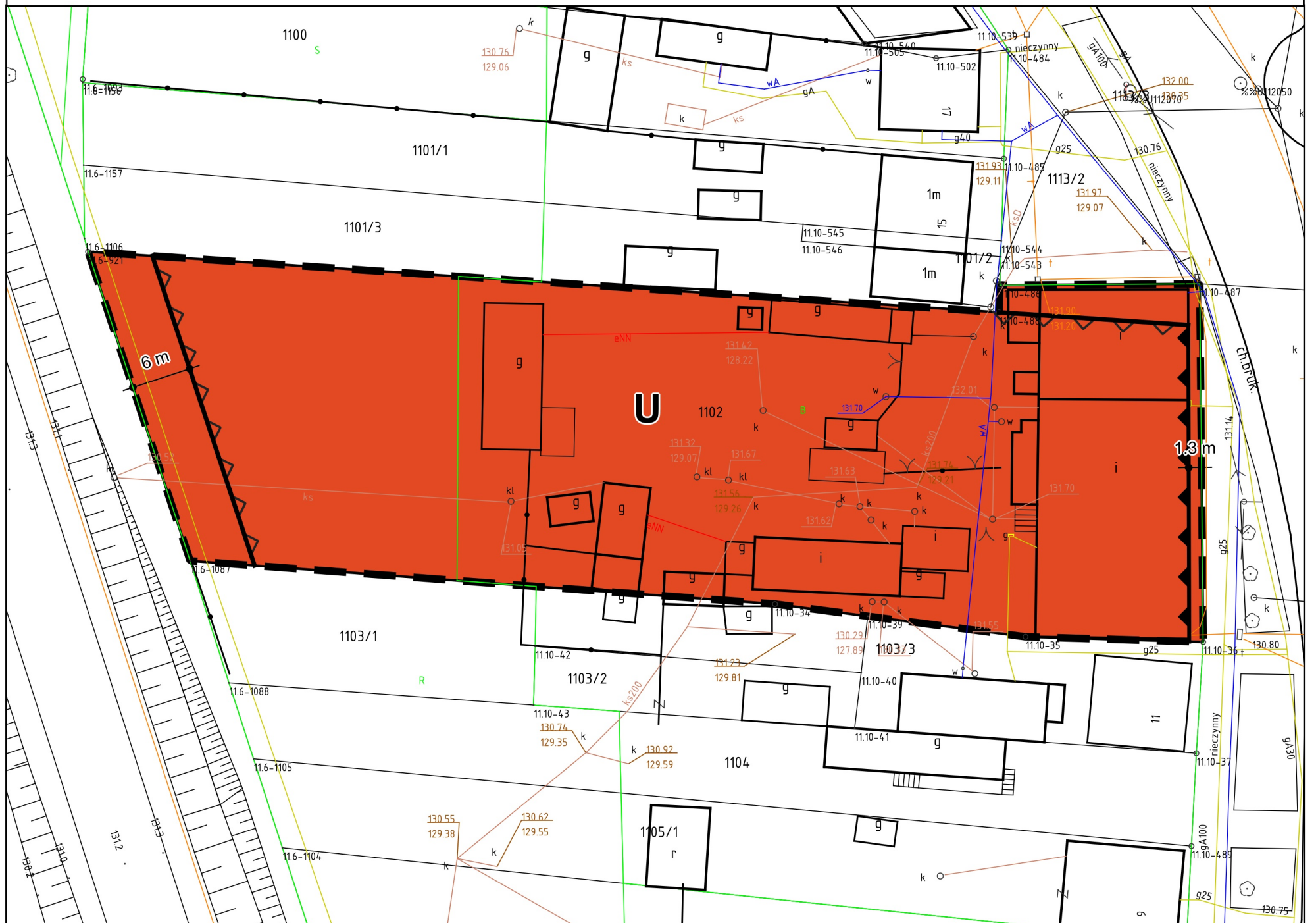
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 12. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Łukasz Kurek

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY Nr XXI/ 53/2020 RADY GMINY JEDLIŃSK
z dnia 16 lipca 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku
SKALA 1: 500



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

<p>Preferencje funkcjonalne terenów:</p> <ul style="list-style-type: none"> UR - Tereny, które mogą być przeznaczone pod funkcje osiedlowe mieszkaniowe UM - Tereny składowej zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej M - Tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową P - Tereny o preferowanej funkcji produkcji pozarolniczej K - Tereny dla funkcji związanych z gospodarką komunalną (ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, wysypisko śmieci) i cementarnie U - Tereny zabudowy usługowej (w tym parki usługowe i inne) ML - Tereny preferowane dla funkcji usługowych MC - Tereny o preferowanej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej Tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę usługową dla funkcji obsługi komunikacji Teren rekreacyjny Tereny rezerwy pod zabudowę lotniczą Tereny rekreacji przestrzennej produkcyjnej Tereny o funkcji rekreacji (w obrębie granicy polno-leśnej) Doziewana <p>Komunikacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> Drugi gminne Drugi projektowane do przekształcenia na drugi gminne Drugi powiatowe Drugi projektowane do przekształcenia na drugi powiatowe Drugi krajowe Projektowane przebiegi dróg ekspresyjnej i autostrady Drugi obwodnicę wzdłuż drogi E-7 (ostateczny) Drugi obwodnicę wzdłuż drogi E-7 (projektowany) Ścieżki rowerowe Linia kolejowa Projektowane skrzyżowania bezkolizyjne dróg Miejsca obsługi podróżnych 	<p>Infrastruktura wodno-kanalizacyjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wodociąg liniowy Wodociąg projektowany Projektowane magistrale wodociągowe dla m. Radomia Ujęcia wody Rezerwowe ujęcia wody dla m. Radomia Stacje wodociągowe Kanalia istniejące Kanalia do budowy istniejące Kanalia projektowane Kanalia do budowy projektowane Oczyszczalnia ścieków istniejąca Oczyszczalnia ścieków projektowana Przepomocnice ścieków istniejące Przepomocnice ścieków projektowane Zasiegi obsługi obwodnicy systemami zaopatrzenia w wodę Zasiegi obsługi zbiorczymi systemami odprowadzania ścieków <p>Zapotrzenie w gaz:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gaszący wysokoprężny liniowy Gaszący wysokoprężny projektowany Stacje redukcyjno-pomiarowe istniejące Stacje redukcyjno-pomiarowe projektowane <p>Energetyka:</p> <ul style="list-style-type: none"> Elektroenergetyczne linie przesyłowe 220 kV Elektroenergetyczne linie przesyłowe 110 kV Linie energetyczne 10 kV Główny Punkt Zasilający (GPZ) Stacje transformatorowe (TRAF0) Elektroenergetyczna linia przesyłowa 110 kV projektowana
---	---

<p>Oznaczenia ogólne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Granice gminy Granice sołectw Tereny zabudowane Lasy Wody powierzchniowe <p>Kierunki rozwoju:</p> <p>Struktura funkcjonalno-przestrzenna:</p> <ul style="list-style-type: none"> Strefa zagospodarowania dla funkcji inżynierskiej relokacji IR Strefa zagospodarowania dla funkcji architekturalno-rekreacyjnej RR Strefa zagospodarowania zasobów systemu przyrodniczego w obszarze Strefa aktywizacji zaludnienia ze względu na dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną SA Główny obszar obsługi ludności i centrum aktywizacji gospodarczej - Jedlińsk Pomocnicze ośrodki obsługi ludności <p>Obszary i obiekty chronione:</p> <p>Surowca mineralne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Granice obszarów o zasobach prognostycznych Granice obszarów o zasobach udokumentowanych Granice terenów górniczych Granice obszarów górniczych <p>Ochrona przyrody:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pomniki przyrody odcynowej Grupy pomników przyrody odcynowej Pomniki przyrody obywatelskiej Grupy pomników przyrody obywatelskiej Użytki ekologiczne istniejące Projektowany rezerwat przyrody "Piastów" Projektowany użytk ekologiczny "Grodzisko" Lasy szczególnie chronione (w okolicach miast) Lasy szczególnie chronione (wiodochronne) Lasy szczególnie chronione (leśnodochronne) Granice OZWP KZ - OZWP 401 "Wielka Kuchnia" Tr - OZWP 215 "Dubniczka warszawska", O - zasięg czwartorzędowego użytkowego poziomu wodonośnego <p>Srodowisko kulturowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> Obiekty wpisane do rejestru zabytków Monumenty wpisane do rejestru zabytków Parki wpisane do rejestru zabytków Pozostałe obiekty zabytkowe Kapliczki Stanowiska archeologiczne Granice terenów rozpoznanych archeologicznie <p>Ograniczenia dostępności terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Granice terenów zalewowych Strefa uciążliwości linii kolejowych Strefy ograniczeń w zamieszkiwaniu wzdłuż dróg publicznych Strefy ograniczeń w zamieszkiwaniu wzdłuż gazociągów wysokoprężnych Strefy ograniczeń w zamieszkiwaniu wzdłuż linii elektroenergetycznych Strefy oddziaływania obiektów uciążliwych <p>Obszary "systemu przyrodniczego":</p> <ul style="list-style-type: none"> Obszar wpisany o znaczeniu regionalnym Korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym Wzrost ekologiczny o znaczeniu lokalnym Pozostałe obszary systemu o znaczeniu lokalnym <p>Opracowania planistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tereny, dla których opracowanie planów miejscowych jest obowiązkowe ze względu na szczególne uwarunkowania Tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej, dla których potrzebne jest sporządzenie planów miejscowych <p>Zmiany Studium:</p> <ul style="list-style-type: none"> Granice obszarów objętych zmianami Tereny wskazane do przeznaczenia pod zorganizowaną działalność inwestycyjną, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Tereny wskazane do wyłączenia z zabudowy

Legenda

Granice i linie rozgraniczające

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

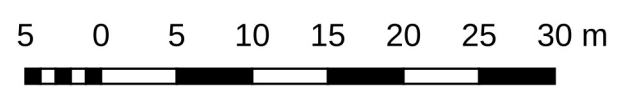
- teren usług

Linie zabudowy

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

- 1 m wymiarowanie elementów rysunku planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/53/2020
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 16 lipca 2020 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w Jedlińsku w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Przewodniczący Rady

Łukasz Kurek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/53/2020
Rady Gminy Jedlińsk
z dnia 16 lipca 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Jedlińsku rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§ 2. Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Przewodniczący Rady

Łukasz Kurek