PROJEKT Nr 2

UCHWAŁA NR ...../2020
RADY GMINY JEDLIŃSK
z dnia ..... 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne
§ 1

1. Uchwala 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 połaci 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 pracownie 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 rewaloryzacji;
   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 nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w sposób określony na rysunku planu;
   4) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wnętrzowe 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 30m^2,
         - 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 nieprzekraczalne linie 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 nieprzekraczalne linie 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 jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem 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 m^2;
    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 m² 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 m² pow. użytkowej	4
biura	biura, kancelarie, banki	100 m² 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 dojść, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych lub chodników.
4) dojścia i dojazdy w obrębie terenu **U** winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść 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, zgodne 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 Ø 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:
   a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
   b) 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;

c) zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) 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;
   b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
   c) zakazuje się:
      - zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
      - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
   d) 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:
   a) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
   b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – mikroinstalacji;
   c) 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.

WÓJT
mgr Kamil Dziewierz

Przewodniczący Rady Gminy:

.....

BRAK ZASTRZEŻEŃ
POD WZGLĘDEM
FORMALNO-PRAWNYM

RADCA PRAWNY
Sylwia Dąbrowska
KL-1242

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Jedlińsk przepisów uchwały 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, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.

Uzasadnieniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru była potrzeba określenia przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania, z uwzględnieniem polityki gminy w zakresie wspierania rozwoju usług, aktywizacji terenów pozostających w gminnym zasobie nieruchomości oraz ochrony dotychczasowej struktury handlu w miejscowości gminnej (w tym wykluczenie przeznaczenia przedmiotowego terenu pod funkcję handlu detalicznego).

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym oraz stosownie do przedmiotu regulacji planu.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- uwzględnienie konieczności realizacji inwestycji przy jednoczesnym rozwoju zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków;
- ograniczenie możliwości realizacji funkcji dopuszczalnych w postaci potencjalnie konfliktowych w stosunku do funkcji występujących w sąsiedztwie (głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej);
- wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć uciążliwych.;
- określenie przeznaczenia terenu biorąc pod uwagę stan środowiska, w tym oddziaływanie hałasowe drogi krajowej;
- wyznaczenie standardów ładu przestrzennego na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- stworzenie kompleksowej informacji na temat zasad zagospodarowania terenu;
- racjonalne zagospodarowanie terenów z dostępną infrastrukturą.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym zakresie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania. Pomimo stałego charakteru niektórych oddziaływań nie prognozuje się wpływu na jakość środowiska o zasięgu ponadlokalnym.

Sporządzony projekt planu otrzymał komplet pozytywnych uzgodnień wymaganych na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dn. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część z nich zostało potwierdzone stosownym pismem. W stosunku do organów, które nie nadesłały w wyznaczonym terminie odpowiedzi zastosowano art. 25 ust. 2 ww. ustawy, w świetle których sytuacja ta została uznana przez organ opracowujący projekt planu za uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu bez uwag. Uwagi wniesione przez organy uczestniczące w procedurze opiniowania i uzgadniania do projektu planu zostały uwzględnione w zakresie odpowiednim do przedmiotu regulacji planu i zgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...*" [patrz pkt.1-13])		
pkt	**Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	a) sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu b) sformułowanie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów c) przez wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy zachowanie historycznie ukształtowanej pierzei ul. Warszawskiej
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania form zabudowy, w tym kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	sformułowanie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§ 7)
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy (na obszarach objętych planem nie występują obszary ani obiekty, których dotyczy ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków)
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych b) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową c) uwzględnienie oddziaływanie hałasowe drogi wojewódzkiej (dawna droga krajowa nr 7)
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) określenie zasad zagospodarowania terenów położonych korzystnie pod względem komunikacyjnym i infrastrukturalnym w strukturze gminy b) ustalenie zasad zagospodarowania w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich c) uczytelnienie zasad inwestowania na terenach zabudowanych, aktualnie nieużytkowanych
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska.
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie obowiązują ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych

	szerokopasmowych	
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Gazecie Wyborczej z dnia 10.01.2020 r. b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu wywieszone na tablicach ogłoszeń UG i sołectwa Jedlińsk w dniach: 10.01– 03.02.2020 r. c) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 10.01.2020 r. d) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 29.05.2020 r. e) obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicach ogłoszeń UG i sołectwa Jedlińsk w dniach: 29.05 – 15.07.2020 r. f) obwieszczenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Gazecie Wyborczej z dnia 29.05.2020 r. g) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą środowiskową w dniach od. 08.06.2020 do 30.06.2020 r. h) dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planu w dniu 29.06.2020 r. i) termin wyznaczony na składanie uwag do planu: 15.07.2020 r. Do wyłożonego projektu planu uwag nie złożono.
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a) lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę b) brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy (*„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne."*)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu publicznego**	a) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej b) zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych c) prowadzenie celowej polityki przestrzennej w stosunku do nieruchomości pozostających w gminnym zasobie nieruchomości
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu prywatnego**	określenie jasnych zasad zagospodarowania dla przyszłych inwestorów na terenach aktualnie zabudowanych, - nieużytkowanych
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **ochrony istniejącego zagospodarowania**	a) kontynuacja funkcji usługowej wzdłuż ul. Warszawskiej - reprezentacyjnej, położonej przy zjeździe z drogi krajowej; b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: …"* [patrz pkt.1-4])		
pkt	**Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**

	ekonomicznych przestrzeni	
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości Jedlińsk nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	plan nie przewiduje realizacji funkcji mieszkaniowej
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	a) lokalizacja zabudowy w ramach istniejącego, ukształtowanego układu przestrzennego miejscowości Jedlińsk umożliwia komunikację pieszą i rowerową b) w ramach ułatwienia przemieszczania się plan wyznacza minimalne wartości wskaźników parkingowych dla rowerów
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	teren dopuszczony do zabudowy w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości Jedlińsk
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy – patrz pkt.4.

Ad. 2: Zasadność sporządzenia niniejszego planu potwierdzona została wynikami analiz, wykonanych na podstawie art. 32 ust. 1 ww. ustawy o pzp, przy czym odpowiednia uchwała Rady Gminy do dnia przedłożenia niniejszego planu do uchwalenia nie została podjęta.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak konieczności realizacji infrastruktury drogowej i technicznej powoduje, że przyjęcie planu nie generuje kosztów gminy związanych z jego uchwaleniem. Ustalenie przeznaczenia terenów w sposób umożliwiający ich zabudowę pod funkcje usług przyczyni się natomiast do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk"

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk", przyjęte uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami, ustala preferencje funkcjonalne terenów w obrębie wskazanej na rysunku studium strefy zagospodarowania dla terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (M).

Dla terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (M), w zakresie preferencji funkcjonalnych studium ustala:

a) funkcje preferowane: mieszkalnictwo jednorodzinne, publiczne i komercyjne usługi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nieuciążliwa produkcja pozarolnicza (rzemiosło);
b) funkcje niewskazane: produkcja rolna (w tym zwłaszcza hodowla i chów zwierząt), produkcja pozarolnicza, składy, bazy, hurtownie, uciążliwe usługi;

Dla ww. terenów sformułowano w studium ponadto odpowiednie zasady zagospodarowania jak następuje:

- *„dążyć do podwyższonej intensywności zabudowy z zachowaniem parametrów podanych niżej;*
- *maksymalna wysokość budynków: parter + 2 kondygnacje + poddasze użytkowe;*
- *preferować zabudowę o podwyższonej intensywności (szeregową lub bliźniaczą);*
- *w wypadku zastosowania dachów stromych w wyodrębnionych zespołach zabudowy stosować ich ujednoliconą kolorystykę;*
- *w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną dla wszystkich terenów strefy przewiduje się minimalny standard jak następuje: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna - odpowiednio do zapotrzebowania poszczególnych funkcji wyżej określonych jako preferowane;*
- *przestrzenie publiczne projektować z uwzględnieniem w miarę możliwości pasów zieleni izolującej przestrzenie dla pieszych od ciągów komunikacji kołowej;*
- *ujednolicać linie zabudowy od dróg na terenach intensywnie zainwestowanych w oparciu o linie utrwalone istniejącą trwałą zabudową;*
- *dla ulic obsługujących tereny mieszkaniowe stosować rozwiązania komunikacyjne wymuszające ruch kołowy uspokojony;*
- *rezerwować tereny odpowiednio do przewidywanego rozwoju usług publicznych;*
- *wszelkie zainwestowanie o charakterze uciążliwym lokalizować poza strefą zabudowy mieszkaniowej;*
- *rezerwować w pasach drogowych i ich sąsiedztwie tereny dla realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;*
- *sporządzać plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego dla terenów wymagających tworzenia nowego układu komunikacyjnego.";*

przy czym problematyki regulowanej ustaleniami przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyłącznie zasady sformułowane dla zabudowy innej niż mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu:

- głównego ośrodka obsługi ludności i centrum aktywizacji gospodarczej - Jedlińsk, w ramach, którego studium przewiduje koncentrację instytucji i podmiotów obsługi ludności;
- strefa aktywizacji zainwestowania ze względów na dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną SA - gdzie przewiduje się skoncentrowanie produkcji pozarolniczej, co wynika zarówno z dostępności komunikacyjnej, jak również przeciętnych walorów środowiska przyrodniczego i słabych warunków rozwoju rolnictwa, głównym kierunkiem rozwoju zagospodarowania tej strefy jest racjonalny rozwój funkcji produkcyjnych, usługowych i mieszkalnictwa.

Ustalenia studium nie zawierają żadnych wskaźników ani parametrów zabudowy i zagospodarowania przypisanych do ww. obszarów, które winny być uwzględnione w ustaleniach planów miejscowych.

Plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

1. wyznaczenie terenu usługowego **(U),** czyli o przeznaczeniu zgodnym z jedną z funkcji preferowanych w studium (usługi komercyjne), w lokalizacji odpowiadającej ustaleniom graficznym tego studium, z wykluczeniem funkcji uciążliwych;
2. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu umożliwiających intensyfikację istniejącej zabudowy obszaru oraz zasad zabudowy przewidujących realizację do 4 kondygnacji nadziemnych w nawiązaniu do eksponowanej od strony przestrzeni publicznych zabudowy mieszkaniowej miejscowości Jedlińsk;
3. ustalenie zasad obsługi infrastrukturalnej w oparciu sieci publicznej infrastruktury wodno-ściekowej i elektroenergetycznej;
4. ustalenie obowiązujących linii zabudowy od strony głównych przestrzeni publicznych na zasadzie kontynuacji dotychczasowego sposobu zabudowy obszaru.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku z ustaleniami „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jedlińsk" przyjętego uchwałą Nr XXXII/56/2001 Rady Gminy w Jedlińsku z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

WÓJT

mgr Kamil Dziewierz

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR ...../2020
RADY GMINY W JEDLIŃSKU
z dnia ..... 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.

WÓJT
mgr Kamil Dziewierz

Przewodniczący Rady Gminy:

.....

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR ...../2020
RADY GMINY W JEDLIŃSKU
z dnia ..... 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).

WÓJT
mgr Kamil Dziewierz

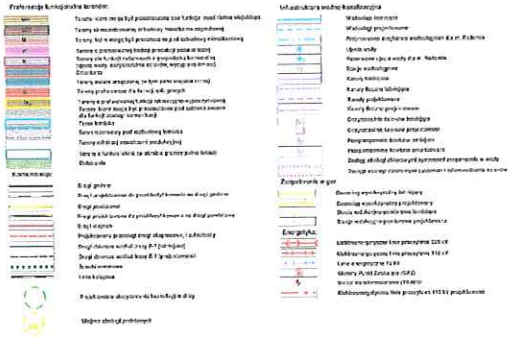
Przewodniczący Rady Gminy:

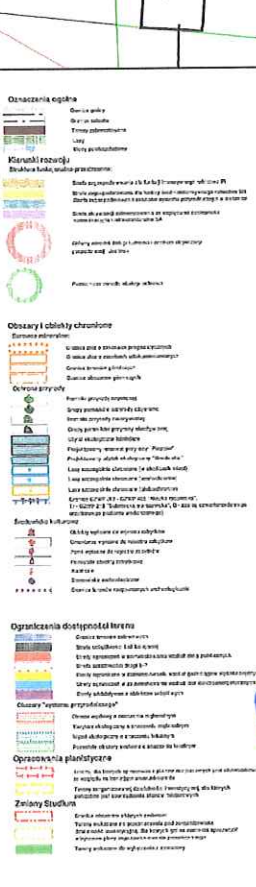
.....

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY Nr ...../...../2020 RADY GMINY W JEDLIŃSKU
z dnia ..... 2020 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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





Legenda

Granice i linie rozgraniczające

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

- U — teren usług

Linie zabudowy

- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

- 1 m — wymiarowanie elementów rysunku planu

N

5 0 5 10 15 20 25 30 m

WÓJT
mgr Kamil Dziewierz

U&K STUDIO Anna Wasilewska