

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 jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. 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 Jedlińsk z dnia 3 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami

Rada Gminy Jedlińsk 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”. 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:
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) 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 pracownię 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 zadane;
- 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 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 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) dojścia 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 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 ciepłą 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

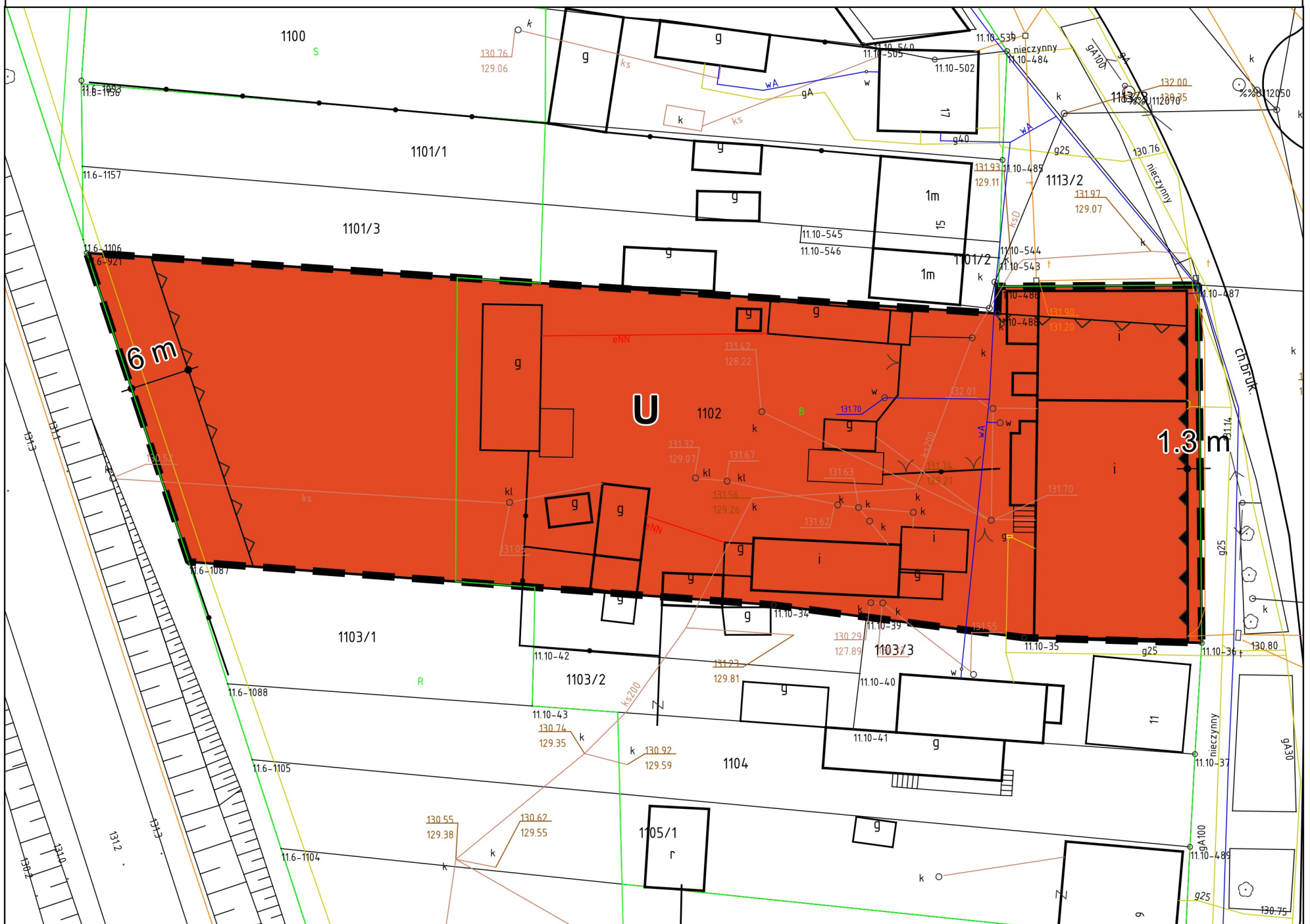
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 12

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

*Przewodniczący Rady Gminy:
Łukasz Kurek*

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu usług przy ul. Warszawskiej w Jedlińsku
SKALA 1: 500**



Funkcje funkcjonalne terenów:

- W:** Tereny, które mogą być przeznaczone pod funkcje osiedlowe wiejskiego
- Wt:** Tereny skomercyjowej zabudowy mieszkaniowo-ciesielskiej
- M:** Tereny, które mogą być przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową
- P:** Tereny o preferowanej funkcji produkcji i pozarolniczej
- K:** Tereny dla funkcji związanych z gospodarką komunalną (ujęcia wody, oczyszczalnia ścieków, wysypisko śmieci)
- C:** Cmentarze
- U:** Tereny zielonej uporządkowanej (w tym parki wiejskie i linie)
- ML:** Tereny preferowane dla funkcji usługowych
- TL:** Tereny o preferowanej funkcji rekreacyjno-rezervezowej
- T:** Tereny, które mogą być przeznaczane pod zagospodarowanie dla funkcji obsługi komunikacji
- Tk:** Tereny rekreacji
- Tr:** Tereny rezerwowo pod zabudowę rekreacji
- Pr:** Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Gr:** Tereny o funkcji leśnej (w obrębie granicy polno-leśnej)
- D:** Doleśsiele

Komunikacja:

- Dg:** Drogi graniczne
- Dp:** Drogi projektowane do przekształcenia na drogi graniczne
- Dpw:** Drogi powiatowe
- Dpr:** Drogi projektowane do przekształcenia na drogi powiatowe
- Dkr:** Drogi krajowe
- PrE:** Projektowane przebiegi drogi ekspresowej i autostrady
- E7:** Drogi zbiorcze według trasy E-7 (autostrady)
- E7T:** Drogi zbiorcze według trasy E-7 (projektowane)
- S:** Szlaki rowerowe
- Lk:** Linia kolejowa
- PrB:** Projektowane skrzyżowania bezkolizyjne dróg

Miejsca obsługi podróży:

Infrastruktura wodno-kanalizacyjna:

- Wd:** Wodociąg istniejący
- Wp:** Wodociąg projektowany
- Wm:** Projektowane magistrale wodociągowe dla m. Radomia
- Uw:** Ujęcia wody
- UwR:** Rezerwowe ujęcia wody dla m. Radomia
- St:** Stacje wodociągowe
- Ki:** Kanaly istniejące
- Kif:** Kanaly foczne istniejące
- Kip:** Kanaly projektowane
- Kb:** Kanaly bezczon projektowane
- Ocz:** Oczyszczalnie ścieków istniejące
- Oczp:** Oczyszczalnie ścieków projektowane
- PrOcz:** Przemysłowe ściekiwo istniejące
- PrOczp:** Przemysłowe ściekiwo projektowane
- Zs:** Zestęgi ścieków zbiorczych systemami zaspornymi w
- ZsZ:** Zestęgi obsługi zbiorczych systemami odrynowanymi
- Zg:** Zaspornienie w gaz
- Gz:** Gazociąg wysokoprężny istniejący
- Gzp:** Gazociąg wysokoprężny projektowany
- Stg:** Stacje redukcyjno-pomiarowe istniejące
- Stgp:** Stacje redukcyjno-pomiarowe projektowane

Energetyka:

- EL:** Elektroenergetyczne linie przesyłowe 220 kV
- ELP:** Elektroenergetyczne linie przesyłowe 110 kV
- ELN:** Linie energetyczne 15 kV
- GPZ:** Główny Punkt Zasilający (GPZ)
- Tr:** Stacje transformatorowe (TRAFD)
- ELN110:** Elektroenergetyczna linia przesyłowa 110 kV projektowana

Oznaczenia ogólne

Granice gminy

Granice sekcji

Tereny zabudowane

Lasy

Wody powierzchniowe

Kierunki rozwoju

Struktura funkcjonalno-przestrzenna:

Strefa zagospodarowania dla funkcji intensywnego rekreatywu SF

Strefa zagospodarowania dla funkcji średniointensywnego rekreatywu SF

Strefa zagospodarowania zasobów systemu przyrodniczego w obszarze

Strefa aktywizacji zamieszkania w związku na ciągłości komercyjnej i infrastrukturalnej SA

Główny ośrodek obsługi ludności i centrum aktywizacji gospodarczej „Jedlińsk”

Główny ośrodek obsługi ludności

Pomocnicze ośrodki obsługi ludności

Osoby i obiekty chronione

Surowce mineralne:

- Granice złóż o osobach geologicznych
- Granice złóż o osobach udołomowanych
- Granice terenów gliniących
- Granice obszarów gliniących

Ochrona przyrody

- Pomniki przyrody ożywione
- Grupy pomników przyrody ożywione
- Pomniki przyrody nieożywione
- Grupy pomników przyrody nieożywione
- Użytki ekologiczne istniejące
- Projektowany rezerw przyrody "Pisów"
- Projektowany użytk ekologiczny "Grodzisko"
- Las
- Las szczególnie chronione (w skłach mas)
- Las szczególnie chronione (w osłach mas)
- Las szczególnie chronione (głębokość)
- Las
- Granicz GZPWP 120 - GZPWP 405 "Białogóra"
- Tr. - GZPWP 215 "Białogóra wawrzynowa", O - lasy cewarodopowięz
- Granicz podziemnego podziemnego wodnego

Środowisko kulturowe

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Cmentarze wpisane do rejestru zabytków
- Parki wpisane do rejestru zabytków
- Pozostałości obiekty zabytkowe
- Kapliczki
- Stanowiska archeologiczne
- Granice terenów rozpoznanych archeologicznie

Ograniczenia dostępności terenu

- Głównie terenów zalewowych
- Strefa uciążliwości linii kolejowej
- Strefy ograniczeń w zamieszkiwaniu wzdłuż dróg publicznych
- Strefa uciążliwości dróg I-woj.
- Strefy ograniczeń w zabudowie, wzdłuż pasowców wysokości
- Strefy ograniczeń w zamieszkiwaniu wzdłuż linii elektroenergetycznych
- Strefy oddziaływania obiektów uciążliwych

Obszary "systemu przyrodniczego"

- Obszar weteryo o znaczeniu regionalnym
- Korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym
- Wzrost ekologiczny o znaczeniu lokalnym
- Pozostałe obszary systemu o znaczeniu lokalnym

Opracowania planistyczne

- Tereny, dla których opracowano planów miejscowych jest obowiązkiem, aby między innymi, przystąpić do opracowania
- Tereny zagospodarowane, działalności inwestycyjnej, dla których porównanie jest sporządzone planów miejscowych

Zmiany Studium

- Głównie obszarów objętych zmianami
- Tereny wskazane do porównania przed rozpoczęciem działalności inwestycyjnej, dla których gmina zamierza zastosować zmiany planu miejscowego
- Tereny wskazane do porównania przed rozpoczęciem

Granice i linie rozgraniczające

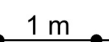
linie rozgraniczające tereny

U teren usług

 obowiązująca linia zabudowy

 nieprzekraczalne linie zabudowy

1 m wymiarowanie elementów rysunku planu



5 0 5 10 15 20 25 30 m

**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 Gminy:
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 jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Jedlińsk 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 Gminy:
Łukasz Kurek*