



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 12 grudnia 2022 r.

Poz. 13478

### UCHWAŁA NR XLVI/48/2022 RADY GMINY JEDLIŃSK

z dnia 27 października 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie miejscowości Jedlińsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), Rada Gminy Jedlińsk stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. wraz ze zmianami, uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie miejscowości Jedlińsk, zwany dalej „planem”:

#### **§ 1. Części składowe planu stanowią:**

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie miejscowości Jedlińsk w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, której granice określa uchwała nr XXXVII/147/2021 Rady Gminy Jedlińsk z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie miejscowości Jedlińsk;
- 3) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 4) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

#### **§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie gminy Jedlińsk;
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Radomiu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczoną na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie można sytuować budynków i budowli przykrytych dachem, dopuszcza się przekroczenie tych linii o 1,5 m najdalej wysuniętą częścią dachu, okapu, rynny, rury spustowej, gzymsu, parapetu, balkonu, schodów oraz rampy;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcją przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie stoją z nim w kolizji, realizacja przeznaczenia dopuszczalnego może następować przed realizacją przeznaczenia podstawowego;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć działalność w budynkach i terenach z nimi związanymi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w dobra materialne i niematerialne (zarówno komercyjna jak i publiczna, o której mowa w art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), niezwiązane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami produkcyjnymi poza działalnością rzemieślniczą;
- 9) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej  $10^0$ ;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane w należytych zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej.

2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania obszaru objętego granicą planu, określoną na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowania;
- 5) oznaczenie barwne i literowe terenu.

§ 5. 1. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w § 13, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 6. 1. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) zabezpieczenie w drogi pożarowe, które będą służyć w szczególności do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych oraz ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek dostosowania obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) w projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

2. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

**§ 7. 1.** Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.

2. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków;
- 2) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu, szarości oraz czarni na pokryciach dachowych;
- 3) ustala się stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie działki.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem, magazynowaniem i recyklingiem wszelkiego rodzaju odpadów, a także spoielarni zwłok;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków do gleby powierzchniowych za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

**§ 9.** Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej położonej poza granicami planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 8 lit. a i b;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 8 lit. c.

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U – teren zabudowy usługowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 3;
- 3) teren biologicznie czynny: min. 15%;
- 4) powierzchnia zabudowy: do 75%;
- 5) minimum 1 miejsce postojowe na 10 pracowników, realizowane na terenie, o którym mowa w ust. 1;

- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) formę architektoniczną budynków:
  - a) wysokość budynków usługowych, sportu i rekreacji: do 20 m,
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 10 m,
  - c) geometria dachów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia do 45<sup>0</sup>, w tym dachy płaskie.

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym granicami planu nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się następujące zasady, warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej;
- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego i zawierać się w przedziale od 85<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>;
- 4) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
- 6) szerokość dojazdów: 4,5 m.

**§ 12.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
- 2) podłączenie budynków usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

**§ 13. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**

- 1) nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego należy realizować w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 2) budowa sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
- 3) wysokość budowli związanych z realizacją infrastruktury technicznej do 25 m.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynoszących Ø40.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:** odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynoszących Ø40.

**4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów powierzchniowych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się zanieczyszczenia wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych

5) docelowo budowę kanalizacji deszczowej, o przekrojach minimalnych wynoszących  $\varnothing 40$ .

**5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 3) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy budować z uwzględnieniem stref kontrolowanych, w których:
  - a) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
  - b) zakazuje się wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji,
  - c) zakazu się budowy budynków, stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania innych działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji w strefach kontrolowanych.

**6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 4) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi;
- 5) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 10 kW, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, z w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowej.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte o źródła ciepła niskoemisyjne i bez emisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska, w tym odnawialne źródła energii za wyjątkiem siłowni wiatrowych i biogazowni.

**9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:** zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Jedlińsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

**10. W zakresie komunikacji ustala się:**

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym, który zapewnia droga powiatowa nr 3515W Jedlińsk-Bartodzieje-Wola Goryńska-Łukawa-Głowaczów;
- 2) obsługa terenu transportem samochodowym za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 1113/2 połączonej zjazdem z drogą powiatową nr 3515W lub/i za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 1113/1 (ul. Warszawska) oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 132/10 przyległej do obszaru objętego planem od zachodu;
- 3) zapewnienie:
  - a) powiązania terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowe,
  - b) realizacji dróg pożarowych o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

§ 15. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jedlińsk.

§ 17. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kurek**

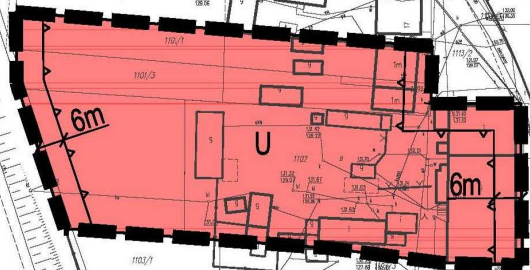
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UL. WARSZAWSKA NA TERENIE MIEJSCOWOŚCI JEDLIŃSK

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XLVI/48/2022  
Rady Gminy Jedlińsk  
z dnia 27 października 2022r.

### OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

-  GRANICA OPCAROWANIA PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  WYMIAROWANIA

SKALA 1:1000



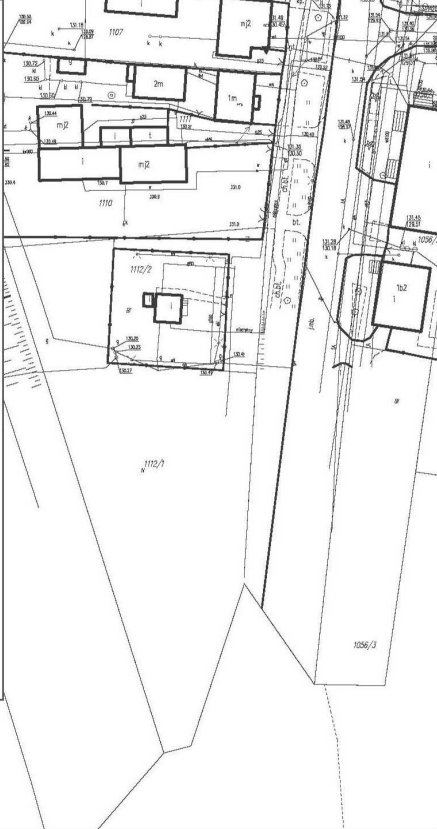
wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym



### GRANICA OPCAROWANIA PLANU

Symbol	Opis
	Granicę oparcia planu
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy usługowej
	Wymiarowania

Symbol	Opis
	Granicę oparcia planu
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy usługowej
	Wymiarowania



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/48/2022  
Rady Gminy Jedlińsk  
z dnia 27 października 2022 r.

Uwagi do projektu planu nie wpłynęły

Przewodniczący Rady

**Łukasz Kurek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/48/2022  
Rady Gminy Jedlińsk  
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jedlińsk o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Warszawska na terenie miejscowości Jedlińsk, Rada Gminy Jedlińsk postanawia, co następuje:

ustalenia projektu planu nie wymagają realizacji infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, w związku z tym nie będą generować środków finansowych na jej realizację.

Przewodniczący Rady

**Lukasz Kurek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/48/2022

Rady Gminy Jedlińsk

z dnia 27 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**