

UCHWAŁA NR/.../...
RADY MIASTA I GMINY JADÓW
z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn - ETAP C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/250/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 20 września 2017 r. (z późn. zm.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn, w tym w szczególności z uchwałą Nr LXI/448/23 Rady Miasta i Gminy Jadów z dnia 22 listopada 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary położone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadła, Nowinki, Nowy Jadów, Oble, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólka Sulejowska, Wujówka, Wyglądały, Zawiszyn (z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jadów przyjętego uchwałą Nr XXVII/203/2017 Rady Gminy Jadów z dnia 28 lutego 2017 r., Rada Gminy Jadów uchwała co następuje:

I. USTALENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunek planu o numerze 7C w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie ewidencyjnym Jadów, którego granice określa rysunek planu 7C, stanowiący załącznik nr 1.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 5) obszar lokalizacji podziemnych zbiorników paliw;
- 6) przeznaczenia terenów z oznaczeniem cyfrowym i literowym.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki, jednak nie więcej niż o 1m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz z pozostałymi przepisami odrębnymi;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **dachach płaskich** - dach o kącie nachylenia od 0 stopni do 15°;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie i stanowi minimum 55% powierzchni terenu inwestycji;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 45% powierzchni terenu inwestycji.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla garaży, budynków magazynowych i gospodarczych ustala się w zabudowie usługowej:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) liczbę kondygnacji 1,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym

- dróg publicznych;
- 2) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
 - 5) dla całego obszaru objętego planem, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 215a „Subniecka warszawska – część centralna”) obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
 - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego z dopuszczeniem inwestycji, dla których zastosowane zostaną skuteczne rozwiązania zabezpieczające przed taką możliwością, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) rolniczego wykorzystywania ścieków, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się obowiązek uwzględnienia, w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z niepełnosprawnością.

§ 11. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, wskazuje się obszary objęte ochroną prawną: dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215a „Subniecka warszawska – część centralna” obowiązują przepisy odrębne oraz zapisy §7 pkt 5.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla zabudowy usługowej (U) – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działek dla zabudowy usługowej (U) – 12 m;
- 3) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się zasadę podziału prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępowania:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 4) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału

nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

- § 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, w tym **zakaz zabudowy**, ustala się **zakaz lokalizacji budowy podziemnych poza wyznaczonym w planie obszarem lokalizacji podziemnych zbiorników paliw**.
- § 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
 - 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;
 - 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
 - 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych o napięciu do 40 kV oraz przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych powyżej 40 kV w tym wymianę na podziemną sieć kablową,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
 - 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing 40$ mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o pojemności nie większej niż 10 000 litrów;
 - 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
 - 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej na $\varnothing 80$ mm,
 - b) nakaz przyłączenia do sieci wodociągowej,
 - c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach;
 - 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 250$ mm,

- c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
- 2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
 - 1) podstawowy układ drogowy stanowi droga oznaczona symbolem 7KDW3.1 powiązana z drogą wojewódzką zlokalizowaną przy granicy planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej;
 - 4) ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla terenu, o którym mowa w pkt 3.

§ 15. W planie obowiązuje sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z art. 35 ustawy.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 7U1 ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U1 w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się stacje paliw.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) usługi publiczne;
 - 2) garaże, budynki garażowe oraz zabudowa magazynowa, zgodnie z §6 pkt 2 uchwały;
 - 3) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 4) zielenią urządzone wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
 - 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,3;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu o nachyleniu połaci do 45°;

- 6) dopuszcza się dachy wielospadowe lub kopulaste z wykorzystaniem szkła jako pokrycia.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.
- § 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDW3.1** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 18. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
- 1) 1% dla terenu **7KDW3.1**;
- 2) 20% dla terenu **7U1**.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

- § 19. Traci moc uchwała Nr XII/123/04 Rady Gminy Jadów z dnia 24 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 34, poz. 1046 z dnia 19 lutego 2004 r.) w granicach obszaru objętego planem.
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Jadów.
- § 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....
**Przewodniczący
Rady Gminy Jadów**