*Projekt*

UCHWAŁA NR VII/…..../24

RADY MIASTA I GMINY JADÓW

**z dnia 23 października 2024r.**

# w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów obejmującego obszary polożone w obrębach ewidencyjnych: Adampol, Borki, Borzymy, Dębe, Iły, Jadów, Kukawki, Letnisko Nowy Jadów, Myszadla, Nowinki, Nowy Jadów, ObIe, Podbale, Sitne, Starowola, Strachów, Sulejów, Szewnica, Urle, Wójty, Wólha 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 uchwaię 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 uchwala co następuje:

# USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jadów, obejmujący obszar określony na załączniku graficznym, zwany dalej planem.

1. 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 różnyin 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 lm 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 ładu 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:
	1. maksymalną wysokość 6 m,
	2. liczbę kondygnacji 1,
	3. dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
	4. 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:

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

dróg publicznych;

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

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlania, 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 podzialu 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 równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
	1. o nie więcej niż 10°,
	2. w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
	3. 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 budowli 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. dia 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. dia 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:
	1. 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,
	2. 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 uslug **telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
	1. z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
	2. dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
	3. na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
6. w zakresie **zaopatrzenia** w **gaz:**
	1. dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dia której ustala się minimalną średnicę Ø40 mm,
	2. dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o pojemności nie większej niż 10 000 litrów;
7. w zakresie **zaopatrzenia** w **cieplo:**
	1. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,
	2. dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
8. w zakresie **zaopatrzenia** w wodę:
	1. dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej na Ø 80 mm,
	2. nakaz przyłączenia do sieci wodociągowej,
	3. 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 niź Ø 80 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
	4. dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach;
9. w zakresie odprowadzania ścieków:
	1. dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitamej,
	2. obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitamej o średnicy nie mniejszej niż Ø 250 mm,
	3. w przypadku ścieków, które mogą wplywać 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:**
	1. dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż Ø 200 mm,
	2. dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce,
	3. dopuszcza się gromadzenie wód opadowych ì roztopowych w zbiomikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
	4. zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitamej;
11. w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
12. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
	1. podstawowy układ drogowy stanowi droga oznaczona symbolem **7KDW3.1**

powiązana z drogą wojewódzką zlokalizowaną przy granicy planu;

* 1. obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
	2. 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 mz powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej;
	3. 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.

# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 7U1 ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej.

1. Dla terenu oznaczonego na iysunku planu symbolem 7U1 w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się stacje paliw.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
	1. uslugi publiczne;
	2. garaże, budynki garażowe oraz zabudowa magazynowa, zgodnie z §6 pkt 2 uchwały;
	3. miejsca do parkowania, parkingi;
	4. zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
	5. dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
3. W zakresie zasad ksztahowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
	1. wysokość zabudowy oie większą niż 7 m;
	2. powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;
	3. wskażniki intensywności zabudowy:
		1. minimalny - 0,01,
		2. 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 45º;
	6. dopuszcza się dachy wielospadowe lub kopulaste z wykorzystaniem szkła jako pokrycia.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.

§ 17. l. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDW3.1** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.

1. 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.
2. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
3. 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.

***Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Jadów***

***Bożena Krasnodębska***