



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 listopada 2021 r.

Poz. 9713

UCHWAŁA NR XXXIV/398/2021 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 2 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXVIII/261/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku, uchwałą Nr XXVIII/262/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku, uchwałą Nr VIII/72/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 kwietnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2021 r. znak WNP-I.4131.108.2021.JF (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 10 czerwca 2021 r., poz. 5277), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek uchwalonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku w zakresie terenów, dla których Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 9 czerwca 2021 r. znak WNP-I.4131.108.2021.JF stwierdził nieważność części tekstowej i graficznej uchwały Nr XXXI/359/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 10 maja 2021 r., w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy ogłoszono w Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922.

4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych, kolorystykę elewacji oraz kolorystykę i geometrię dachów;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granic obszarów pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 11) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;

- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów:
 - a) ograniczenie nie dotyczy elementów budynków tj. balkon, wykusz, ganek, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, termomodernizowane ściany budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zadaszenia i detale architektoniczne, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, w ramach którego linia zabudowy została ustalona,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 5, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w którym:
 - a) cyfra, liczba – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
 - b) litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KDP**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5 oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania ciągu pieszego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust. 1 pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 2) parametry zabudowy.

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej w ramach poszczególnych terenów;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 7. Ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych**:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) teren publicznie dostępny stanowi publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDP;
- 3) na terenie wymienionym w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 2;
- 4) dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 oraz dodatkowo dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35;
- 5) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 6) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;
- 7) dla lokalizacji budynków:
 - a) dla budynków sytuowanych na działkach o szerokości mniejszej od 15,0 m, zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej oraz budynków, o których mowa w lit. c dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – obejmującej 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 4 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku scaleń i podziałów, dla wydzielonych działek obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dopuszcza się do 10 odchylenie od kąta prostego;
- 3) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą wydzielen pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dla budynków realizowanych i planowanych do realizacji na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmianę tej decyzji pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i zabudowy ustalonych w planie;
- 3) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewnia droga gminna – ul. Czynu Społecznego;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów lub przez drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych, o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej poniżej 65 m², minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 65 m² i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 5) na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - c) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się.

§ 12. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć (średnice od 90 mm),
 - b) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej,
 - c) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową lub w przypadku braku możliwości technicznych wyposażenia w sieć wodociągową, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** ustala się:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych miejską istniejącą i projektowaną siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od 200 mm),
 - b) do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250 mm),
 - c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła,
 - b) obowiązuje zastosowanie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - d) instalacje i paliwa, o których mowa w lit. b, c muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu od 32 mm do 300 mm),
 - b) nie dopuszcza się wykorzystywania zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej różnych operatorów,
 - b) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:

- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieuwjętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**: do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

§ 14. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem 1KDP.

§ 15. Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN – 15%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDP – nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenu 1MN – 1,07,
 - dla terenu 2MN – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
 - c) dopuszcza się realizację: garaży, wiat, budynków gospodarczych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie określa się.

Rozdział 4.**Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego**

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ciąg projektowany,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,6 m do 3,4 m,
 - c) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%.

Rozdział 5.**Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

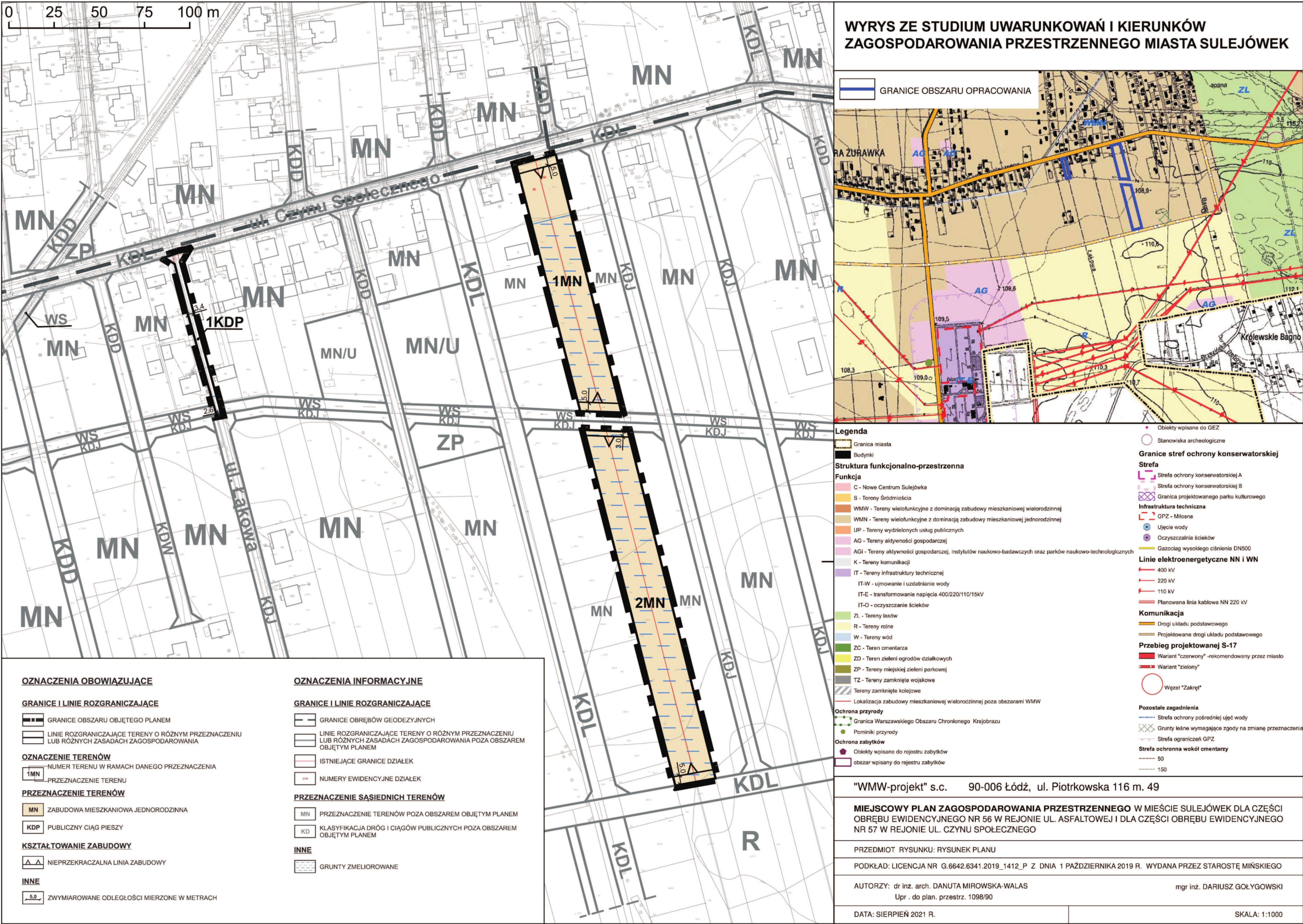


MIASTO SULEJÓWEK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBREBU EWIDENCYJNEGO NR 56 W REJONIE UL. ASFALTOWEJ I DLA CZĘŚCI
OBREBU EWIDENCYJNEGO NR 57 W REJONIE UL. CZYNU SPOŁECZNEGO

1:1000

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XXXIV/398/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 września 2021 r.



**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIV/398/2021
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 2 września 2021 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku wraz z prognozą środowiskową był przedmiotem dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 15 listopada do 13 grudnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się 21 listopada 2019 r. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi do dnia 31 grudnia 2019 r. W czasie wyłożenia do publicznego wglądu zgłoszono 48 uwag, spośród których 30 nie zostało uwzględnionych w części lub w całości. Żadna z ww. uwag nie dotyczyła terenów położonych w granicach niniejszego planu.

Ponowne wyłożenie miało miejsce w dniach od 24 grudnia 2020 r. do 15 stycznia 2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się 12 stycznia 2021 r. Do dnia 31 stycznia 2021 r. istniała możliwość wnoszenia uwag. W czasie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu zgłoszono 41 uwag, spośród których 32 nie zostało uwzględnionych w części lub w całości. 2 spośród ww. uwag dotyczyły terenów położonych w granicach niniejszego planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia ww. nieuwzględnionych uwag zostało podjęte w ramach procedury planistycznej w części zakończonej uchwałą Nr XXXI/359/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku i stanowi załącznik nr 2 do ww. uchwały.

Dalsze procedowanie niniejszego miejscowego planu prowadzone jest w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 czerwca 2021 r. znak WNP-I.4131.108.2021.JF (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 10 czerwca 2021 r. poz. 5277) do ww. uchwały na podstawie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Zakres obecnych ustaleń planu zawierający korekty wynikające z treści ww. rozstrzygnięcia ma charakter porządkowy lub wynika z dostosowania do stanu faktycznego i nie wymaga ponownego

wyłożenia do publicznego wglądu. Wobec powyższego nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIV/398/2021
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 2 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych może obejmować w ramach podnoszenia standardu obsługi budowę nawierzchni publicznego ciągu pieszego.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji ww. inwestycji określą uchwalone przez Radę Miasta Sulejówek strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, innych kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków. Pozostałe dochody z planu mogą pochodzić m.in. z naliczenia opłaty adiacenckiej.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich programach inwestycyjnych, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/398/2021

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 2 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

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