



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 listopada 2021 r.

Poz. 9715

UCHWAŁA NR XXXV/409/2021 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXVIII/260/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku, zmienioną uchwałą Nr III/25/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 13 grudnia 2018 r. oraz w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.81.2021.AK z dnia 5 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. dnia 6 maja z 2021 r. poz. 4103) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II w zakresie terenów, dla których Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym WNP-I.4131.81.2021.AK z dnia 5 maja 2021 r. stwierdził nieważność części tekstowej i graficznej uchwały Nr XXIX/340/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 marca 2021 r., w dalszej części uchwały zwany "planem".

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

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

§ 4. 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w procentach;
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - f) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic terenów zamkniętych i granic stref ochrony terenów zamkniętych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale 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) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej glinki, różowego piaskowca;

- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz termomodernizacji schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza terenu działki budowlanej, ani nie powoduje uciążliwości dla środowiska;
- 8) **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. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego granicami planu.

2. Rysunek planu określa linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich przeznaczenie, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wymiarowanie szerokości dróg i odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających, wyrażone w metrach;
- 5) pas technologiczny;
- 6) numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacjami planu:

- 1) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 2) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 3) przebieg linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN) 110 kV i linii najwyższych napięć (NN) 220 kV.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 7. Plan wyróżnia następujące przeznaczenie terenów: **MNE** - tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dla poszczególnych terenów formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:

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

2. Na rysunku planu wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla istniejących budynków położonych w części 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.

3. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem linii zabudowy, a w szczególności liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

§ 9. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem, z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały, a także z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach nie spełniających wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej, wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a także na działkach, z których wydzielono działki gruntu na tereny dróg publicznych, przy zachowaniu wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 11. W zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 12. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków ustala się:

- 1) nakaz stosowania pokrycia dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym;
- 2) zakaz krycia dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów naturalnych i kolorów ziemi.

§ 13. W zakresie lokalizacji budynków ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej oraz budynków, o których mowa w pkt 3 dopuszczenie sytuowanie w granicy działki budowlanej;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach, gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązek zachowania minimalnej odległości między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz składowania odpadów i prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji na potrzeby poszczególnych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) zakaz prowadzenia działalności, powodującej przekroczenia standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działką budowlaną, na której jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. Dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny MNE do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;

3. Na obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 15. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 3) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) w strefie ochrony pośredniej ujęć wody, której granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki według ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

Rozdział 6.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 17. 1. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Dziale III.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy;
- 3) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi działkami;
- 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej po wejściu w życie niniejszego planu.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Dziale III niniejszej uchwały.

§ 19. Ustala się pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obu kierunkach od osi linii) wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN) 220kV i szerokości 38 m (po 19 m w obu kierunkach od osi linii) wzdłuż linii wysokich napięć (WN) 110 kV bez możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

- 1) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej dopuszcza się wykonanie napraw, prac remontowych i konserwacyjnych;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

§ 20. 1. Na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu określa się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 21. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;

§ 22. W zakresie zapotrzebowania w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na potrzeby pitne i potrzeby gospodarcze w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym sieć wodociągową od Ø 100 mm oraz komunalne ujęcia wód znajdujące się poza granicami planu;
- 2) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) połączenie nowo projektowanych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci wodociągowe;
- 4) nakaz wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.

§ 23. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków za pośrednictwem powiązanych z układem istniejącym projektowanych sieci kanalizacyjnych o min. Ø 200 mm dla sieci grawitacyjnej oraz min. Ø 90 mm dla sieci tłoczonej; układ zewnętrzny stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych, w tym tymczasowych, rozwiązań takich jak zbiorniki bezodpływowe w przypadku braku dostępności działki do sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni.

§ 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
 - a) na teren biologicznie czynny;
 - b) do studni chłonnych;
 - c) w przypadku, gdy parametry podłoża na to pozwalają, zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) częściowe odprowadzanie wód opadowych z dróg wewnętrznych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg do rowów i kanałów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg lub systemami drenarskimi poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dopuszczenie wykonywania lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, takich jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o Ø 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 3) dopuszczenie realizacji w budynkach jednorodzinnych lub usługowych kominków opalanych drewnem, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków;
- 4) podczas przebudowy budynków nakaz konwersji źródeł spalania paliw na rozwiązania przyjazne środowisku, o których mowa w pkt.1 - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku, gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów od 32 mm do 300 mm);

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn;
- 2) realizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako podziemne;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

§ 28. W zakresie telekomunikacji ustala się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Ustawy o odpadach;
- 2) na terenie obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 30. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość:

- 1) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50m;
- 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m – w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m – w obrębie terenów zabudowy usługowej.

§ 31. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny; dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dla zabudowy obiektów administracji i biur, minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia;
- 3) dla handlu i usług – co najmniej 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów sportu i rekreacji 15 miejsc parkingowych na każdych 100 użytkowników jednocześnie;
- 5) dla przychodni zdrowia - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 gabinet lekarski;
- 6) dla obiektów oświaty - minimum 30 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych;
- 7) dla hoteli i pensjonatów - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 pokój;
- 8) dla obiektów magazynowych minimum 10 miejsc parkingowych na każde 1000m² użytkowej podstawowego przeznaczenia;
- 9) dla składów minimum 1 miejsce postojowe na każde 2000m² powierzchni składu.

2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust.1;
- 2) 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 ust. 1;

3) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w ust. 1 nie stosuje się.

3. 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.

4. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca postojowe dla rowerów w liczbie minimum 10% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 10.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 32. Określa się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego na poziomie 0%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

§ 33. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNE**.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **7MNE**, **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie budynków wolnostojących,
- b) dla terenów **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE** - dopuszcza się zabudowę w formie budynków bliźniaczych.

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

a) intensywność zabudowy:

- dla terenów **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **7MNE** - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- dla terenów **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE** - nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów **1MNE**, **3MNE** - 70%,
- dla terenów **2MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **7MNE** - 65%,
- dla terenów **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE** - 50%;

c) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki:

- dla terenów **1MNE**, **2MNE**, **3MNE**, **4MNE**, **5MNE**, **6MNE**, **7MNE** - 25%,
- dla terenów **8MNE**, **9MNE**, **10MNE**, **11MNE**, **12MNE**, **13MNE** - 30%;

d) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
- garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,0 m;
- pozostała zabudowa: zgodnie z wymaganiami technicznymi lub bezpieczeństwa, lecz nie więcej niż 12,0 m;

- e) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit.a-d;
- 4) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów **1MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE** - dla zabudowy wolnostojącej: min. 1500 m²;
 - b) dla terenów **2MNE, 7MNE** – dla zabudowy wolnostojącej: min.1300 m²;
 - c) dla terenu **3MNE** – dla zabudowy wolnostojącej: min. 2000 m²;
 - d) dla terenów **8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE** – dla zabudowy wolnostojącej min. 700 m², dla zabudowy bliźniaczej min. 350 m²;
- 5) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych, za wyjątkiem drogi wojewódzkiej 638;
 - b) zakaz bezpośredniej obsługi terenów **1MNE i 2MNE** z drogi wojewódzkiej 638;
- 6) na terenach: **2MNE, 6MNE, 7MNE, 9MNE, 13MNE** znajduje się strefa sąsiedztwa lasu – lokalizowanie obiektów dla tej strefy wg § 20 ust. 1 niniejszej uchwały.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 35. Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z prowadzeniem prac budowlanych i aktualnym użytkowaniem terenu.

§ 36. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka.

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

Przewodniczący Rady Miasta

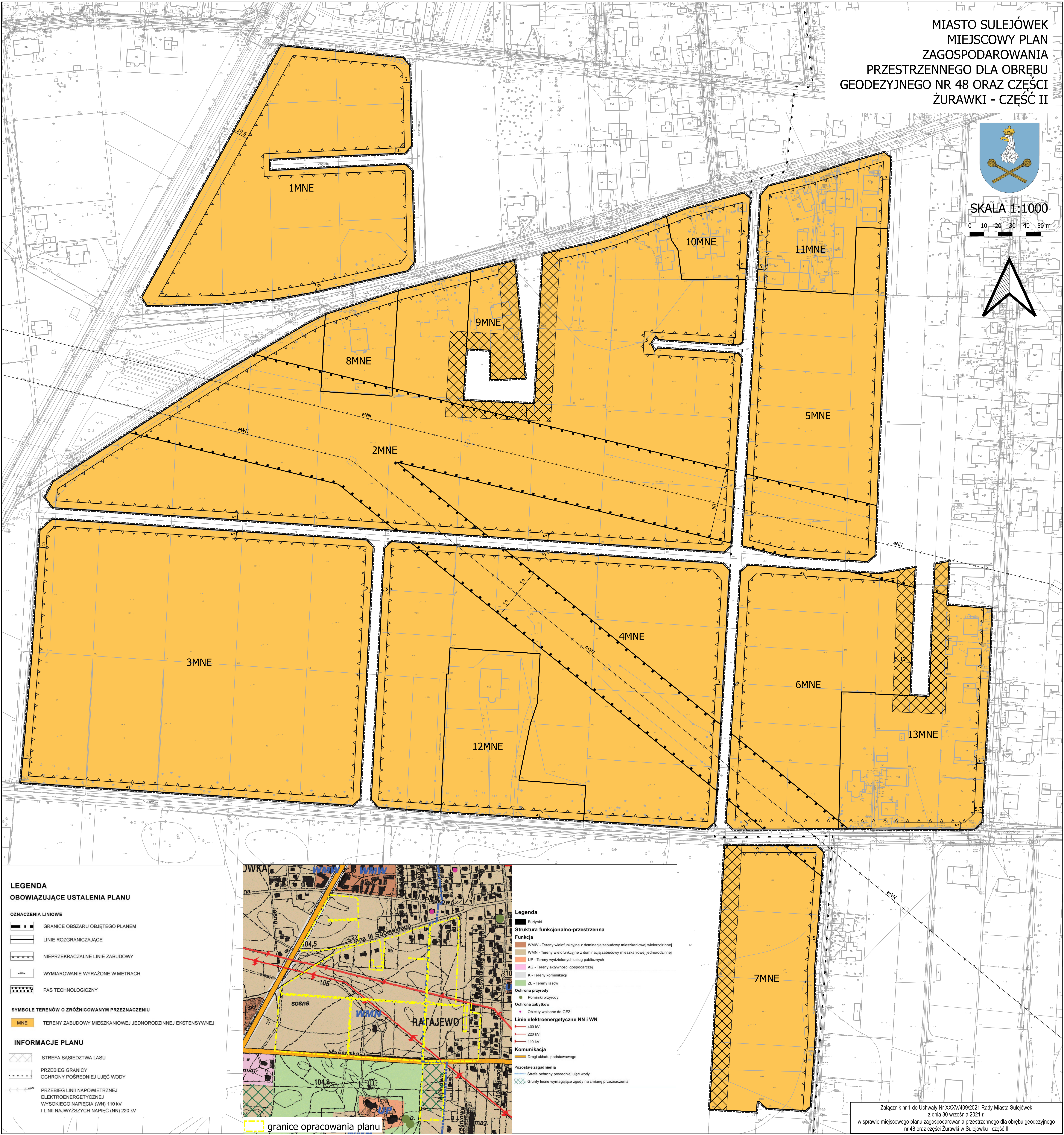
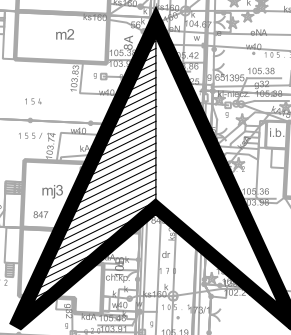
Daniel Dąbrowski

MIASTO SULEJÓWEK
 MIEJSCOWY PLAN
 ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU
 GEODEZYJNEGO NR 48 ORAZ CZĘŚCI
 ŻURAWKI - CZĘŚĆ II



SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



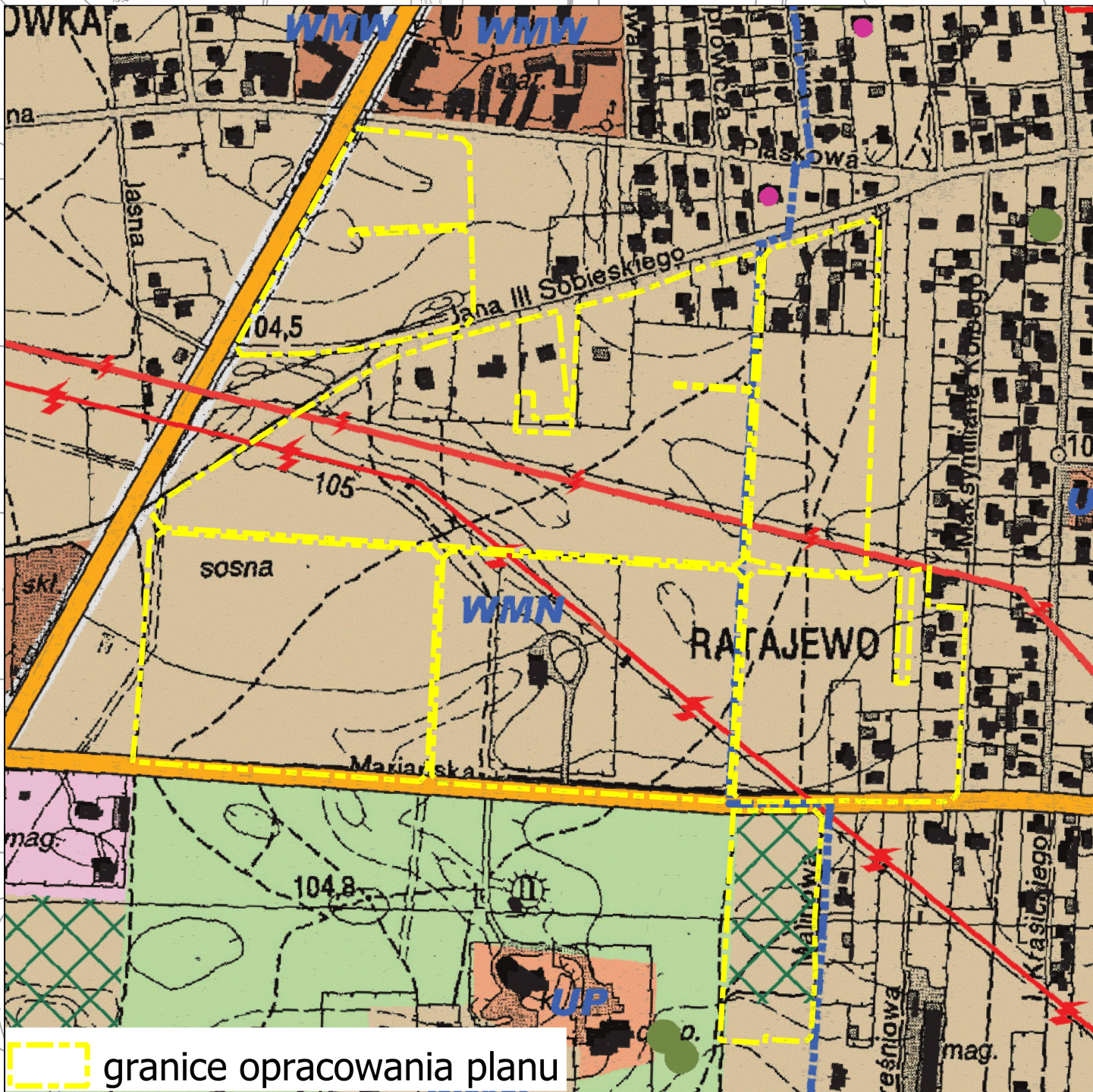
LEGENDA
 OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- OZNACZENIA LINIOWE**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH
 - PAS TECHNOLOGICZNY

- SYMBOLE TERENÓW O ZRÓŻNICOWANYM PRZEZNACZENIU**
- MNE - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ

INFORMACJE PLANU

- STREFA SĄSIĘDZTWA LASU
- PRZEBIEG GRANICY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- PRZEBIEG LINII NAPOWIETRZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (WN) 110 kV I LINII NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ (NN) 220 kV



Legenda

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Funkcja

- WMW - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP - Tereny wydzielonych usług publicznych
- AG - Tereny aktywności gospodarczej
- K - Tereny komunikacji
- ZL - Tereny lasów

Ochrona przyrody

- Pomniki przyrody

Ochrona zabytków

- Obiekty wpisane do GEZ

Linie elektroenergetyczne NN i WN

- 400 kV
- 220 kV
- 110 kV

Komunikacja

- Drogi układu podstawowego

Pozostałe zagadnienia

- Strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- Grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXV/409/2021 Rady Miasta Sulejów
 z dnia 30 września 2021 r.
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
 nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXV/409/2021
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 30 września 2021 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego nr 48 oraz
części Żurawki w Sulejówku – część II**

Wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXV/409/2021
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 30 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku - część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta Sulejówka 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Sulejówek rozstrzyga co następuje:

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 2021 r. poz. 1372). Zakres inwestycji infrastrukturalnych może obejmować budowę uzbrojenia trenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną. 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 XXXV/409/2021

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę