



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 czerwca 2020 r.

Poz. 6943

UCHWAŁA NR XV/145/2019 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.²⁾), zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/258/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjętego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1.

Zakres i zasady obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu i stanowi ją: od północy granica obrębu 24 przebiegająca wzdłuż ulicy Narutowicza, od wschodu i południa granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, od zachodu granica obrębu 25 i 24 przebiegająca częściowo wzdłuż ulicy Wilsona.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sulejówek stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1696.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt przeznaczony do zachowania;
- 5) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 6) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MNE1, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MNI1, MNI2, MNI3, MNI4, MNI5, MNI6, MNI7, MNI8, MNI9, MNI10, MW1, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, WR1, WR2, WR3, WR4, WR5, WR6, WR7, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27, KDD28, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części budynków jak: okapy, nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5 m poza tę linię;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;
- 8) **układ bliźniaczy** – należy przez to rozumieć dwa połączone ze sobą budynki mieszkalne jednorodzinne (segmenty) w zabudowie bliźniaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania następujących terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczony symbolem **MNE1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczone symbolami **MNI** o numerach **od 1 do 10**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW1**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6**;
- 6) tereny rowów oznaczone symbolami **WR** o numerach **od 1 do 7**;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 28**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 17**.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - a) stosowanie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, oraz od 0° do 12°,
 - b) dla dachów o nachyleniu od 20° do 45° stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko – podobnych w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz kolor grafitowy, lub blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej;
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych ustala się:
 - a) stosowanie stonowanej kolorystyki,
 - b) zakaz stosowania blachy oraz paneli z tworzyw PCV;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;

- 4) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu zgodnie z ustaleniami planu z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków lub ich części usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny;
- 6) minimalna odległość między układami bliźniaczymi nie może być mniejsza niż 6 m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) na terenach: **WR od 1 do 7, KDZ1, KDL od 1 do 3, KDD od 1 do 28**, w celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
 - b) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych w stanowiskach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami: **MNE1, MN** o numerach **od 1 do 32**, **MNI** o numerach **od 1 do 10** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem **MW1** jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) tereny oznaczone symbolami: **MNU** o numerach **od 1 do 6** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury techniczne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działkę budowlaną, na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie, a w przypadku realizacji przedsięwzięcia w lokalu usługowym w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym realizowane jest przedsięwzięcie,
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji baz transportowych w tym samochodów i maszyn budowlanych;
- 7) zakazuje się składowania odpadów;
- 8) zakazuje się na terenie powierzchni biologicznie czynnej realizacji: stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów, tarasów i stropodachów;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:

- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych i rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) nakazuje się ochronę obiektu budowlanego o wartościach kulturowych, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków: willa „Zagłobin”, ul. Wilsona 16, drewniana, 1906 r.;
- 2) dla obiektu wymienionego w pkt 1;
 - a) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej,
 - c) w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy, obowiązuje przeprowadzenie prac restauratorskich w zakresie:
 - zachowania cech stylowych,
 - zachowania bez zmian geometrii dachu,
 - powtórzenia geometrii i formy wizualnej stolarki historycznej przy wymianie stolarki;
 - d) dopuszcza się termomodernizację budynku, poprzez ocieplenie budynku z zewnątrz wyłącznie przez użycie takich materiałów jak: wełna mineralna, skalna lub szklana oraz płyty drewno-magnezowe pod warunkiem drewnianego oszalowania elewacji,
 - e) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) 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,
 - b) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy,
 - c) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3, KDD** o numerach **od 1 do 28**;
- 2) jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3, KDD** o numerach **od 21 do 28**;

- 3) jako uzupełnienie układu drogowego ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW** o numerach **od 1 do 17**;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej:
 - 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - 8 m dla drogi o długości ponad 50 m,
 - b) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m;
- 5) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 nowy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 1 stanowisko na 1 nowy lokal w zabudowie komunalnej,
 - c) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur,
 - d) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,
 - e) min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub min. 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów;
- 6) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 stanowisk postojowych, należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 7) należy zapewnić dla lokali i budynków usługowych ilość stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 5 liczby stanowisk postojowych.

§ 13. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych i mieszkalnych do sieci wodociągowej od DN 110 mm, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD24 i KDD26**;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - a) ścieki sanitarne i poprodukcyjne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji: grawitacyjną od DN 200 mm lub tłoczną od DN 90 mm do oczyszczalni ścieków. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD21, KDD22, KDD23 i KDD26**,
 - b) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci,
 - d) nakaz odprowadzania 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,

- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej od DN 250 mm,
 - f) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, z zastrzeżeniem lit.d),
 - b) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej \varnothing 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 40 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL2, KDL3, KDD19, KDD20, KDD21 i KDD22**,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązania z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - c) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem lit.e),
 - e) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
 - f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - g) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW;
- 6) zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów;
- 2) podczas realizacji zabudowy dopuszcza się urządzenie zaplecza placów budowy;
- 3) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0 %.

§ 16. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny rowów oznaczone symbolami **WR od 1 do 7**;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL od 1 do 3, KDD od 1 do 28**.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MNE1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 450 m².

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** o numerach **od 1 do 32** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej, z wyłączeniem terenu **MN23**,

- b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m, z zastrzeżeniem lit.j,
 - j) na terenie **MN18** maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) na terenie **MN6**:
- a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9;
 - b) dla budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się zachowanie funkcji wielorodzinnej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - na terenie **MN23** minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m, przy czym na terenie **MN23** dla zabudowy szeregowej – 7 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m², z wyłączeniem terenu **MN18**,
 - na terenie **MN18** dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - na terenie **MN23** dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m².
- § 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNI** o numerach **od 1 do 10** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m, z zastrzeżeniem lit.f,
 - f) na terenie **MNI8** maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 5 m,

- g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 20 m,
 - minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy szeregowej – 7 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m².

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) ustala się realizację ogólnodostępnych stanowisk postojowych w ilości co najmniej 5% obliczonych miejsc do parkowania, realizowanych jako dodatkowe stanowiska postojowe;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa jednorodzinna i usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,

- b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - c) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²,
 - d) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
 - e) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:
 - w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy:
 - 0,9 dla terenów **MNU od 1 do 5**,
 - 0,8 dla terenu **MNU6**,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - j) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - k) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - l) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m².

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR** o numerach **od 1 do 7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się utrzymanie i realizację systemu odprowadzającego nadmiar wód gruntowych z obszaru planu oraz służącego jako odbiornik wód opadowych lub roztopowych,
 - b) system odprowadzający nadmiar wód gruntowych może być złożony z następujących urządzeń: rowów odkrytych, rurociągów o średnicy nie mniejszej niż 300 mm oraz przepustów na rowach,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przejazdów, przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - e) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi zbiorczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD od 1 do 28** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW od 1 do 17** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka uchwalonego 26 czerwca 2008 r. uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówka.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

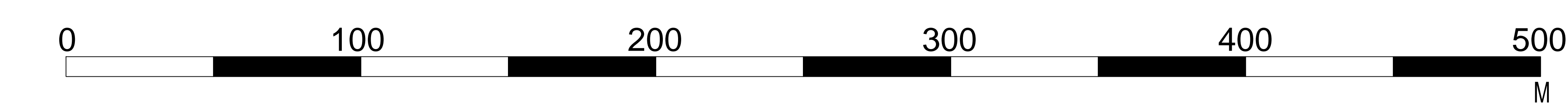
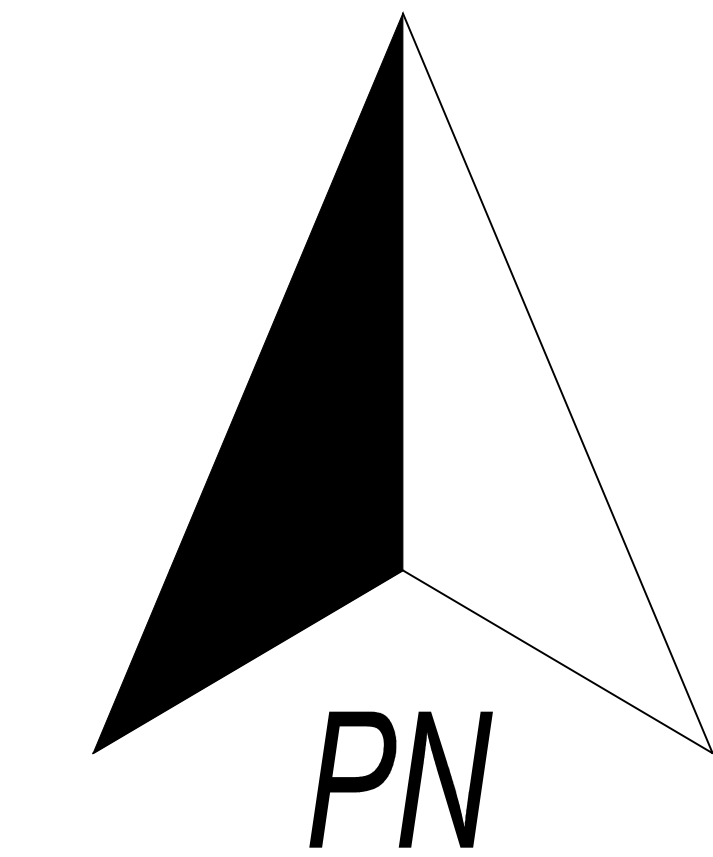
Przewodniczący Rady Miasta
Sulejówek

Daniel Dąbrowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA ZORZA W SULEJÓWKU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XV/145/2019 RADY MIASTA SULEJÓWEK Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2019 R.

SKALA 1:1000



Legenda

- Granica miasta
- Budynki
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna
- Funkcja
 - S - Tereny Śródmieścia
 - WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - AG - Tereny aktywności gospodarczej
 - ZL - Tereny lasów
 - Tereny zamknięte kolegowe
 - Łokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMN
- Ochrona zabytków
 - Obiekty wpisane do GEZ
- Granice stref ochrony konserwatorskiej
 - Strefa ochrony konserwatorskiej B
- Komunikacja
 - Drogi układu podstawowego

— — — granice planu

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/403/2017 RADY MIASTA SULEJÓWEK Z DNIA 23 LISTOPADA 2017 R.

LEGENDA

| USTALENIA PLANU | |
|-------------------------|---|
| — — — | granica planu |
| — — — — — | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| — — — — — | nieprzekraczalne linie zabudowy |
| — — — — — | odległości elementów zagospodarowania podane w metrach |
| Przeznaczenie terenów | |
| MNE1 | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej |
| MN1-32 | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN1-10 | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej |
| MW1 | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| MNU1-6 | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług |
| WR1-7 | tereny rowów |
| KDZ1 | teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej |
| KDL1-3 | tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej |
| KDD1-28 | tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej |
| KDW1-17 | tereny drogi wewnętrznej |
| OZNACZENIE INFORMACYJNE | |
| ☒ | obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków |
| — — — — — | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu |

| | |
|--------------------|---|
| TYTUL OPRACOWANIA: | MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA ZORZA W SULEJÓWKU |
| OPRACOWAŁ: | "SIZGAGO" ADAM WILIŃSKI BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO UL. ALBATROSÓW 9/17 05-500 PIASECZNO |
| DATA: | PAŹDZIERNIK 2019 |
| SKALA: | 1:1000 |

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XV/145/2019
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 24 października 2019 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO DWUKROTNIE WYKLADANEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA ZORZA W SULEJÓWKU**

| | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi | Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi | Uwagi/Uzasadnienie rozstrzygnięcia |
|----|-------------------|---|--|--|--|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. | 29.04.2019r. | osoba fizyczna | Na obszarach MN11 oraz MN12 proszę o dostosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4 m od linii rozgraniczających KDZ1 i KDD1. | 224, 29/3, 144/5, 16/3, 22/1, 22/2 obręb 24 | KDZ1, MNU1, KDD1, MN11, MN12, KDW3 | nieuwzględniona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Linia zabudowy od strony drogi KDZ1 ze względu na klasę drogi zbiorczej pozostanie w odległości 5m od jej linii rozgraniczającej; podobnie na terenie MN12 ze względu na istniejącą zabudowę oraz długość działek linia zabudowy pozostanie w odległości 5m od dróg KDD1 (ul. Południowa) i KDD2 (ul. Polna). |
| 2. | 30.04.2019r. | osoba fizyczna | 1. Wniosek o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki na 4 m zamiast 1,5 m, na obszarze MN18. Na działce 141/4 może powstać budynek w odległości 1,5m lub (przy zabudowie bliźniaczej) na granicy działek, co ograniczy dostęp światła od wschodu oraz obniży wartość i estetykę naszej działki. Zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa nowa zabudowa powinna być lokalizowana w odległości 4m od sąsiednich działek. | 35/11, 34/3, 34/4, 35/1, 141/4 obręb 25 | MN18, MN18 | 1. uwzględniona częściowo | 1. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | 1. i 2. Ustalenia o warunkach dopuszczenia zabudowy (zarówno mieszkalnej jak i garażowo-gospodarczej) bezpośrednio przy granicy jak i w odległości 1,5 m od granicy działki zostały usunięte, niemniej ich brak oznaczać będzie, że sposób sytuowania budynków będzie musiał być zgodny z przepisami odrębnymi, zawartymi przede wszystkim w § 12 <i>Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i> . Nie ma podstaw wprowadzanie ograniczenia, by wszystkie |

| | | | | | | | | |
|----|--------------|----------------|--|---------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------------------|---|
| | | | 2. Dla obszaru MNI8 wnoskujemy o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki z 1,5m na 4m i zniesienie dopuszczenia realizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej. | | | 2. uwzględniona częściowo | 2. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | budynki były sytuowane w odległości min. 4m od granicy, ponieważ byłoby to niezgodne z przepisami, które dopuszczają zabudowę także w odległości 3m od granicy jeśli ściana nie ma okien. |
| 3. | 06.05.2019r. | osoba fizyczna | Wnoszę o pozostawienie drogi KDD24 (ul. Cicha) w stanie dotychczasowym, ponieważ droga służy mieszkańcom jako dojazd i dojście dla mieszkańców, nie jest to znaczący ciąg komunikacji samochodowej. Poszerzenie ulicy spowoduje zwiększenie liczby samochodów i prędkości jazdy, co obniży bezpieczeństwo mieszkańców. | 76/1 obręb 25 | MN25, KDD24 | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. |
| 4. | 06.05.2019r. | osoba fizyczna | Wnosimy o pozostawienie drogi KDD24 w dotychczasowym stanie, gdyż poszerzenie drogi wiąże się z wycinką przydrożnych drzew i krzewów. Spowoduje również zwiększenie ruchu samochodowego na tym terenie, obniżenie komfortu życia mieszkańców i wartości nieruchomości. | 200 (76/3, 76/4) obręb 25 | MN25, KDD24 | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Na wysokości działki nr 200 droga ta pozostanie w dotychczasowym przebiegu. |
| 5. | 06.05.2019r. | osoba fizyczna | Należy zmienić zapis § 18 pkt 2 lit. h projektu planu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia "maksymalna wysokość zabudowy - 10m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych - 6m" Obecnie w planie zabudowa ma osiągać maksymalnie 12m (4 kondygnacje) na osiedlu Zorza budynki takie są | 91/26 obręb 25 | MNI9 MNI | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie max. wysokość 12 m. Z tego względu pogarszanie dotychczasowych warunków w tym zakresie byłoby niewskazane. Zapisy zostały jednak uzupełnione o maksymalną liczbę kondygnacji. Budynki mieszkalne nie będą mogły przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych. |

| | | | | | | | | |
|----|--------------|----------------|---|-------------------|-------------|------------------------|------------------------------------|---|
| | | | nieliczne i odznaczają się w krajobrazie. | | | | | |
| 6. | 08.05.2019r. | osoba fizyczna | Nie wyrażam zgody na przeznaczenie działki pod drogę publiczną i inne cele poza mieszkaniową dla właściciela działki. | 74/2 obręb 25 | MN24, KDD24 | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m zgodnie z obecną szerokością w południowym przebiegu drogi. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. |
| 7. | 09.05.2019r. | osoba fizyczna | Na działce znajdują się grunty orne, łąki oraz grunty zadrzewione. Objęcie działki klasyfikacją MNE1 ograniczy prawa właściciela do zagospodarowania działki. | 131 obręb 25 | MNE1, KDD30 | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Przeznaczenie MN zostanie wprowadzone w zachodniej części działki aż do projektowanej drogi KDD30, która zostanie przesunięta na wschód, bo możliwy był racjonalny podział działki. |
| 8. | 08.05.2019r. | osoba fizyczna | Wnoszę o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki z 1,5m na 4m i zniesienie dopuszczenia realizacji budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki w przypadku, gdy długość lub szerokość działki jest mniejsza niż 18m oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej. | 35/12, 34/3, 34/4 | MNI8 | uwzględniona częściowo | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Uzasadnienie jak dla uwagi r 2 pkt 1. |
| 9. | 08.05.2019r. | osoba fizyczna | Planuję budowę budynku mieszkalnego z pomieszczeniem biurowo-usługowym na działce 98/10, z zamiarem prowadzenia swojej firmy również w miejscu zamieszkania. Proszę o uwzględnienie w nowym planie by działka 98/10 została oznaczona terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU) | 98/10 obręb 25 | MN27 | niewzględniona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Plan nie dopuszcza wolnostojących usług w tej części miasta ze względu na charakter os. Zorza jako rejonu typowo mieszkaniowego jednorodzinnego, dlatego przeznaczenie MN/U wprowadzono tylko tam, gdzie usługi faktycznie istnieją. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------|----------------|---|--------------------|-------|---------------|------------------------------------|--|
| | | | | | | | | lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tym samym projekt planu nie zabrania lokalizacji pomieszczenia biurowo-usługowego w budynku mieszkalnym jednorodinnym. |
| 10. | 05.08.2019 r. | osoba fizyczna | Proszę o poszerzenie ulicy Cichej na odcinku od ul. Kraszewskiego do ul. Grabińskiej o co najmniej po 1m w kierunkach wschodnim i zachodnim. Obecnie zaproponowana szerokość drogi wynosi od 4 do 4,5 m. Szerokość ta uniemożliwia mijanie się dwóch samochodów oraz utrudnia mijanie samochodów z pieszymi. Powoduje to zagrożenie występowania kolizji w przyszłości oraz uniemożliwia wjazd wozów strażackich i karet pogotowia. | 186, 75/4 obręb 25 | KDW15 | niewzględzona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Istniejące zagospodarowanie uniemożliwia poszerzenie drogi. Ulica Cicha będzie poszerzona tylko na najwęższym – 3 m odcinku - przy skrzyżowaniu z ulicą Kraszewskiego do szerokości 4,5 m |
| 11. | 06.08.2019 r. | osoba prawna | Wnoszę o zwiększenie współczynnika powierzchni zabudowy na działce 101/21 obręb 25 do 0,35 (najlepiej 0,4) Z pierwszym wyłożeniem planu dla działki były parametry, które najbardziej nam odpowiadały $wiz = 0,6$ (taki też złożyliśmy wniosek w kwietniu 2018 r.) . W związku z uwagami mieszkańców parametry zostały obniżone co jest dla nas krzywdzące. Rezygnujemy z segmentów, chcemy budować domy bliźniacze dwulokowe. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie prośby o zwiększenie dla wyżej wymienionej działki wskaźnika do 35 %. | 101/21 obręb 25 | MN21 | niewzględzona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Bezpośrednio sąsiadująca istniejąca zabudowa jednorodzinna wskazuje dla działki 101/21 kierunek zagospodarowania analogiczny do bezpośredniego sąsiedztwa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------|----------------|---|--------------------|------------------|--|--|--|
| 12. | 07.08.2019 r. | osoba fizyczna | W związku z planowanym poszerzeniem drogi , proszę o zwiększenie maks powierzchni zabudowy na 45 % (minimum 40 %) ze względu na planowane przez nas wykorzystanie działek. | 106 i 107 obręb 25 | MN23 | niewzględniona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Ze względu na wielkości działek oraz lokalizację działek przy cieku wodnym zwiększanie intensywności zabudowy jest nieracjonalne. |
| 13. | 07.08.2019 r. | osoba prawna | Wnoszę o potraktowanie działki 103/7 tak jak działki 106 i 107. Działki mają identyczny kształt podobne położenie, zakaz zabudowy szeregowej jest zapisem krzywdzącym. | 103/7 obręb 25 | MN29 | niewzględniona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta. Zabudowa szeregowa ze względu na swoją intensywność i uciążliwość powoduje zaburzenie ładu przestrzennego w obszarze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. |
| 14. | 20.08.2019 r. | osoba fizyczna | Nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Cichej kosztem mojej działki ze względu na przyszłe plany budowlane. | 74/2 obręb 25 | MN25 | niewzględniona | zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | Poszerzenie ulicy Cichej na odcinku działki 74/2 uwarunkowane jest doprowadzeniem do jednakowej szerokości tej drogi pomiędzy ulicami Kraszewskiego i Grabińską. |
| 15. | 21.08.2019 r. | osoba fizyczna | 1. Ustanowić dla MN31 możliwość zabudowy szeregowej analogicznie jak dla MN23. 2. Ustanowić dla MNE1 możliwość zabudowy szeregowej. | 131 obręb 25 | MN31 MNE1 | 1. niewzględniona 2. niewzględniona | 1. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza 2. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | 1. Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta. 2. Teren MNE1 w większości niezabudowany i zadrzewiony został przeznaczony jako obszar zabudowy o niskiej intensywności. Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta. Zabudowa szeregowa ze względu na swoją intensywność i uciążliwość powoduje zaburzenie ładu przestrzennego w obszarze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. 3. W ogólnych ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się w określonych sytuacjach wydzielanie działek o innych parametrach niż ustalono w przepisach szczegółowych. |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------|----------------|--|--------------|-------------|--------------------|---------------------------------------|--|
| 16. | 22.08.2019 r. | osoba fizyczna | <p>1. Proponuję, aby w całym projekcie planu zastosować minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 500 m kw. lub dokonać ponownej analizy obszarów oznaczonych jako MN od strony faktycznych możliwości inwestycyjnych na każdym z obszarów. Do tej pory powstało wiele działek, które zostały zabudowane o pow. poniżej 700 m kw. Przedłożenie projektu planu bez uzasadnienia w szczególności w zakresie wymaganym przez art. 15 ust. 1 pkt 3 uchwały bez uzasadnienia w szczególności jeśli postanowienia planu będą skutkowały (a) ograniczeniem prawa własności, (b) działanie właścicieli nieruchomości będzie mogło powodować znaczne obniżenie wartości nieruchomości, a tym samym roszczenia odszkodowania.</p> <p>2. Działka 196 (KDD8) posiada szerokość około 4m . W projekcie planu jest to ulica łącząca ul. Sienkiewicza i ul. Krakowską , natomiast faktycznie jest ulicą ślepą. Poszerzenie działki odbyłoby się kosztem działek 154/7 i 154/8 , w czego wyniku działka 154/7 miałaby powierzchnię mniejszą niż wymagana w planie. Wnoszę o określenie minimalnej wielkości działki dla</p> | 196 obręb 24 | MN | 1. nieuwzględniona | 1. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | <p>1. Ustalona w planie minimalna wielkość 700m² dla nowych wydzielanych działek stanowi minimalną racjonalną wielkość działki pozwalającą racjonalnie zagospodarować działkę budowlaną. Obniżenie parametru wielkości dla nowych wydzielanych działek dopuszczałoby powstawanie działek o niskim standardzie budowlanym, których racjonalne zagospodarowanie byłoby utrudnione lub niemożliwe.</p> <p>W ogólnych ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się w określonych sytuacjach wydzielanie działek o innych parametrach niż ustalono w przepisach szczegółowych. Do takich sytuacji należy wydzielanie działek pod cele publiczne, np. drogi publiczne.</p> <p>Uzasadnienie planu dostępne jest w urzędzie.</p> |
| | | | | | KDD8 MN6 | 2. nieuwzględniona | 2. zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza | <p>2. W ogólnych ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się w określonych sytuacjach wydzielanie działek o innych parametrach niż ustalono w przepisach szczegółowych. Do takich sytuacji należy wydzielanie działek pod cele publiczne, np. drogi publiczne.</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | zabudowy wolnostojącej w projektowanym planie na 500m kw. dla obszaru MN6. | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XV/145/2019
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 24 października 2019 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miasta Sulejówek rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - wykup terenów pod drogi i place miejskie;
 - realizację inwestycji infrastrukturalnych, tj. realizację utwardzeń nawierzchni dróg istniejących, budowę nowych w. wym. dróg, placów miejskich, terenów zieleni urządzonej z ciągiem pieszym oraz wyposażenie ich w sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa gminnych dróg publicznych i wewnętrznych a także ciągów pieszych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa innych obiektów budowlanych kanalizacji.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne.