



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2020 r.

Poz. 8797

### UCHWAŁA NR XXII/251/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 25 czerwca 2020 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Konopnickiej w rejonie linii elektroenergetycznych 400 kVw Sulejówku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXVII/224/2012 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka oraz w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Szkopówki w Sulejówku zmienionej uchwałami Rady Miasta Sulejówek: Nr LX/427/2014 z dnia 28 sierpnia 2014r., Nr XXVIII/253/2016 z dnia 27 października 2016 r. oraz Nr XIX/197/2020 z dnia 27 lutego 2020r., 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:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Konopnickiej w rejonie linii elektroenergetycznych 400 kV, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu i stanowi ją: od północy – północna granica działki ewidencyjnej nr 98/9 i jej przedłużenie na terenie działki ewidencyjnej nr 98/19 w obrębie 26, od zachodu zachodnie granice działek ewidencyjnych nr 98/19, 98/20, 98/21 oraz 98/22 w obrębie 26, od południa granica terenu kolejowego zamkniętego, od wschodu zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Konopnickiej.

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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 11) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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;
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - b) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 400 kV;
  - c) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
  - d) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **U, SU, KDD, WS**.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych, linii rozgraniczających lub granicy planu należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 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;
- 8) **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. Przeznaczenie terenów.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania następujących terenów:

- 1) tereny usług oznaczone symbolem **U**;
- 2) tereny składów, magazynów i usług oznaczone symbolem **SU**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem **KDD**;
- 4) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolem **WS**.

**§ 7. Zasady kształtowania zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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, szarości i grafitu lub blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej;

2. W zakresie elewacji zewnętrznych ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki.

3. Budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m<sup>2</sup>.

5. Zakazuje się sytuowania kondygnacji podziemnych.

6. Zakazuje się w ramach powierzchni biologicznie czynnej realizacji stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów, tarasów i stropodachów.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.**

1. Zakazuje się prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.) oraz składowania odpadów.

5. Zakazuje się składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów.

6. Zakazuje się lokalizacji usług typu: stacje paliw, bazy transportowe w tym samochodów i maszyn budowlanych, składy gruzu i kruszyw budowlanych.

7. Zakazuje się prowadzenia działalności produkcyjnej.

8. Z zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:

- 1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych;

- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających odprowadzanie wód opadowych i ścieków na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

9. W odniesieniu do terenów zdrenowanych ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt. 2) i 3);
- 2) dopuszczenie przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie prawo wodne;
- 3) dopuszczenie realizacji przejść i przejazdów nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi i rowami melioracyjnymi;
- 4) nakaz zachowania ciągu urządzeń melioracyjnych.

10. W sąsiedztwie linii kolejowej należy zapewnić właściwe warunki akustyczne, poprzez stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

### **§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki:

- 1) minimalna powierzchnia działki według ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

3. Dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się inne gabaryty niż określone w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile dopuszczone jest to w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) 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;
- 3) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej.

### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. W ustalonym na rysunku planu pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 30 m w obie strony od osi linii zagospodarowanie odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i polskich normach, w szczególności:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi;

- 2) pod linią i w odległości 7,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz tworzenia hałd, nasypów;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych oraz dróg komunikacyjnych w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi linii;
- 4) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej.

2. W sąsiedztwie linii kolejowej nakazuje się lokalizowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem za pośrednictwem ulic przyległych do tego obszaru (ulicę Konopnickiej od wschodu oraz drogę bez nazwy od strony zachodniej, której fragment oznaczony symbolem **KDD** znajduje się w obszarze planu).

2. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdu do działek budowlanych o minimalnej szerokości 10 m.

3. Należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:

- 1) min. 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług w tym minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) min. 25 – 30 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur;
- 3) min. 25 – 35 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług;
- 4) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych;
- 5) min. 1 stanowisko postojowe na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni składu.

4. Należy zapewnić liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1).

5. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 3 liczby miejsc postojowych.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się możliwość budowy oraz przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i planowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia budynków do sieci wodociągowej od Ø 110 mm zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) tymczasowo, na terenach nie zwodociągowanych, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji: grawitacyjną od Ø 200 mm lub tłoczną od Ø 90 mm do oczyszczalni ścieków zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) wszystkie budynki usługowe oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne z zastrzeżeniem pkt 3;

- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci;
- 4) ustala się 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 i do rowów, jeśli dopuszczają to przepisy odrębne;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub projektowanej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 6) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym;
- 2) 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;
- 3) z projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy od  $\varnothing$  32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu;

6. 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  $\varnothing$  40 mm zlokalizowany poza granicami planu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) 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;
- 2) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna;
- 3) 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;
- 4) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii średniego i niskiego na wspólnych słupach;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zasady postępowania z odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

#### **§ 14. 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 15 %.

**§ 16.** Ustala się, że tereny **KDD** stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, zieleni izolacyjnej;
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 900 m<sup>2</sup>,
- 5) w granicach ustalonego na rysunku planu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 400 kV obowiązują zapisy §11.

**§ 18.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **SU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – składy, magazyny i usługi;
- 2) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, zieleni izolacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna powierzchnia działek wydzielanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1200 m<sup>2</sup>;

6) w granicach ustalonego na rysunku planu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 400 kV oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zapisy §11.

**§ 19.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przejazdów i przejść oraz przykrycia pod warunkiem zachowania przepływu wód,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - d) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową;
- 3) w granicach ustalonego na rysunku planu pasa technologicznego linii elektroenergetycznych 400 kV obowiązują zapisy §11.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
  - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód, oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
  - d) dopuszcza się możliwość przykrycia istniejącego rowu pod warunkiem zachowania przepływu wód;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zgodnie z zapisami §8.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

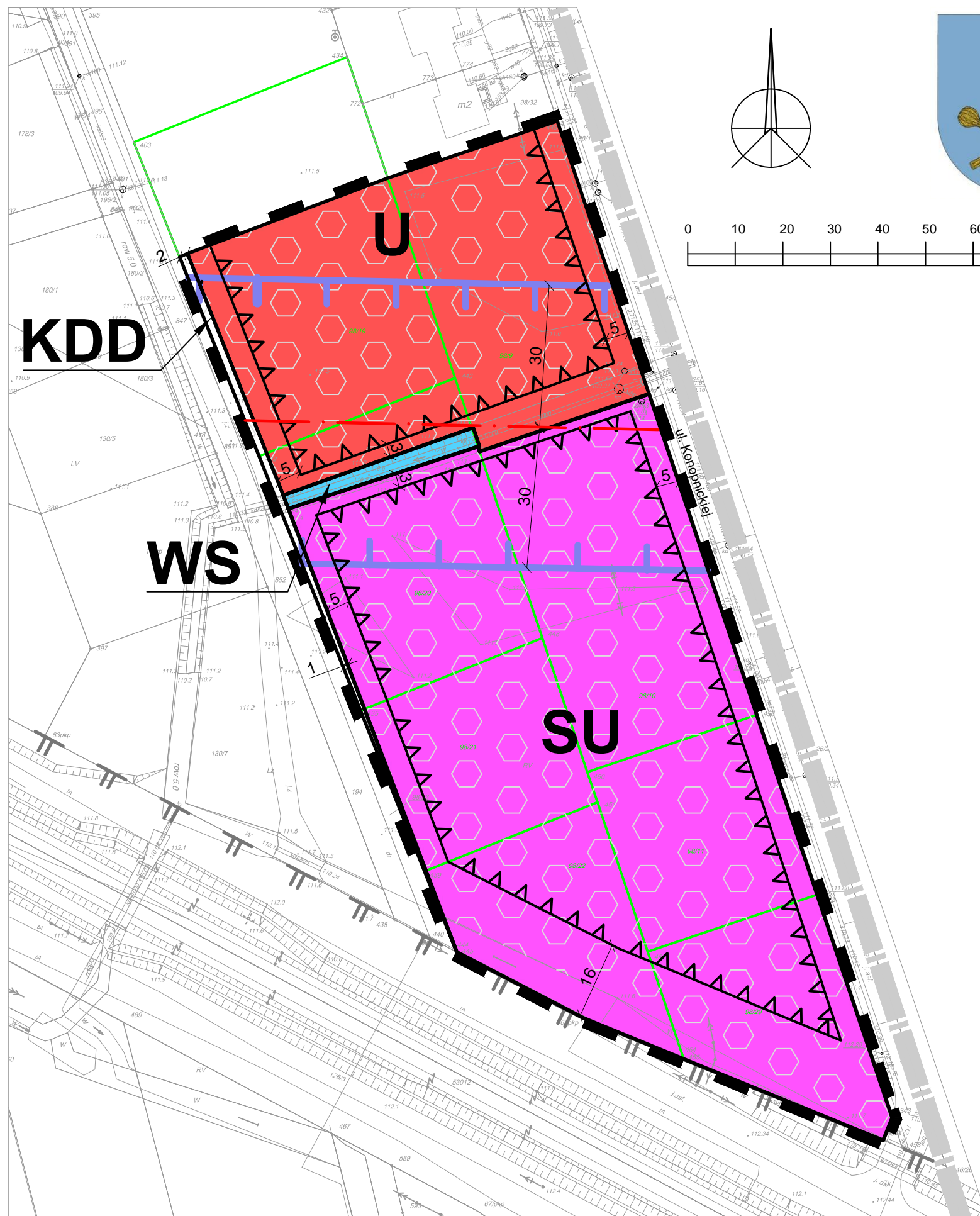
**§ 22.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka uchwalonego 26 czerwca 2008 r. uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówka.

**§ 23.** 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 DZIAŁEK POŁOŻONYCH PRZY ULICY KONOPNICKIEJ W REJONIE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 400 kV W SULEJÓWKU

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do Uchwały nr XXII/251/2020  
Rady Miasta Sulejów z dnia 25 czerwca 2020 r.

Skala 1:1000

## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej
- odległości elementów zagospodarowania podane w metrach

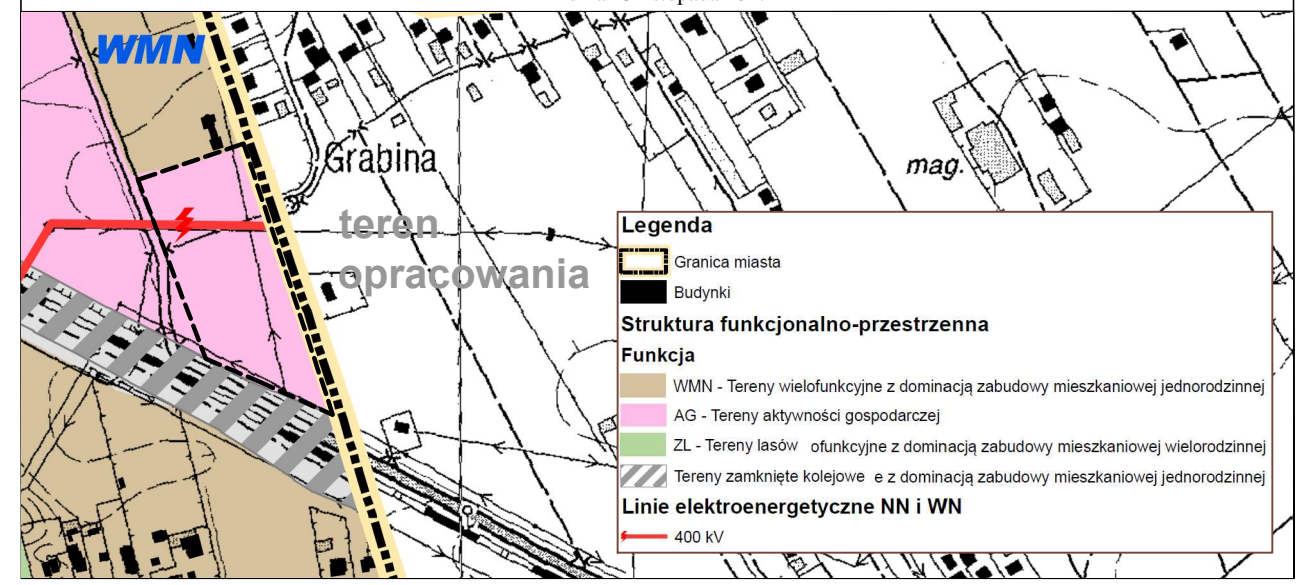
### Przeznaczenie obszarów planistycznych

- U** tereny usług
- SU** tereny składów, magazynów i usług
- KDD** tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- WS** tereny rowów melioracyjnych

### ELEMENTY INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta
- oś napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV
- granica terenów zamkniętych
- tereny zdrenowane
- istniejące granice działek
- numery ewidencyjne działek

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK  
uchwała nr. XLVI /403/2017 Rady Miasta Sulejów z dnia 23 listopada 2017



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXII/251/2020  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 25 czerwca 2020 r.**

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek położonych przy ulicy Konopnickiej w rejonie linii elektroenergetycznych 400 kV w Sulejówku**

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1.	12.07.2019	Osoba fizyczna	Zniesienie 15% stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.	98/9, 98/10, obr. 26	U, SU	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Stawka naliczana jest tylko w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego o ile nastąpił wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Oszacować to może rzeczoznawca.

2.	18.07.2019	Uwaga zbiorowa od okolicznych mieszkańców – ok. 90 osób.	<p><b>2.1.</b> Utrzymanie statusu terenu przeznaczonego pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, nie zmienianie na teren usług, składów i magazynów. Wskazanie, że projekt planu jest niezgodny ze studium ponieważ wprowadza szereg ograniczeń dla zabudowy usługowej, co może być zaskarżone.</p> <p>W treści uwagi zawarta jest polemika z ustaleniami studium, które zdaniem autorów uwagi, bezprawnie zmieniło przeznaczenie terenów dotychczas przeznaczonych w obowiązującym od 2009 r. planie miejscowym na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.</p>	98/9, 98/10, 98/11, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/29, obr. 26	U, SU, KDD, WS	Częściowo uwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>2.1.</b> Zapisy Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania miasta Sulejówek wskazują na tym terenie tereny aktywności gospodarczej (AG): „Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy, centra logistyczne itp. Poza obiektami budowlanymi związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. <u>Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej</u>, za wyjątkiem mieszkań służbowych i domów właścicieli.”</p> <p>Na terenach studium dopuszcza lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagana. Zapisy studium są bardzo ogólne i dają szerokie możliwości zagospodarowania w ramach strefy AG. Plan miejscowy ma za zadanie doprecyzować dokładnie jaki rodzaj aktywności gospodarczej może się pojawić na danym terenie, może ograniczyć pewne rodzaje działalności, czy uciążliwości (tak jak to się stało w przedmiotowym projekcie planu miejscowego), jeśli wynika to z lokalnych uwarunkowań i nie jest to naruszenie ustaleń studium.</p> <p>Uwagę rozpatrzono pozytywnie tylko dla części działki ewidencyjnej nr 98/19, jako, że zachowana jest tu zgodność ze studium. Uchwałą Nr XIX/197/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. z obszaru objętego opracowaniem wyłączono część działki nr 98/19 pozostawiając tym samym dotychczasowe przeznaczenie tej części działki (mieszkaniowe).</p> <p>W treści uwagi zawarta jest polemika z ustaleniami studium, co nie jest</p>
----	------------	--	--	--	----------------	------------------------	------------------------------------	--

							przedmiotem niniejszej procedury planistycznej.	
			<b>2.2.</b> Plan nie powinien być uchwalony w takiej formie, tj. z przeznaczeniem innym niż mieszkalne jednorodzinne, ponieważ Burmistrz Halinowa zaopiniował go negatywnie.	98/9, 98/10, 98/11, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/29, obr. 26	U, SU, KDD, WS	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>2.2.</b> Opinia do planu nie jest wiążąca. Plan przede wszystkim nie może naruszać ustaleń studium, które <i>nota bene</i> było opiniowane przez gminę Halinów. Poprzednio obowiązujące studium z 2010 r. również przewidywało przeznaczenie niemieszkalne dla tych terenów. Aby jednak ograniczyć ewentualne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, plan wprowadza szereg obostrzeń.

		<p><b>2. 3.</b> W § 8 ust. 1 zapis: „Zakazuje się prowadzenia działalności usługowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.” jest zagrożeniem dla mieszkańców, bo dopuszcza lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej.</p>			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>2.3.</b> Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U.2019.2410) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”</p>
		<p><b>2. 4.</b> W § 11 ust.1 „W ustalonym na rysunku planu pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 30 m w obie strony od osi linii zagospodarowanie odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i polskich normach” oraz pkt 4 „dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej.” Dopuszcza się też budowę nowych stacji transformatorowych. Wszystko te ustalenia zdaniem autorów zwiększy i tak już istniejące zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi.</p>			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>2.4.</b> Linia elektroenergetyczna 400 kV jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujętą w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Operator sieci Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. wnioskował o taki zapis uzgadniając projekt planu. Są to standardowe zapisy dla sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Operator zastrzega, że ewentualna budowa, linii wielotorowej, czy wielonapięciowej możliwa będzie tylko po istniejącej trasie. Szerokość pasa technologicznego również została z PSE S.A. uzgodniona.</p> <p>Stacje transformatorowe 15kV/0,4 kV są elementami zwykłej infrastruktury technicznej, która zaopatruje mieszkańców w energię elektryczną. Nie są to obiekty uciążliwe dla mieszkańców. Takie zapisy obowiązują w całym mieście. Jakikolwiek zakazy w tym zakresie utrudniłyby zaopatrzenie mieszkańców w energię elektryczną niskiego napięcia.</p>

3.	19.07.2019	Uwaga zbiorowa od 5 osób fizycznych	<p><b>3.1.</b> Pozostawienie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego</p>	98/19, 98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	U, SU, KDD, WS	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>3.1.</b> Jak uwaga nr <b>2.1.</b> Możliwe jest jedynie zachowanie dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla części działki nr 98/19, jako, że zachowana jest tu zgodność ze studium. Uchwałą Nr XIX/197/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. z obszaru objętego opracowaniem wyłączono część działki nr 98/19 pozostawiając tym samym dotychczasowe przeznaczenie tej części działki (mieszkaniowe).</p>
			<p><b>3.2.</b> Usunięcie niejasnych, zbyt restrykcyjnych i ogólnych ograniczeń z § 7 ust. 4 i 5, § 8 ust. 1-10</p>	98/19, 98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	U, SU, KDD, WS	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>3.2.</b> Ograniczenia i zakazy dla terenów U i S/U wprowadzono, by zabudowa usługowa i usługowo-składowa w tym rejonie nie była uciążliwa dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakaz sytuowania kondygnacji podziemnych wynika z tego, że teren jest zdrenowany i podmokły.</p> <p>Uwagę uwzględniono częściowo w zakresie § 7 ust. 5 tj. zwiększono dopuszczoną powierzchnię sprzedaży z 600 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup>.</p>
			<p><b>3.3.</b> Wpisanie jako funkcji podstawowej lub uzupełniającej mieszkalnej zabudowy jednorodzinnej zarówno dla obszaru SU jak i U.</p>	98/19, 98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	U, SU, KDD, WS	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>3.3.</b> Jak uwaga nr <b>2.1.</b> i <b>3.1.</b></p>
			<p><b>3.4.</b> Usunięcie niezgodności ze Studium poprzez wpisanie jako funkcji podstawowej lub uzupełniającej mieszkalnej zabudowy jednorodzinnej zarówno dla obszaru SU jak i U</p>	98/19, 98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	U, SU, KDD, WS	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p><b>3.4.</b> Jak uwaga nr <b>2.1.</b> Ponieważ obszar planu jest jeszcze pozbawiony jakiegokolwiek zabudowy i można od początku kształtować sposób jego zagospodarowania, między liniami wysokiego napięcia a torami kolejowymi, w związku z uwarunkowaniami dotyczącymi ochrony akustycznej, nie dopuszczono tu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w postaci mieszkań służbowych czy domów właścicieli obiektów usługowych, które na tym terenie powstaną. Funkcja podstawowa terenu jest w studium jasno określona.</p>

							Uwagę rozpatrzono pozytywnie tylko dla części działki ewidencyjnej nr 98/19, jako, że zachowana jest tu zgodność ze studium. Uchwałą Nr XIX/197/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. z obszaru objętego opracowaniem wyłączono część działki nr 98/19 pozostawiając tym samym dotychczasowe przeznaczenie tej części działki (mieszkaniaowe).
		<b>3.5.</b> W ustaleniach szczegółowych nie obejmowanie planowanym przeznaczeniem U części działki przekraczającej strefę ochronną linii energetycznej w odniesieniu do części działki stykającej się z działką 98/18	98/19 obr. 26	U	Częściowo uwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.5.</b> Uwagę rozpatrzono pozytywnie tylko dla części działki ewidencyjnej nr 98/19, jako, że zachowana jest tu zgodność ze studium. Uchwałą Nr XIX/197/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. z obszaru objętego opracowaniem wyłączono część działki nr 98/19 pozostawiając tym samym dotychczasowe przeznaczenie tej części działki (mieszkaniaowe).
		<b>3.6.</b> Usunięcie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy, w związku z brakiem możliwości lokalizacji domów jednorodzinnych i ograniczeń związanych z wykorzystaniem nieruchomości	98/19 obr. 26	U	Częściowo uwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.6.</b> Jak uwaga <b>3.5.</b>
		<b>3.7.</b> Przyjęcie przeznaczenia SU i U jako uzupełniającego do mieszkaniowego i w zapisach szczegółowych:	98/19, 98/20 obr. 26	U	Niewzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.7.</b> Jak uwaga nr <b>2.1.</b> i <b>3.4.</b>
		<b>3.8.</b> Zmiana współczynnika intensywności zabudowy dla obszaru U z 0,5 na 1,2;		U	Niewzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.8.</b> Zaproponowana intensywność wynika ze studium.
		<b>3.9.</b> Dopuszczenie do realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub mieszkalnej wielorodzinnej z usługami dla obszaru U;	98/19, 98/20 obr. 26	U	Niewzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.9.</b> Jak uwaga nr <b>2.1.</b> i <b>3.5.</b>

			<b>3.10.</b> Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej dla obszaru SU;	98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	SU	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.10.</b> Jak uwaga nr 2.1. i 3.5.
			<b>3.11.</b> Zmiana współczynnika intensywności zabudowy dla obszaru SU na 1,5;	98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	SU	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.11.</b> Zaproponowana intensywność wynika ze studium.
			<b>3.12.</b> Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych dla terenu.	98/19, 98/20, 98/21, 98/22 obr. 26	U, SU, KDD, WS	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<b>3.12.</b> Wskaźnik miejsc parkingowych wynika z wytycznych studium.



**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXII/251/2020  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 25 czerwca 2020 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych przy ulicy Konopnickiej w rejonie linii elektroenergetycznych 400 kV w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod drogi publiczne,
2. urządzenie dróg publicznych,
3. uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych 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,
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są znaczne wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków. Pozostałe dochody z planu będą 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.