



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 sierpnia 2017 r.

Poz. 6481

UCHWAŁA NR XL/347/2017 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część I (przedszkole miejskie)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr XXVIII/256/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych zmienionej uchwałą nr XXIX/275/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówka z dnia 22 kwietnia 2010 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część I (przedszkole miejskie), zwany dalej w treści uchwały "planem", który obejmuje obszar działek ewidencyjnych nr 11/1 i 11/2 w obrębie 44 w Sulejówku o powierzchni 0,77 ha.

§ 2. 1. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice planu oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 10) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 11) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 12) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 13) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 15) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 16) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 17) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 18) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 19) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **obszarze planistycznym** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczającej dróg; poza ww. linię mogą wystawać fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, gzymsy, wykusze, elementy termomodernizacji, nadwieszane części wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne a także części podziemne budynków;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów,

kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, elektrowni konwencjonalnych, a także urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczających 100 kW.

2. W odniesieniu do innych pojęć użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi lub przyjmować ich znaczenie opisane w słowniku języka polskiego.

§ 5. Ustala się przeznaczenie obszaru planistycznego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem **UO** jako usługi oświaty.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania obszaru planistycznego o symbolu **UO** jako „terenów zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków o funkcji usługowej z zakresu usług oświaty wraz z parkingami, podjazdami, dojazdami, placami zabaw, zielenią towarzyszącą oraz towarzyszącymi urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz wiat i altan;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12 m (3 kondygnacje nadziemne),
 - budynki gospodarcze, wiaty i altany – 5m (jedna kondygnacja nadziemna).
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 4) dachy o spadkach połaci dachowych w granicach do 45° lub płaskie (o spadku do 10°) oraz dachy mansardowe.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się za pośrednictwem ulic przyległych do obszaru planu miejscowego (Paderewskiego i Bogusławskiego);
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 15 dzieci oraz przynajmniej 2 miejsca przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej objętej inwestycją z zastrzeżeniem pkt. 4).
- 4) dopuszczenie lokalizowania miejsc do parkowania w pasie drogowym ulicy Paderewskiego znajdującym się poza granicami planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 6) obsługę obszaru planu w media w oparciu o sieci inżynierskie zlokalizowane w ulicach przyległych do obszaru planu (Paderewskiego i Bogusławskiego):
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego i średniego napięcia;
- d) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed spływem tych wód,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów parkingów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem ich do gruntu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków gazem ziemnym.
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych nakazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się, że granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oznaczeniu lokalnym tożsame są z granicą planu.

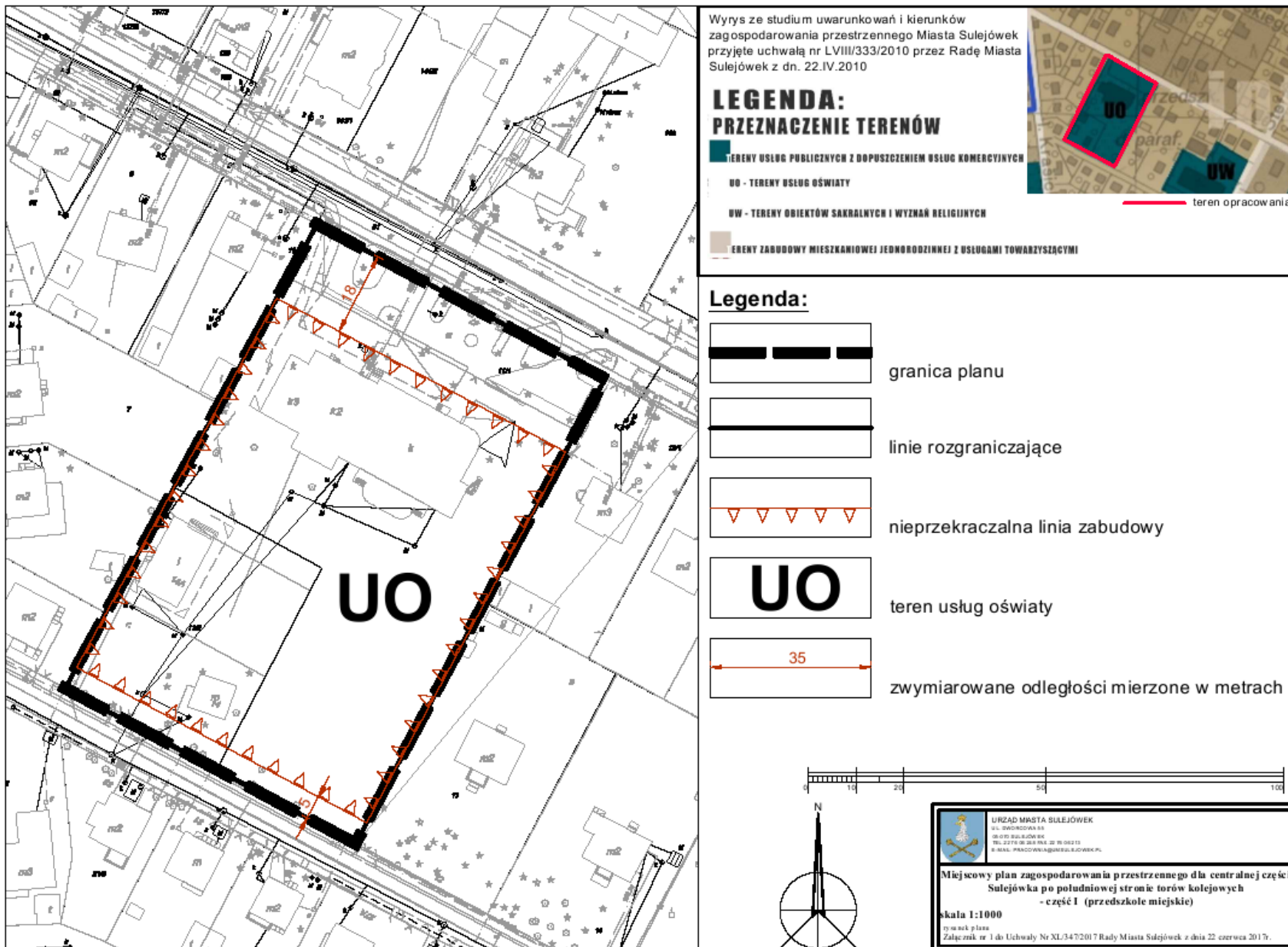
§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż ustalone w planie także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:
Daniel Dąbrowski

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016r. poz.446, poz.1579, poz.1948, z 2017 poz.730, poz.935.



**Załącznik Nr 2 do Uchwały
Nr XL/347/2017
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 22 czerwca 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu przestrzennego dla
centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część I
(przedszkole miejskie)**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część I (przedszkole miejskie) **nie wpłynęły żadne uwagi.**

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XL/347/2017
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 22 czerwca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część I (przedszkole miejskie), 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 nie przewiduje się realizacji 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 2016 r. poz. 446 ze zm.). Przez inwestycje infrastrukturalne rozumie się wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejącej gminnej drogi wewnętrznej, budowę nawierzchni na drodze gminnej oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Pośrednim skutkiem finansowym realizacji ustaleń planu będzie koszt rozbudowy przedszkola. Należy jednak zaznaczyć, że plan nie nakazuje tej rozbudowy a jedynie stwarza warunki, by taka inwestycja była możliwa. Niezależnie od uchwalenia planu, Miasto jest ustawowo zobowiązane do zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc w placówkach wychowania przedszkolnego, co zawsze wiąże się z kosztami dla gminy.