



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 lutego 2023 r.

Poz. 1389

UCHWAŁA NR LII/557/2022 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.²⁾) w związku z uchwałą nr XXXII/295/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjętego uchwałą nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówka z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 w Sulejówku, zwany dalej w treści uchwały „planem”, który obejmuje obszar o powierzchni 1,0381 ha.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie ustala 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 2022r. poz. 1005, 1079, 1561.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Brak w planie pozostałych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10 stopni;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej glinki, różowego piaskowca a także kolory naturalne użytych materiałów szlachetnych takich jak kamień naturalny, blacha tytanowo cynkowa, blacha miedziana, drewno;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku; przed ww. linię mogą wystawać o nie więcej niż 1,5 metry poza obrys budynku, fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, gzymsy, wykusze, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, elementy termomodernizacji, nadwieszane części wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne a także części podziemne budynków, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, dla którego linia zabudowy została ustalona; nieprzekraczana linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, niestanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojść pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 6) **przepisach odrębnych lub szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 9) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

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

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

- 1) granica planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych symbolem literowym:

- 1) **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny;

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenu o symbolu **US** jako „tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, w sposób nie powodujący szkód na działkach sąsiednich oraz niezakłócających stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami;
- 5) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) sposób sytuowania nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) zasady obsługi parkingowej:
 - a) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej z zastrzeżeniem ustaleń lit. b przy następujących wskaźnikach parkingowych:
 - dla obiektów sportu i rekreacji - minimum 15 miejsc postojowych na każde 100 użytkowników jednocześnie;
 - dla zabudowy obiektów administracji i biur - minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia;
 - dla handlu i usług – minimum 3 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej, a przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal;

- dla zabudowy usług kultury – minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;

- b) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych również miejsc postojowych w terenie ciągu pieszo-jezdnego **KPJ** oraz w ulicy będącej przedłużeniem ulicy Krasińskiego przylegającej do obszaru planu, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych;
- c) nakazuje się realizację miejsc postojowych dla rowerów w liczbie 1 miejsce na 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- d) nakazuje się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z projektowanego ciągu pieszo-jezdnego **KPJ** oraz z ulicy będącej przedłużeniem ulicy Krasińskiego przylegającej do obszaru planu;

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

- 1) dopuszcza się na całym obszarze planu realizację urządzeń inżynierskich np. sieci liniowych, przyłączy do budynków, stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) powiązania zewnętrzne zapewniają sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w ulicach znajdujących się poza granicami planu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące miejskie ujęcie wody (poza granicami planu),
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, tymczasowo dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;
 - c) minimalne parametry rozdzielczej sieci wodociągowej – Ø 100 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie do miejskiej oczyszczalni ścieków (poza granicami planu) z zastrzeżeniem lit c;
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych z wykluczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - c) minimalne parametry sieci kanalizacyjnej - Ø 200 mm dla sieci grawitacyjnej, Ø 90 mm dla sieci tłocznej;
- 5) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - 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 i ciągu **KPJ** 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;
 - d) nakaz wykonania łącznie z wprowadzaną zabudową rozwiązań technicznych zapewniających retencję wód opadowych na działce;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz przewodowy**:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w przypadku braku dostępności do sieci gazowej tymczasowo dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny,

c) minimalne parametry sieci gazowej – Ø 32 mm;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z przewodów niskiego napięcia nN wyprowadzanych z istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 8) lit. b);
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o Ø 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;

9) w zakresie **telekomunikacji** ustala się obsługę z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

10) w zakresie **usuwania odpadów stałych** wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z linią rozgraniczającą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **US** i **KPJ**.

§ 12. 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, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenu **US** - 10%;
- 2) dla terenu **KPJ** – nie określa się.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi z zakresu kultury, administracji i gastronomii oraz zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się realizację parkingów i garaży niezbędnych do obsługi terenu, dojazdów, dojść, wiat, altan, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2 na działce budowlanej;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01 na działce budowlanej;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy 16 m;
- 5) nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15 stopni i nie większym niż 45 stopni, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, dla obiektów sportowych dopuszcza się stosowanie innej geometrii dachu w tym zadaszeń pneumatycznych;
- 6) obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach naturalnych i kolorach ziemi, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; dla obiektów sportowych dopuszcza się stosowanie zieleni;

7) zakaz stosowania na pokrycia dachów spadzistych materiałów w kolorach innych, niż odcienie czerwieni, brązu, grafitu i czerni.

§ 15. Dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

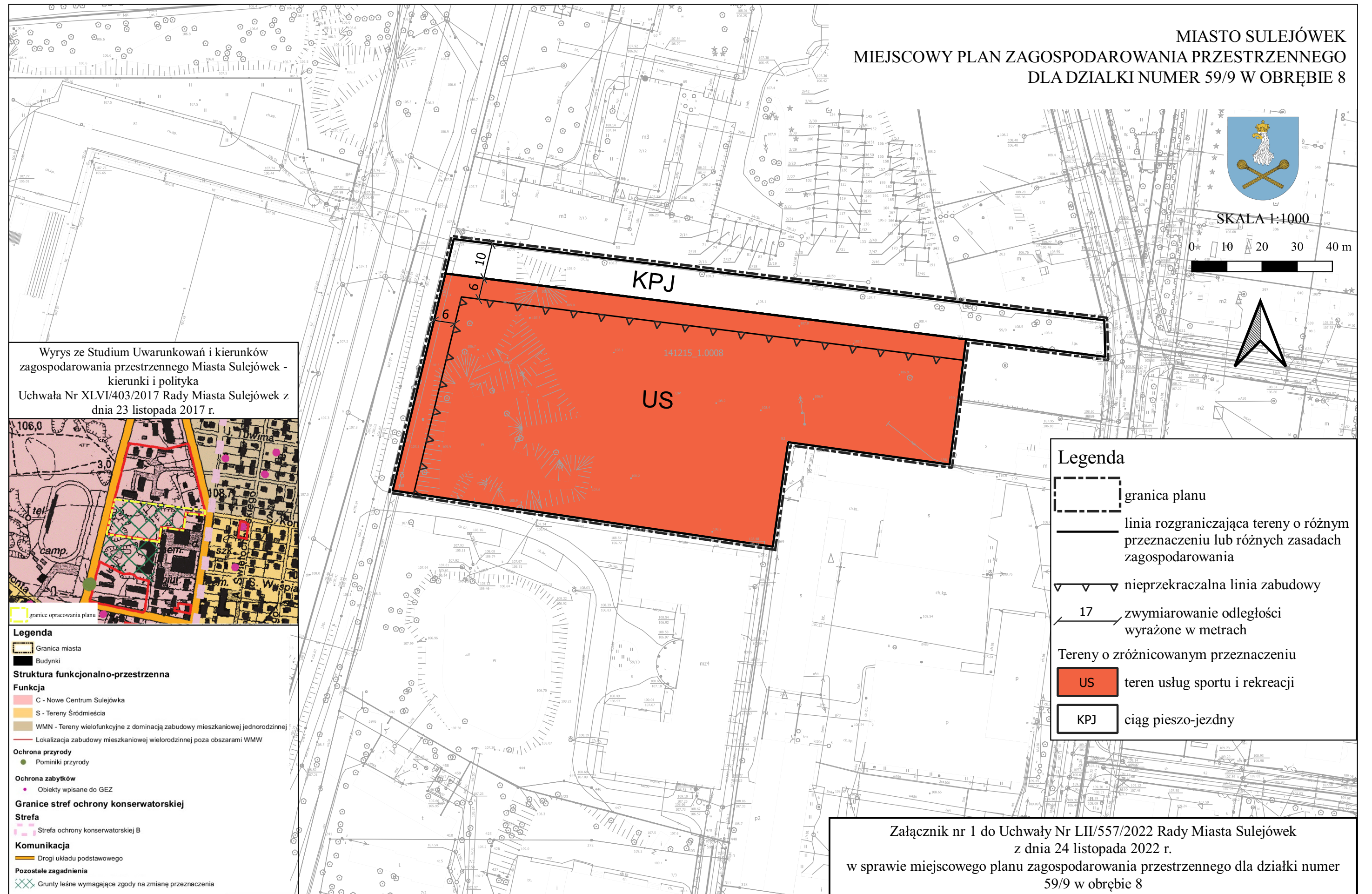
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski



**Załącznik Nr 2
do uchwały LII/557/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 24 listopada 2022 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NUMER 59/9 W OBRĘBIE 8 W SULEJÓWKU**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 w Sulejówku nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII/557/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej numer 59/9 w obrębie 8 w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

- 1) wydzielenie terenu pod publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- 2) urządzenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- 3) uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową,
- 4) urządzenie publicznego terenu sportowego oraz budowa towarzyszącej mu infrastruktury.

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.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/557/2022

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miasta Sulejówek na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały