



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 lutego 2023 r.

Poz. 1390

UCHWAŁA NR LIII/564/2022 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku - etap drugi

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⁾) oraz 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 LXV/381/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku zmienionej uchwałą Nr VII/36/2015 z dnia 26 lutego 2015r. oraz uchwałą Nr LII/454/2018 z dnia 22 marca 2018r., po stwierdzeniu, że ustalenia planu są zgodne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku – etap drugi, zwany dalej planem, który obejmuje obszar działek ewidencyjnych nr 23, 89, 67, 68, 71, 72 w obrębie 12 w Sulejówku o powierzchni 0,8851 ha.

§ 2. 1. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały i będący jej integralną częścią;
- 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 o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, stanowiących załącznik nr 4.

2. Granice planu oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2022r. poz. 1005, 1079, 1561.

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

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 10 stopni;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające obszary przeznaczone dla różnych funkcji lub o ustalonym różnym sposobie zagospodarowania;
- 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) **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;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 7) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach;
- 9) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie;

- 10) **teren** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem terenu wyróżniającym go spośród innych obszarów;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) **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.

§ 5. 1. 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 terenu: **KDD**, **MNL**, **ZL**, **U**, **MN/U**;
- 4) literowe oznaczenie warunków i ograniczeń związanych ze strefą ochrony konserwatorskiej „B” - określone za pomocą litery B przed symbolem przeznaczenia;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) linia wymiarowa;
- 7) pas izolujący cmentarz – 50 m;
- 8) pas izolujący cmentarz – 150m;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej: B.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, w tym wynikające z przepisów odrębnych mają charakter wyłącznie informacyjny.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu:

- 1) **MNL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) **ZL** – lasy;
- 3) **MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 4) **U** – zabudowa usługowa;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

2. Ustala się warunki i ograniczenia związane ze strefą ochrony konserwatorskiej „B” określone na rysunku planu za pomocą litery B przed symbolem przeznaczenia oznacza, że dla terenu obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „B” ujęte w § 9 uchwały.

§ 7. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:

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

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

- 1) nakazuje się zachowanie kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu **ZL** jako terenu wyłączanego z zabudowy;
- 2) przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: **MN/U**, **U** muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji usługowej nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie

pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

- 3) ustalenie pkt 2 dotyczy również działalności usługowej prowadzonej w lokalach usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na terenie oznaczonym symbolem **MNL**;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych:
 - a) terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiada teren oznaczony w planie symbolem terenu **MNL**;
 - b) terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiadają tereny oznaczone w planie symbolem terenu **MN/U** oraz **U**;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakazuje się zmiany istniejącego ukształtowania terenu w celu kierowania spływu wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości, a w szczególności na tereny dróg i placów.

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

- 1) wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”, w której poddaje się szczególnej ochronie układ urbanistyczny, charakter i gabaryty zabudowy;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
 - a) gabaryty zabudowy zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu,
 - b) zakaz stosowania dachów płaskich dla nowo sytuowanych budynków mieszkalnych.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) sytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku sytuowania budynków w formie bliźniaczej;
- 4) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Odległość tę należy zachować również w przypadku, gdy na działce budowlanej sytuowane są zarówno układy bliźniacze jak i budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 5) w zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - a) stosowanie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz stosowanie dachów płaskich z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9 pkt 2 lit. b.,
 - 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;
- 6) w zakresie elewacji zewnętrznych 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 ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki brązu, szarości i grafitu lub blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla obszarów planistycznych oznaczonych w planie symbolem literowym **MNL** - 1500 m²;
 - b) dla obszarów planistycznych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN/U**, **U** - 600 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż 11,0 m na segment;
 - b) dla pozostałych form zabudowy nie mniej niż 14,0 m;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 5) dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się inne parametry niż określone w punkcie 2.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m², handlu hurtowego, centrów logistycznych lub spedycyjnych, składów i magazynów niezwiązanych z ustalonym przeznaczeniem terenów;
- 2) zakaz lokalizacji usług typu:
 - a) stacje paliw,
 - b) obiekty usługowe wymagające placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego,
 - c) myjnie;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 4) na nieruchomościach gruntowych położonych w zasięgu pasa izolującego cmentarz:
 - a) w pasie o szerokości 50 m od granicy cmentarza – zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych,
 - b) w pasie o szerokości od 50 m do 150 m od granicy cmentarza – zakaz lokalizowania studni służących czerpania wody do picia i celów gospodarczych; zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

§ 13. W zakresie układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem za pośrednictwem ulic przyległych do obszaru planu miejscowego (Łomżyńska, Chopina, Mazowiecka, Partyzantów, Mińska);
- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych, o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m dla drogi o długości do 50 m;
 - b) 8,0 m dla drogi o długości ponad 50 m;
 - c) 10,0 m dla drogi do obsługi zabudowy usługowej, niezależnie od długości drogi;
- 3) w zakresie zasad parkowania ustala się:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych w ramach lokalizacji własnych;
 - b) minimalną liczbę stanowisk postojowych do parkowania samochodów osobowych:
 - co najmniej 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur,
- min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,
- min. 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lekarski dla przychodni zdrowia,
- min. 30 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty,
- min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów,
- min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów o charakterze produkcyjnym,
- min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych;

c) dopuszczenie lokalizacji parkingów publicznych na terenach MN/U i U;

d) nakazuje się lokalizowanie miejsc i urządzeń postojowych dla rowerów przy obiektach usług komercyjnych i publicznych w liczbie 1 miejsce na 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia istniejących i planowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) obsługę obszaru planu w media w oparciu o sieci inżynierskie zlokalizowane w ulicach przyległych do obszaru planu (Łomżyńska, Chopina, Mazowiecka, Partyzantów, Mińska);
- 4) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej od Ø 110 mm, zlokalizowanej poza granicami planu a w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych w szczególności wynikających z ustaleń zawartych w § 12 pkt 4 lit. b);
- 5) w zakresie **odprowadzania ścieków i wód opadowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej od Ø 200 mm do oczyszczalni ścieków zlokalizowaną poza granicami planu a w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) 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;
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej istniejącej lub projektowanej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV,
 - b) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej należy realizować w miarę możliwości jako podziemne;
- 7) 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 Ø 40 mm zlokalizowany poza granicami planu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym;
 - b) 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;
 - c) z projektowanej sieci ciepłowniczej o średnicy od Ø 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 9) w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych;
- 11) w zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy Miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania, użytkowania terenów** zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ustaleniach szczegółowych, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MNL, B.MN/U, B.U** – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie określa się.

§ 17. Ustala się **granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym** tożsame z liniami rozgraniczającymi obszarów planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonego na rysunku planu **MNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w postaci budynków wolnostojących;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki lub terenu,
 - e) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m.

§ 19. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu **B.ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zakaz zabudowy, w tym realizacji budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) w obrębie, ustalonej na rysunku planu, strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują zapisy §12 pkt 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9.

§ 20. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu **B.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki lub terenu;
 - e) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m;
- 4) w obrębie, ustalonej na rysunku planu, strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują zapisy §12 pkt 4;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9.

§ 21. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu **B.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących i bliźniaczych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – maksymalnie 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki lub terenu,
 - e) wysokość zabudowy do 12 m, za wyjątkiem obiektów małej architektury, budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość zabudowy do 5 m;
- 6) w obrębie, ustalonej na rysunku planu, strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują zapisy §12 pkt 4;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9.

§ 22. Dla terenu dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się lokalizację ścieg narożnikowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

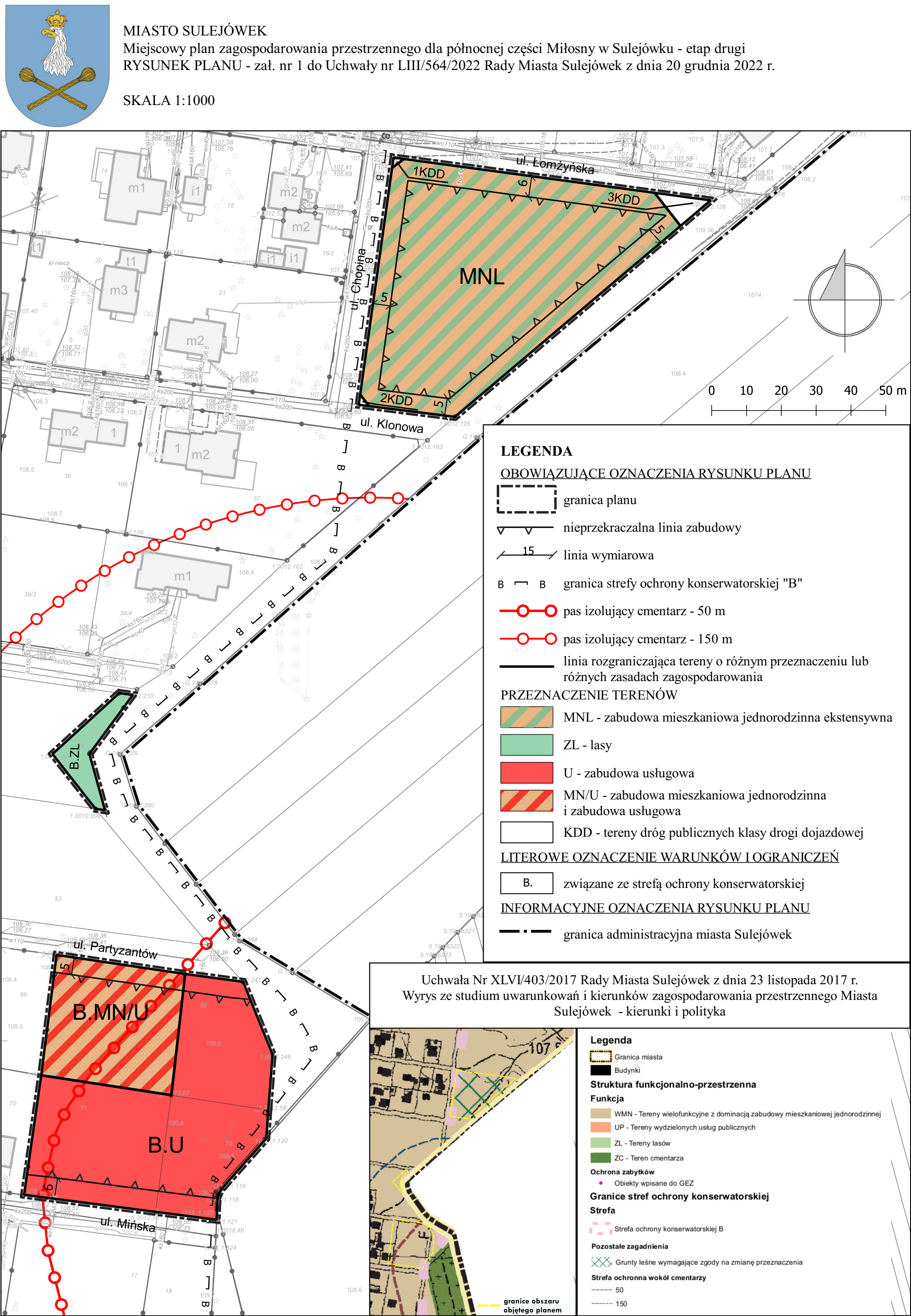
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski



**Załącznik Nr 2
do uchwały LIII/564/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 20 grudnia 2022 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIŁOSNY W SULEJÓWKU - ETAP DRUGI**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap drugi nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIII/564/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 20 grudnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku - etap drugi, 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 i wykup terenu pod drogi publiczne (ścięcia narożnikowe),
- 2) urządzenie dróg publicznych (ścięcia narożnikowe).

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.

Omarowane 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 oraz renty planistycznej.

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 LIII/564/2022

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 20 grudnia 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 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.