



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 lutego 2023 r.

Poz. 2040

Podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-02-16 13:25:43



OBWIESZCZENIE RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst i rysunek uchwały Nr LXIII/537/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 448) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Nr XXIII/270/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały **nie obejmuje**: § 3, § 4, § 5 uchwały Nr XXIII/270/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477), które stanowią:

„§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący Załącznikiem Nr 1 do uchwały, który wprowadza się w miejsce dotychczasowego Załącznika Nr 1 do uchwały Nr LXIII/537/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 11 października 2018 r.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku, 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

3. Obwieszczenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

Załącznik do obwieszczenia
Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 stycznia 2023 r.
w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku
uchwały w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego północno-wschodniego rejonu
Nowej Żurawki w Sulejówku

TEKST JEDNOLITY

UCHWAŁA NR LXIII/537/2018 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945²⁾), w związku z uchwałą nr XXVIII/257/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku, zmienioną uchwałą nr L/425/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 1 lutego 2018 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§ 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.

§ 3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy – granica obrębów ewidencyjnych nr 35 i 53 przebiegająca po terenach kolejowych;
- 2) od wschodu – północno-zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 94 z obrębu ewidencyjnego nr 53, północna granica i zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 93 z obrębu ewidencyjnego nr 53, północna i zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 90, zachodnie granice działek ewidencyjnych nr 91, 92 i 93 z obrębu nr 53;

¹⁾ Aktualny jednolity tekst wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2023 r. poz. 40.

²⁾ Aktualny jednolity tekst wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747.

- 3) od południa – południowa linia rozgraniczająca ulicy Czynu Społecznego, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Kutrzeby, północna linia rozgraniczająca ulicy Francuskiej, wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Starych Dębów, północna linia rozgraniczająca ulicy Popiełuszki;
- 4) od zachodu – wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Przejazd.

§ 4. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy;
 - d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w procentach;
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - f) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów zamkniętych;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć funkcję, dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków na działce;

- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcień, szarości, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej glinki, różowego piaskowca;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;
- 6) ³⁾ (uchylony)
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczone według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy, włącznie z niezbędnymi urządzeniami i sieciami inżynieryjnymi, elementami zagospodarowania bądź wyposażenia terenu, w tym małej architektury, chodników, ławek itp., w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza terenu działki budowlanej, ani nie powoduje uciążliwości dla środowiska;
- 10) ⁴⁾ **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojść pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

§ 6. 1. Rysunek planu określa linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich przeznaczenie, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy, w tym:
 - ⁵⁾ (uchylony),
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;

³⁾ Ustalenia §5 ust. 1 pkt 6 utraciły moc w związku z uchwałą Nr XXIII/270/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477).

⁴⁾ Dodany przez §1 pkt 2 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁵⁾ Ustalenia §6 ust. 2 pkt 3 tiret pierwsze utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

6) numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacjami planu:

- 1) pomnik przyrody;
- 2) istniejące maszty anten telekomunikacyjnych pow. 30 m wysokości;
- 3) szlak ścieżki rowerowej;
- 4) strefa sąsiedztwa lasu.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 7. Plan wyróżnia następujące przeznaczenie terenów: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; **U** - teren usług; **U/E** – teren usług i infrastruktury technicznej; **KZ** - teren kolejowy zamknięty; **WS** - teren wód powierzchniowych; **ZP** - teren zieleni parkowej; **KDP/ZP** - teren placu miejskiego i zieleni parkowej; **KI/ZP** - teren zieleni parkowej i infrastruktury technicznej; **KDL** - teren drogi lokalnej; **KDD** - teren drogi dojazdowej; **KPJ** - teren ciągu pieszo – jezdni; **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ⁶⁾ nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się zachowanie, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
 - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

§ 9. 1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi teren dróg publicznych (**KDL**, **KDD**) i ciągów pieszo – jezdnych (**KPJ**) oraz tereny placu miejskiego i zieleni parkowej (**KDP/ZP**).

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się na całym obszarze objętym planem:

- 1) ⁷⁾ nieprzekraczalne linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji;
- 2) nakaz dostosowania chodników, parkingów i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) ⁸⁾ (uchylony).

3. ⁹⁾ Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**, **KDD**, **KPJ**, **KDP/ZP**, **KI/ZP**, **ZP** przeznaczone są pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

⁶⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 4 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 5 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

⁸⁾ Ustalenia §9 ust. 2 pkt 3 utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

⁹⁾ Dodany przez §1 pkt 7 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem, z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały, a także z rysunkiem planu.

§ 11. 1. W ustaleniach szczególnych, zawartych w Dziale III uchwały ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W tym celu wyznacza się:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) minimalną powierzchnię działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy;
- 5) kolorystykę elewacji i geometrię dachów;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w procentach.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach nie spełniających wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej, wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, przy zachowaniu wszystkich pozostałych ustaleń planu.

3. ¹⁰⁾ Na rysunku planu wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

4. ¹¹⁾ (uchylony).

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, przy czym zakaz ten nie dotyczy budowli i budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
- 2) w strefie sąsiedztwa lasu oznaczonej na rysunku planu stosowanie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) wysokość obiektów małej architektury nie może przekraczać 3 m.

6. Dla budynków gospodarczych i garażowych, sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III niniejszej uchwały, przy czym dodatkowo dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych.

§ 12. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków ustala się:

- 1) nakaz stosowania na elewacji i dachach kolorów naturalnych i kolorów ziemi,
- 2) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji i na dachach;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach okładzin blachy falistej i fałdowej, z odpadów szklanych oraz z tworzyw sztucznych typu siding;

§ 13. Istniejąca zabudowa może podlegać odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu oraz spełnienia wymogów, wynikających z przepisów odrębnych.

¹⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 8 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

¹¹⁾ Ustalenia §11 ust. 4 utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji, transportu kolejowego i dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz składowania odpadów i gospodarki odpadami na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji na potrzeby poszczególnych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 3) z wyłączeniem działalności związanej z prowadzeniem ruchu kolejowego, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działką budowlaną, na której jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) ochronę pomników przyrody:
 - dąb szypułkowy nr rej. 442/ dz. nr ew. 38 obr. 35;
 - dąb szypułkowy dz. nr ew. 41/7 obr. 35;
 - dąb szypułkowy dz. nr ew. 2/2 obr. 35;
 - dwa dęby szypułkowe dz. nr ew. 41/17 obr. 35;
- 2) w sąsiedztwie linii kolejowej zakaz lokalizowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru;
- 3) zakaz nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi drzew i krzewów gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

3. W zakresie ochrony przed hałasem i drganiami ustala się:

- 1) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny **MN** do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, tereny **MN/U** do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **1U** polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **13MN**, **14MN** pierwszą linię zabudowy od strony terenu kolejowego należy projektować w oparciu o następujące wytyczne: odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie szczelnej stolarki okiennej, wentylacje i klimatyzacje, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniając najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu;
- 4) dla terenów o symbolach **1MN/U**, **2MN/U**, **13MN**, **14MN** nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony terenu kolejowego.

§ 15. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków oraz wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

§ 16. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr ustala się ochronę obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu, tj:

- 1) budynku mieszkalnego przy ul. Kolejowej 38a, nr ew. działki 41/17, obr. 35;
- 2) budynku mieszkalnego przy ul. Kolejowej 38b, nr ew. działki 41/17, obr. 35;
- 3) budynku mieszkalnego przy ul. Kolejowej 38c, nr ew. działki 41/17, obr. 35.

2. Dla obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się obowiązek zachowania historycznej bryły w szczególności przez zakaz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki na terenach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 1U, 1U/E** jak dla działki budowlanej, według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały; a na pozostałych terenach 300 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 18. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz zaopatrzenia terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia;
- 2) nakaz zachowania w liniach rozgraniczających dróg istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji urządzeń inżynierskich, np.: przyłączy do budynków, stacji transformatorowych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i gospodarowania wodami.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę na potrzeby pitne i potrzeby gospodarcze w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym sieć wodociągową od Ø 100 mm oraz komunalne ujęcia wód znajdujące się poza granicami planu;
- 2) połączenie nowo projektowanych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych;
- 3) nakaz wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.

§ 20. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków za pośrednictwem powiązanych z układem istniejącym projektowanych sieci kanalizacyjnych o min. Ø 200 mm dla sieci grawitacyjnej oraz min. Ø 90 mm dla sieci tłocznej; układ zewnętrzny stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane są w terenach dróg publicznych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych, w tym tymczasowych, rozwiązań takich jak: zbiorniki bezodpływowe w przypadku braku dostępności działki do sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni;
- 5) dopuszczenie lokalizacji separatorów w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach **ZP** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
 - a) na teren biologicznie czynny;
 - b) do studni chłonnych;
 - c) w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają, zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) częściowe odprowadzanie wód opadowych z dróg wewnętrznych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) ¹²⁾ zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg do rowów i kanałów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg lub systemami drenarskimi poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji studni chłonnych w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach **ZP** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych takich jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej od Ø 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu;

¹²⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 10 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

- 3) dopuszczenie realizacji w budynkach jednorodzinnych lub usługowych kominków opalanych drewnem, pod warunkiem, że nie będzie to główne źródło ogrzewania budynków;
- 4) podczas przebudowy budynków nakaz konwersji źródeł spalania paliw na rozwiązania przyjazne środowisku, o których mowa w pkt.1 - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, w przypadku, gdy stanowią dodatkowe źródło energii.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z układu istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, minimalna średnica dla nowoprojektowanych gazociągów $\varnothing$ 32 mm;
- 2) ¹³⁾ (uchylony);
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych;
- 4) ¹⁴⁾ (uchylony).

§ 24. ¹⁵⁾ 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. Powiązania z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia usytuowane 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 SN i NN 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;

§ 25. W zakresie telekomunikacji ustala się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 26. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o odpadach;
- 2) na terenie obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

¹³⁾ Ustalenia §23 pkt 2 utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁴⁾ Ustalenia §23 pkt 4 utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 12 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 27. 1. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego planem miejscowym, którego obszary są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem **KD**, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę i kategorię drogi.

2. Ustala się oznaczenie dróg publicznych symbolami: **KDL**, **KDD**.

3. Ustala się oznaczenie dróg wewnętrznych symbolem: **KDW**.

4. Tereny oznaczone symbolami **KPJ** są publicznymi ciągami pieszo-jezdnyymi, rozwiązanyymi w przekroju poprzecznym jak w strefie zamieszkania.

§ 28. ¹⁶⁾ (uchylony).

§ 29. 1. Dla terenów dróg, wyznaczonych na rysunku planu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według ustaleń szczegółowych.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się minimalną szerokość:

- 1) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50 m;
- 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m – w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 3) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m – w obrębie terenów zabudowy przemysłowo – usługowej.

§ 30. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny; dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla zabudowy administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia;
- 4) dla handlu i usług – co najmniej 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla przychodni zdrowia - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 gabinet lekarski;
- 6) dla obiektów oświaty - minimum 30 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych;
- 7) dla hoteli i pensjonatów - minimum 1 miejsce parkingowe na 1 pokój.

2. Ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust.1 w granicach działki budowlanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone lub miejsca w garażu.

3. Na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc parkingowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego.

4. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 9.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 31. Określa się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego na poziomie 0 %.

¹⁶⁾ Ustalenia §28 utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 32. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza w przypadku, gdy działka posiada podłączenie do sieci kanalizacyjnej;
- dla terenu **2MN** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

c) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
- ¹⁷⁾ garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;

d) geometria i kąt nachylenia dachów:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;

e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami §12 niniejszej uchwały.

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: min. 600 m²;
- dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej: min. 300 m² pod jeden segment;

g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;

b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami §30 niniejszej uchwały.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem **6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza w przypadku, gdy działka posiada podłączenie do sieci kanalizacyjnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;

¹⁷⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 14 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
 - ¹⁸⁾ garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;
 - d) geometria i kąt nachylenia dachów:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami §12 niniejszej uchwały.
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
- 3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami §30 niniejszej uchwały.
- § 35. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 14MN,15MN ustala się:**
- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza w przypadku, gdy działka posiada połączenie do sieci kanalizacyjnej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:
- a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;
 - ¹⁹⁾ garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;
 - d) geometria i kąt nachylenia dachów:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami § 12 niniejszej uchwały;
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
- 3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami §30 niniejszej uchwały.

¹⁸⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 15 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

¹⁹⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 16 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

2. ²⁰⁾ Na terenach znajduje się strefa sąsiedztwa lasu – lokalizowanie obiektów dla tej strefy wg §11 ust.5 pkt.2 niniejszej uchwały.

Rozdział 11.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

§ 36. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza w przypadku, gdy działka posiada podłączenie do sieci kanalizacyjnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

- a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
- c) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i usługowe oraz mieszkalne z usługami: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
 - ²¹⁾ garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;

d) geometria i kąt nachylenia dachów:

- kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków mieszkalnych do 45°;
- układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;

e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami § 12 niniejszej uchwały;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: min. 600 m²;
- dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej: min. 300 m² pod jeden segment;

g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%.

3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami §30 niniejszej uchwały.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolem 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, usługi nieuciążliwe;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub bliźniacza w przypadku, gdy działka posiada podłączenie do sieci kanalizacyjnej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

- a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;

²⁰⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 17 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

²¹⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 18 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i usługowe oraz mieszkalne z usługami: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
 - ²²⁾ garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,5 m;
 - d) geometria i kąt nachylenia dachów:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla budynków mieszkalnych do 45°;
 - układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami § 12 niniejszej uchwały;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%.
- 3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
 - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami § 30 niniejszej uchwały.

Rozdział 12.

Teren usług

§ 39. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: kultury, administracji, gastronomii, biur, sportu i rekreacji; dopuszcza się lokale mieszkalne właścicieli i prowadzących działalność na terenie;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: garaże i parkingi niezbędne do obsługi terenu;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - c) wysokość budynków: do 2 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 8,0 m;
 - d) geometria i kąt nachylenia dachów:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 45°;
 - układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;
 - e) kolorystyka elewacji:
 - zgodnie z zapisami § 12 niniejszej uchwały;
 - elewacja ceglana lub klinkierowa w min. 50 % powierzchni;
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej min. 250 m² o ile działka posiada podłączenie do sieci kanalizacyjnej, w innym przypadku – min. 1000 m²;
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%.

²²⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 19 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami § 30 niniejszej uchwały.

2. Na terenie występuje:

- a) maszt telekomunikacyjny;
- b) budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia § 16 ust.2 niniejszej uchwały;
- c) pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust.2 niniejszej uchwały.

Rozdział 13.

Teren usług i infrastruktury technicznej

§ 41. Wyznacza się teren zabudowy usług i infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/E**.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U/E** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu, infrastruktury technicznej (w tym obiekty i urządzenia z zakresu energetyki);
- b) przeznaczenie dopuszczalne: jako funkcja uzupełniająca usługi kultury, administracji, gastronomii, biur; garaże i parkingi niezbędne do obsługi terenu;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- c) wysokość budynków: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
- d) geometria i kąt nachylenia dachów:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 20° do 45°;
 - układ połaci dachowych: dwu, czterospadowe, wielospadowe lub płaskie;
- e) kolorystyka elewacji zgodnie z zapisami § 12 niniejszej uchwały;
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%.

3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych;
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej zgodnie z zapisami § 30 niniejszej uchwały.

Rozdział 14.

Teren kolejowy zamknięty

§ 43. Wyznacza się teren kolejowy zamknięty, oznaczony na rysunku planu symbolem **KZ**.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KZ** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – transport kolejowy wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami przeznaczonymi do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne - sieci teletechniczne i elektroenergetyczne;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy ustala się:
- a) zakaz zabudowy, z wyjątkiem urządzeń technicznych niezbędnych do obsługi funkcji kolejowej terenu;
 - b) nakaz ochrony istniejącej zabudowy wpisanej do Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z ustaleniami §16 ust.2. niniejszej uchwały;
 - c) nakaz ochrony istniejących pomników przyrody zgodnie z ustaleniami § 14 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały;
 - d) dopuszczenie zachowania istniejącego masztu anteny telekomunikacyjnej.

Rozdział 15. Tereny wód powierzchniowych

§ 45. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu: tereny wód powierzchniowych, istniejący zbiornik wodny tzw. „Kolejnik”;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy ustala się:
 - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
 - b) ²³⁾ (uchylony);

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolem **2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu: tereny wód powierzchniowych tzw. „Kanał Wawerski”;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy ustala się:
 - a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
 - b) ²⁴⁾ (uchylony);
 - c) nakaz utrzymania ciągłości tzw. „Kanału Wawerskiego”.

§ 48. Na terenach **WS** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

Rozdział 16. Tereny zieleni parkowej

§ 49. Wyznacza się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – zieleni parkowa wraz z funkcją rekreacyjno- wypoczynkową;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

²³⁾ Ustalenia §46 pkt 2 lit. b utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

²⁴⁾ Ustalenia §47 pkt 2 lit. b utraciły moc w związku z uchwałą, o której mowa w odnośniku 3.

- b) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu;
- c) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolem **2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa wraz z funkcją rekreacyjno- wypoczynkową w formie ciągu pieszo-rowerowego;
- b) przeznaczenie dopuszczalne – funkcja sportowa wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeń niezbędnych do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz urządzeń melioracyjnych;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

- a) nakaz utrzymania ukształtowania skarpy rowu melioracyjnego;
- b) nakaz wyznaczenia ciągu pieszo-rowerowego;
- c) ²⁵⁾ minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- d) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej;

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolem **7ZP, 8ZP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa;
- b) przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzeń niezbędnych do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz urządzeń melioracyjnych oraz obiekty małej architektury;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;
- b) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu;
- c) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolem **9ZP, 10ZP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zielen parkowa;
- b) przeznaczenie dopuszczalne – niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej w tym urządzeń niezbędnych do odprowadzania wód opadowych z terenu dróg publicznych;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80 %;

²⁵⁾ W brzmieniu ustalonym przez §1 pkt 22 uchwały, o której mowa w odnośniku 3.

- b) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu;
- c) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.

Rozdział 17.

Teren placu miejskiego i zieleni parkową

§ 54. Wyznacza się teren placu miejskiego i zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP/ZP**.

§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDP/ZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – plac miejski i zieleń urządzona;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:
 - a) nakaz zorganizowania placu i zieleni urządzonej oraz wprowadzenia elementów rekreacyjno-kulturalnych w formie niekubaturowych urządzeń terenowych; elementów małej architektury, utwardzenia nawierzchni;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
 - c) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu;
 - d) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.

Rozdział 18.

Tereny zieleni parkowej i infrastruktury technicznej.

§ 56. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i infrastruktury, oznaczone na rysunku planu symbolem **KI/ZP**.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1KI/ZP**, **2KI/ZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe – parking naziemny z zielenią urządzoną;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – pętla autobusowa, elementy małej architektury; niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej w tym urządzeń niezbędnych do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych oraz urządzeń melioracyjnych;
 - 2) w zakresie parametrów zasad zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy:
 - a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej wraz z terenem infrastruktury;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
 - c) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu;
 - d) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.
2. Na terenie **1KI/ZP** znajduje się maszt telekomunikacyjny.

Rozdział 19.

Tereny dróg i ciągów pieszo - jezdnych

§ 58. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

pt	Symbol	Nazwa	Klasa ulicy	Ustalenia do terenów:
1	2	3	4	5
1)	1KDL	ul. Kolejowa istniejąca	lokalna	szerokość od 12 m do 12,2 m; zgodnie z rysunkiem planu; na terenie występuje pomnik przyrody podlegający ochronie zgodnie z § 14 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały;
2)	2KDL	ul. Stefana Okrzei istniejąca	lokalna	szerokość od 10 do 13,8; zgodnie z rysunkiem planu;
3)	3KDL	ul. Tadeusza Kutrzeby istniejąca	lokalna	szerokość od 10 m do 12m;
4)	4KDL	ul. Czynu Społecznego istniejąca	lokalna	szerokość od 8,4 m do 12,5 m; zgodnie z rysunkiem planu;
5)	1KDD	Ul. Stefana Okrzei istniejąca	dojazdowa	szerokość od 8,9 m do 13,3; zgodnie z rysunkiem planu; na terenie występuje pomnik przyrody podlegający ochronie zgodnie z § 14 ust.2 pkt.2 niniejszej uchwały;
6)	2KDD	ul. Księdza Jerzego Popiełuszki istniejąca	dojazdowa	szerokość od 8,0 m do 11,9 m; zgodnie z rysunkiem planu;
7)	3KDD	ul. Generała Stanisława Franciszka Sosabowskiego istniejąca	dojazdowa	szerokość 10 m;
8)	4KDD	projektowana	dojazdowa	szerokość 10 m;
9)	5KDD	część ul. Władysława Andersa istniejąca	dojazdowa	szerokość od 10 m do 11,2 m; zgodnie z rysunkiem planu;
10)	6KDD	projektowana	dojazdowa	szerokość od 8 m; zgodnie z rysunkiem planu;
11)	7KDD	ul. Franciszka Kleeberga istniejąca	dojazdowa	szerokość od 8 m do 10 m; zgodnie z rysunkiem planu;
12)	8KDD	ul. Jana Grudzińskiego istniejąca	dojazdowa	szerokość od 9,2 m do 10,7 m; zgodnie z rysunkiem planu;
13)	9KDD	projektowana	dojazdowa	szerokość 10 m;
14)	10KDD	ul. Henryka Sucharskiego istniejąca	dojazdowa	szerokość od 7,5 m do 8,6 m; zgodnie z rysunkiem planu;
15)	1KPJ	ul. Romualda Traugutta istniejąca	ciąg pieszo - jezdny	szerokość od 4 do 5,2 m; zgodnie z rysunkiem planu;
16)	2KPJ	część ul. Władysława Andersa istniejąca	ciąg pieszo - jezdny	szerokość od 5 do 7,6 m; zgodnie z rysunkiem planu;
17)	3KPJ	ul. Henryka Dobrzańskiego istniejąca	ciąg pieszo - jezdny	szerokość 5 m;
18)	4KPJ	ul. Henryka Dobrzańskiego istniejąca	ciąg pieszo - jezdny	szerokość 5 m;
19)	5KPJ	ul. Olszyny projektowana	ciąg pieszo-jezdny	szerokość 4 m; wraz z przejazdem przez rów melioracyjny szerokości 16 m; zgodnie z rysunkiem planu;
20)	6KPJ	projektowany	ciąg pieszo - jezdny	szerokość 4,5 m;
21)	7KPJ	projektowany	ciąg pieszo- jezdny	szerokość 5 m;
22)	8KPJ	projektowany	ciąg pieszo-jezdny	szerokość 5 m;
23)	1KDW	projektowana	droga wewnętrzna	szerokość od 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
24)	2KDW	projektowana	droga wewnętrzna	szerokość 6 m.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 59. Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z prowadzeniem prac budowlanych i aktualnym użytkowaniem terenu.

§ 60. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek.

§ 61. ²⁶⁾ Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Sulejówek

Daniel Dąbrowski

²⁶⁾ Uchwała została ogłoszona w dniu 10 stycznia 2019 r.

MIASTO SULEJÓWEK
RYSUNEK JEDNOLITY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PÓŁNOCNO-WSCHODNIEGO REJONU NOWEJ ŻURAWKI
W SULEJÓWKU
SKALA 1:1000



0 10 20 30 40 50 m

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

----- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIA ROZGRANICZAJĄCA

— NIEPRZEPRACZALNA LINIA ZABUDOWY

20 WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRAH

███ OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

SYMBOLE TERENÓW O RÓŻNICOWANYM PRZEZNACZENIU

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG

U TERENY USŁUG

U/E TERENY USŁUG I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

KZ TERENY KOLEJOWE ZAMKNIĘTY

WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ

KDP/ZP TERENY PLACU MIEJSKIEGO I ZIELENI PARKOWEJ

KI/ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SYMBOLE TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH

KDL TERENY DROGI LOKALNEJ

KDD TERENY DROGI DOJAZDOWEJ

KPJ TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

KDW TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

INFORMACJE PLANU

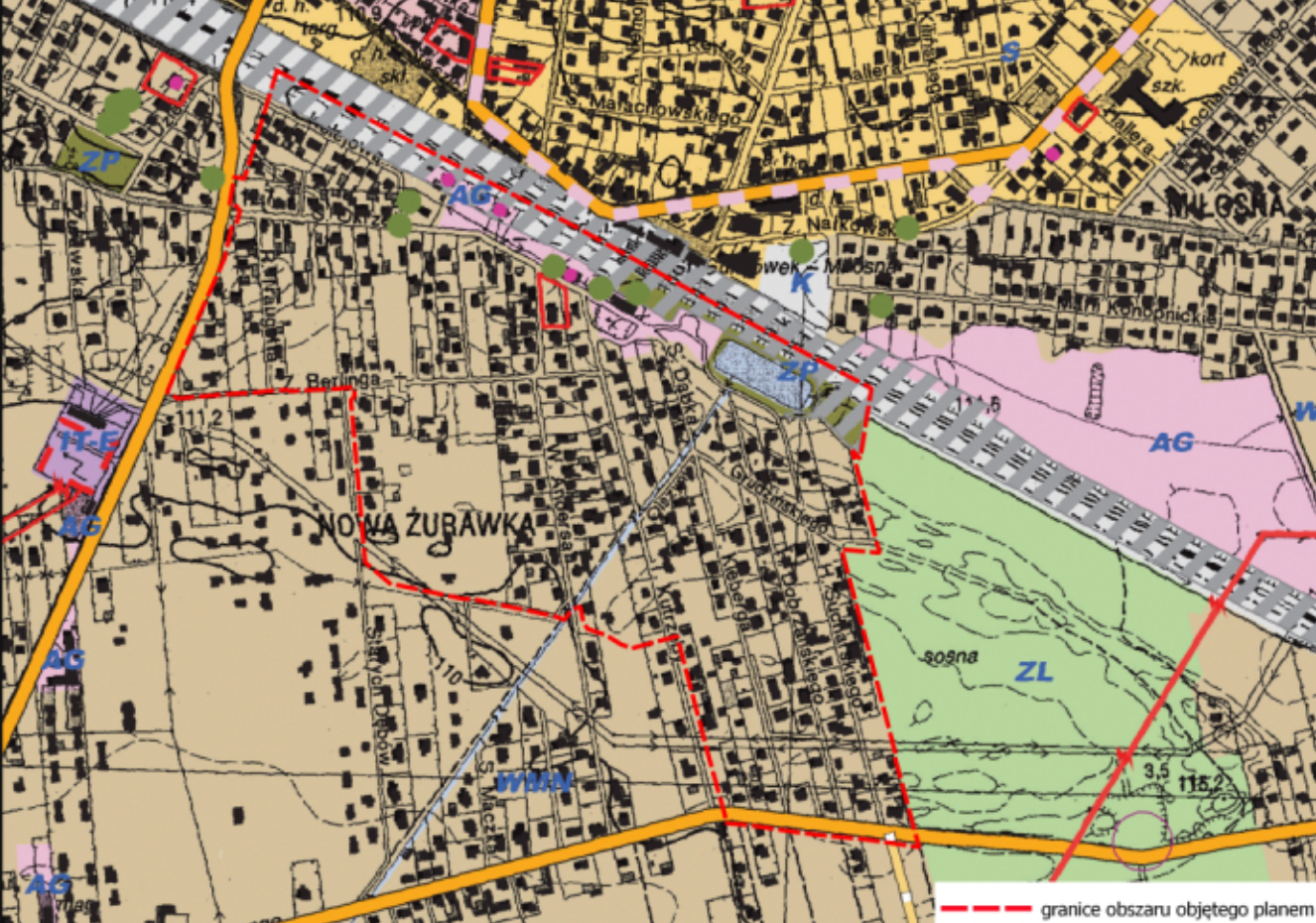
● POMNIK PRZYRÓDY

○ ISTNIEJĄCE MASZTY ANTEN TELEKOMUNIKACYJNYCH POW. 30 M WYSOKOŚCI

⇄⇄⇄⇄ SZLAK ŚCIEŻKI ROWEROWEJ

██ STREFA ŚĄSIEDZTWA LASU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SULEJÓWEK ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/403/2017 RADY MIASTA SULEJÓWEK



Załącznik do Obwieszczenia Rady Miasta Sulejów z dnia 26 stycznia 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku.
- Uchwała Nr LXIII/53/2018 Rady Miasta Sulejów z dnia 11 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 448).
- Uchwały XLVII/27/2020 Rady Miasta Sulejów z dnia 3 września 2020 r. zmieniające uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477).

²⁷Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXIII/537/2018
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 11 października 2018 r.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	2018.07.02		Projektowany ciąg pieszo-jezdny 6KPJ (utworzony na działkach 57/4 i 58/2) od strony północnej styka się bezpośrednio z obszarem KZ-kolejowym zamkniętym, jest w tej chwili „ślepą uliczką”. Sugeruję podjęcie działań mających na celu przejęcie przez Miasto od PKP wąskiego paska terenu położonego bezpośrednio nad stawem „kolejowym”. Te kilkanaście m ² własności terenu spowoduje, że wspomniany ciąg będzie miał przebieg północ-południe, a nie tak jak w tej chwili w projekcie. (zał. graficzny)	Nr dz. 57/4 58/2 obręb 53 ul. Grudzińskiego	6KPJ	uwaga bezprzedmiotowa	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uwaga bezprzedmiotowa. Kwestie własnościowe nie są rozstrzygane w planie miejscowym, natomiast ciąg 6KPJ wyznaczono z myślą o tym, że docelowo ciąg ten będzie udrożniony.

²⁷ W brzmieniu uwzględniającym treść załącznika nr 2 do uchwały Nr XXIII/270/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477), która weszła w życie z dniem 30 października 2020 r.

2.	2018.07.09		Przeniesienie linii zabudowy i rozbudowy na działkach w stronę lasu przy ul. Sucharskiego. Większość działek jest już zabudowana przy granicy lasu; ściana lasu jest oddalona od granicy działek. Następnym powodem są działki o małym metrażu.	Nr dz. 87/2 Obręb 53 ul. Sucharskiego 25A		częściowo nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Przepisy dotyczące odległości zabudowy od lasu są regulowane w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a plan miejscowy musi być z nimi zgodny. W planie wyznaczono 12 m strefę sąsiedztwa lasu, w której obowiązują ww. przepisy. Dopuszczają one możliwość uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.
3.	2018.07.09		Nie zgadzam się na przebieg drogi 5KPJ przez moją działkę.	Nr dz. 25/11 Obręb 53	5KPJ	częściowo nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Droga 5KPJ została utrzymana jednak jest zawężona.
4.	2018.07.20		Sprzeciw dot. poszerzenia uliczki do następnej posesji. Nie wyrażam zgody na zajęcie części działki, której pow. to 598m ² , po zajęciu jej części straci i tak już mały metraż i jednocześnie straci swoją wartość. Proszę rozważyć inne rozwiązanie problemu i zaprojektować tę drogę z innej strony np. od ul. Popiełuszki. Właściciele sąsiedniej działki mieli możliwość wykupienia dojazdu od ul. Berlinga. Na zaprojektowanej drodze stracą tylko inni sąsiedzi, najbardziej zainteresowani nic nie stracą.	Nr dz. 90 obręb 35 ul. Okrzei 40	8KPJ	nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Problem obsługi komunikacyjnej oraz inżynierskiej działki nr 92 i 93 w obrębie 35 jest bardzo trudny i od dawna nierozwiązany. Siegacz dojazdowy w takiej postaci jak w projekcie planu został wyznaczony podobnie jak w planie z 2008r. Tam ma szerokość 6m, w obecnym projekcie – 5m. Podjęte próby wypracowania innego rozwiązania, o którym wspominają autorzy uwagi, na chwilę rozpatrzenia niniejszej uwagi nie przyniosły spodziewanego rezultatu.
5.	2018.07.20		1) Przesunięcie (zbliżenie) z linią zabudowy do 4m od lasu przy zachowaniu ścian ognioodpornych zgodnie z §271 p. 8a 1)	Nr dz. 146 obrub 53	15MN	częściowo nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Przepisy dotyczące odległości zabudowy od lasu są regulowane w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i

			Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych z 14 listopada 2017r. Sama działka ma użytek nieleśny, las jest na sąsiedniej działce. Odległość od granicy lasu położonego na sąsiedniej działce nie może zależeć od przeznaczenia działki z lasem. Ma to być odległość bezpieczna pożarowo. 2) §34 p 2 tekstu planu-powołany punkt §11 ust 4 pkt 2 nie istnieje.					ich usytuowanie, a plan miejscowy musi być z nimi zgodny. W planie wyznaczono 12 m strefę sąsiedztwa lasu, w której obowiązują ww. przepisy. Dopuszczają one możliwość uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Tekst planu został skorygowany w tym zakresie.
6.	31.07.2018		1. Znieść minimalny normatyw nowotworzonej działki. 2. Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki zmienić na 40%. 3. Umożliwić budowę budynków gospodarczych na granicy działki 4. Układ połąci dachowych jedno, dwu lub wielospadowe.	Nr dz. 65 obręb 35, Przy ul. Ks. Popiełuszki	1MN	1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona 4. częściowo nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	1. Minimalną wielkość działki budowlanej w tej części miasta narzucono w celu uniknięcia zbytniego zagęszczenia zabudowy na terenie, który od wielu lat był kształtowany w taki sposób, by zachować jego ekstensywny charakter z uwagi na warunki gruntowo-wodne. 2. Zaproponowana maksymalna powierzchnia zabudowy 35% i inne wskaźniki gwarantują optymalne zagospodarowanie terenu, który harmonizować będzie z charakterem tej części Sulejówka. 3. Dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych na granicy działki będzie możliwe, jeśli dopuszczają to przepisy odrębne, a więc jeśli sąsiadują z podobną zabudową na działce sąsiedniej. Wprowadzenie

								oczekiwanego dopuszczenia na całym obszarze objętym planem doprowadzić by mogło do wielu konfliktów sąsiedzkich. Adaptowane są natomiast istniejące budynki, które są w ten sposób zlokalizowane. 4. Dachy jednospadowe będą dopuszczone jedynie dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki.
7.	31.07.2018		Wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie MPZP dla naszej działki (nr 16/4) lub całego obrębu (0053) zapisów jakie obowiązywały w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchylonym przez Wojewodę Mazowieckiego), tzn.: 1. W zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1.1) Maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy: 1,0 (zamiast proponowanego wskaźnika 0,8); 1.2) Minimalna powierzchnia działki do zabudowy wolnostojącej: 570m ² (zamiast proponowanych 600m ²) i wprowadzenia zapisów MPZP o uznaniu wszelkich wcześniejszych podziałów nieruchomości na mniejsze niż 600m ² ; 1.3) Liczba miejsc	Nr dz. 16/4 obręb 53 Przy ul. Francuskiej	6MN	1.1) nieuwzględniona 1.2) bezprzedmiotowa 1.3) nieuwzględniona 1.4) nieuwzględniona 2.1) nieuwzględniona 2.2) nieuwzględniona 2.3) nieuwzględniona 2.4) bezprzedmiotowa 2.5) nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Projekt planu jest wykonany na podstawie nowych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nowych okoliczności, dotyczących stanu zagospodarowania - np. problemów z odwodnieniem i pełnym wyposażeniem terenu, w tym w usługi publiczne. Trudno w tej sytuacji przyjmować zapisy unieważnionego planu. Polityka przestrzenna Miasta została zdefiniowana na nowo po unieważnieniu planu z 2014r. 1.1) Studium przewiduje maksymalną intensywność dla tego terenu 0,8. 1.2) Zapisy o powierzchni działki dotyczą nowotworzonej działki budowlanej, a nie istniejącej. Z tego względu uwaga jest bezprzedmiotowa. Działki istniejące są adaptowane.

			parkingowych: 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (zamiast proponowanych 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny). Pragnę zwrócić uwagę, że przyjęte Studium nie określa w ogóle liczby miejsc parkingowych dla zabudowy jednorodzinnej a zatem nowy MPZP nie może być bardziej restrykcyjny niż przyjęte Studium; 1.4) usunięcie zapisów MPZP par. 33, punkt 2.h ponieważ przyjęte Studium nie zawierało takiego zapisu. 2. W zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2.1) Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (max do 4 lokali) dla naszej działki; 2.2) Minimalna powierzchnia czynna biologicznie: 40% (zamiast proponowanego wskaźnika 50%); 2.3) Maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy: 1,0 (zamiast proponowanego wskaźnika 0,8); 2.4) Minimalna powierzchnia działki do zabudowy wolnostojącej: 570m² (zamiast proponowanych 600m²); 2.5) Liczba miejsc parkingowych: 1 miejsce				1.3) W Studium przyjęty został wskaźnik min. 1,5-2 miejsca na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowo-usługowej. 1.4) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie jest parametrem wyznaczanym w Studium, niemniej rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymienia ją jako jeden z parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, który winien być w projekcie planu ustalony. 2.1), 2.2), 2.3), 2.5), 2.6) Studium nie dopuszcza sytuowania w tym rejonie zabudowy wielorodzinnej.
--	--	--	---	--	--	--	---

		parkingowe na 1 lokal mieszkalny (zamiast proponowanych 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny). W momencie zakupu działki obowiązujący MPZP umożliwiał zabudowę wielorodzinną do (4 lokali). Podjęliśmy kroki mające na celu budowę domu z 4 lokalami (złożyliśmy dokumentację projektową z wnioskiem) a w skutek uchylecia MPZP postępowanie zostało zawieszone. Proponowany aktualnie nowy MPZP uniemożliwia nam zabudowę budynkiem, który planowaliśmy. W przypadku odrzucenia prośby będziemy zmuszeni wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi wobec Państwa przewidzianymi przez przepisy prawa (brak możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i związane z tym konkretne straty poniesione m.in. na projekt budynku). Proszę zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami można uchwalić odrębne zapisy w MPZP dla wybranej nieruchomości (tzw. punktowa zmiana MPZP). W przypadku odrzucenia uwag do MPZP zaraz po jego przyjęciu, rozpoczniemy też starania zmierzające do ponownego jego uchylecia przez Wojewodę Mazowieckiego.					
--	--	--	--	--	--	--	--

²⁸Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części Nowej Żurawki w Sulejówku

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniej części Nowej Żurawki w Sulejówku wpłynęły 3 uwagi, które zostały uwzględnione. **Brak uwag nieuwzględnionych.**

²⁸ W brzmieniu ustalonym przez załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w odnośniku 27.

²⁹Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXIII/537/2018
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta Sulejówka oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Sulejówek rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - wykup terenów pod drogi i place miejskie;
 - realizację inwestycji infrastrukturalnych, tj. realizację utwardzeń nawierzchni dróg istniejących, budowę nowych w. wym. dróg, placów miejskich, terenów zieleni urządzonej z ciągiem pieszym oraz wyposażenie ich w sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 2.

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

§ 3.

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

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), przy czym:

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

§ 5.

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

²⁹ W brzmieniu uwzględniającym treść załącznika nr 3 do uchwały Nr XXIII/270/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 10477), która weszła w życie z dniem 30 października 2020 r.

wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne.

³⁰Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Projekt zmiany planu wprowadza zmiany w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłącznie w zakresie określonym w uchwałach intencyjnych. Ustalenia zmiany planu miejscowego wywołają zmiany, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta, jako inwestycje celu publicznego.

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 wynikających z niniejszej zmiany obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod publiczne tereny zieleni parkowej.

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.

³⁰ W brzmieniu ustalonym przez załącznik nr 3 do uchwały, o której mowa w odnośniku 29.