



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 maja 2012 r.

Poz. 4146

UCHWAŁA Nr XXIII/185/2012

RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 29 marca 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.r. Nr 80 poz. 717 ze zm.²⁾), w związku z uchwałą nr 198/XXXIV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówka z dnia 22 kwietnia 2010r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku, zwany dalej planem, obejmujący obszar o pow. 4,81ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – ulica Wodociągowa,
- 2) od południowego wschodu – aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego,
- 3) od zachodu – granica administracyjna Miasta Sulejówek z dzielnicą Wesoła m.st. Warszawy;

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz wymienionego w ust. 2 są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 2) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem,

- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, w tym zabudowaną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały,
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia użytkowa obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej działki budowlanej,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem,
- 9) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej, którego wartość nie może być przekroczona.
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 11) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowania budynkami na działce budowlanej wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tejże działki; wskaźnik ten nie dotyczy innych powierzchni utwardzonych poza powierzchnią zajęta przez same budynki,
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; do pomiaru wysokości nie wlicza się nadbudówek nad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa, kominy i anteny,
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych (ewentualnie podziemnych) nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu.
- 15) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 16) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona ta działalność,
- 17) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć inwestycje w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 18) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 19) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy,

- 20) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 21) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno – reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 22) bilansie miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania w tym zabudowy, liczoną w odniesieniu dla danej działki budowlanej, terenu, kilku terenów lub całego obszaru planu,
- 23) funkcjach chronionych – należy przez to rozumieć obiekty wielogodzinnego lub stałego pobytu dzieci i młodzieży, osób chorych, osób starszych w szczególności tj. szkoły stopnia podstawowego i przedszkola, usługi zdrowia, szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka, domy opieki itp.,
- 24) miejscach i przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego, lub inwestycje związane z realizacją zadań własnych gminy, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, wymagające pozyskania do zasobów gruntowych gminy,
- 25) strefie zorganizowanej działalności inwestycyjnej - - należy przez to rozumieć obszar, na którym działalność inwestycyjna może być realizowana wyłącznie w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania terenu i koncepcję zabudowy obejmujące wskazany ustaleniami planu teren; inwestowanie w strefie wymaga w przypadku inwestycji prowadzonych na jego części uwzględnienia możliwości kompleksowego zagospodarowania całego obszaru w tym realizacji uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej.
- 26) odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych,
- 27) paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich,
- 28) kogeneracji rozproszonej - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii; do źródeł rozproszonego wytwarzania zalicza się źródła spełniające następujące wymagania: moc nie przekraczająca 100Mwe, rozwój nie jest planowany centralnie, przyłączone są najczęściej do sieci rozdzielczej. Nowoczesne technologie stosowane w kogeneracji rozproszonej wykorzystują m.in. ogniwa paliwowe, ogniwa słoneczne, energię wiatru, silniki tłokowe i mikroturbiny,

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujęte w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi, ze słownikiem języka polskiego.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczana linia zabudowy,
- 4) nakaz urządzenia szpaleru zieleni wysokiej,
- 5) rejon dopuszczalnego sytuowania wjazdu na drogę lub wyjazdu z drogi,
- 6) strefa dopuszczalnego lokalizowania usług wolnostojących.

§ 4.1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym.

- 1) MW/UP(U)- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy z zakresu inwestycji celu publicznego z dopuszczeniem usług,
- 2) KD.G/Z – droga główna docelowo zbiorcza,
- 3) KD.L – droga lokalna.

2. Ustala się, że tereny MW/UP(U), KD.G/Z, KD.L. przeznaczone są do realizacji celów publicznych.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy, wielkość powierzchni biologicznie czynnej, wielkość powierzchni zabudowy, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy oraz linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 2) w zakresie sposobu kształtowania i sytuowania zabudowy:
 - a) ustala się, że zabudowa wielorodzinna lokalizowana w obszarze planu winna składać się z budynków małogabarytowych zawierających do 30 lokali,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie usług wolnostojących z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie w strefie dopuszczalnego lokalizowania usług wolnostojących tzn. w pasie terenu równoległym do drogi KD.G/Z o szerokości 50 m licząc od zachodniej linii rozgraniczającej tej drogi; na pozostałej części terenu dopuszcza się lokalizowanie usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie jako wbudowanych w obiekt o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkaniowych w odległości 20m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, a dla pozostałych budynków (tj. usługowych i gospodarczych) – w odległości 12m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - d) ustala się dachy o spadkach połaci dachowych w granicach od 15 do 40 stopni lub płaskie (stropodachy),
 - e) ustala się krycie dachów spadzistych z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub rozwiązań wiernie imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w następujących kolorach: grafitowy, ciemnobrązowy, ceglasty,
 - f) ustala się wykończenie elewacji w tynku w kolorze białym, jasnym szarym, zielonym oliwkowym, jasnym beżowym i jasnym brązowym, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia w wykończeniu elewacji, zakazuje się stosowania elewacji z tworzyw sztucznych (np. typu siding),
- 3) w zakresie kształtowania ogrodzeń:
 - a) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń wewnętrznych w obrębie dróg publicznych KD oraz dróg wewnętrznych za wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu takich jak barierki ochronne, wygrodenie pasa wewnętrznego
 - b) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielania tymczasowych ogródków kawiarnianych, terenów zabaw dla dzieci, trawników,
 - c) ustala się całkowitą maksymalną wysokość ogrodzenia 1,8 m,
 - d) ustala się prowadzenie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
 - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych, zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń,
- 4) w zakresie zasad rozmieszczania i kształtowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych (z wyłączeniem miejskiego systemu informacji):
 - a) ustala się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych, w sposób nie powodujący utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej,
 - b) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych poza terenem nieruchomości na której prowadzona jest działalność będąca przedmiotem reklamy lub znaku informacyjno – plastycznego,

- c) dopuszcza się instalowanie szyldów, szyldów reklamowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 2m² na terenie posesji, ustala się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.
- d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie tzw. billboardów zarówno wieszanych jak i wolnostojących,
- e) szyldy, szyldy reklamowe, reklamy i inne znaki informacyjno – plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane w kondygnacji parteru,
- f) zakazuje się umieszczanie nośników reklamowych, reklam i znaków informacyjno plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - na drzewach;
 - na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) ustala się wprowadzenie na obszarze planu maksymalnej wskazanej w planie ilości zieleni,
- 3) ustala się zasady ochrony przed hałasem zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 4,
- 4) w zakresie gospodarowania wodami, geologii i ochrony ziemi ustala się:
 - a) nakaz realizacji sieci wodno – kanalizacyjnej wyprzedzając wobec planowanej budowy obiektów kubaturowych,
 - b) nakaz realizacji inwestycji wyłącznie w oparciu o sieć wodociągowa i kanalizacyjną (w tym deszczową) połączoną do sieci miejskich; zakaz realizacji inwestycji w oparciu o szamba, lokalne oczyszczalnie i własne ujęcia wody,
 - c) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do wód i ziemi, nakaz realizacji lokalnego układu sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z ulic i placów manewrowych do zbiornika retencyjnego Z-5 w narożniku ul. Piłsudskiego i Sobieskiego poprzez sieć kanalizacji deszczowej w ul. Wodociągowej lub Piłsudskiego,
 - d) zakaz realizacji budynków podpiwniczonych; zakaz głębokiego fundamentowania budynków tj. dopuszcza się fundamentowanie do max 1,2 m poniżej powierzchni gruntu naturalnego,
- 5) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza:
 - a) ustala się zasadę wykorzystania jako czynników grzewczych, gazu, energii elektrycznej oraz odnawialnych źródeł energii.
 - b) ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska w zakresie emisji substancji gazowych lub pyłowych do środowiska
 - c) działalność usługowa wiążąca się z wprowadzeniem substancji gazowych lub pyłowych do środowiska może być prowadzona wyłącznie na podstawie określonych w pozwoleniu na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza wydanym w oparciu o przepisy odrębne,
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują ustalenia zawarte § 12 ust. 8,
 - a) ustala się obowiązek wyposażenia zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz ustala się obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymogami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku
 - b) wywożenie systemem zorganizowanym odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego opracowaniem.

§ 7. W obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytków ani dóbr kultury współczesnej.

§ 8. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD.G/Z i KD.L są przeznaczone pod inwestycje celu publicznego,
- 2) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny wymienione w pkt 1
- 3) na terenach stanowiących przestrzenie publiczne:
 - a) nakazuje się rozgraniczenie ruchu pieszego i kołowego,
 - b) nakazuje się stosowanie w obrębie jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia (ławki, oświetlenie, ogrodzenia, wiaty przystankowe, barierki itp.),
 - c) nakazuje się wyposażenie w zaprojektowaną zieleń wysoką, średnią i niską, chodniki (ścieżki) i obiekty małej architektury,
 - d) ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania do potrzeb osób niepełnosprawnych w szczególności poprzez realizację następujących zasad:
 - chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować pasy wolne od przeszkód wyłącznie dla ruchu pieszych o szerokości nie mniejszej niż 1,5m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1m; w rejonach przejść dla pieszych jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną,
 - w miejscach przejść dla pieszych należy stosować krawężniki opuszczone (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnik łagodną rampą obniżony do poziomu jezdni, tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; to samo dotyczy rejonów skrzyżowań ulic gdzie nie wyznaczono przejść dla pieszych,
 - przejścia z sygnalizacją świetlną powinny być wyposażone również w sygnalizację dźwiękową,
 - na chodnikach przy przejściach dla pieszych należy stosować pas nawierzchni o wyróżniającej się fakturze wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - należy dostosować meble uliczne i małą architekturę (ławki, wiaty, tablice i słupy informacyjne) dla potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego i zapewniać przejazd wózka inwalidzkiego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować w przy przystankach autobusowych i tramwajowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
 - należy wyraźnie oznakować przystanki komunikacji publicznej i wyposażać je w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo widzących oraz umieszczonych na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach,
 - należy stosować krawężniki opuszczone w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) w zakresie reklam i znaków informacyjnych (nie dotyczy elementów i znaków miejskiego systemu informacji) w odniesieniu do przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 pkt 4.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się w granicach terenu MW/UP(U) strefę zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 2) ustala się strefę dopuszczalnego lokalizowania usług wolnostojących zgodnie z rysunkiem planu i zapisami § 5 pkt 2 ppkt b, ppkt c
- 3) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego:
 - a) ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu dla terenu MW/UP(U) nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów szczególnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe,

- b) na terenach o występującej uciążliwości akustycznej od istniejącej KD.G/Z(al. Piłsudskiego), ustala się nakaz stosowania izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z Polską Normą.
- c) na całym obszarze planu, znajdującym się w granicach strefy pośredniej ochrony ujęć wód podziemnych, zakazuje się:
 - wprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
 - stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin,
 - lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm hodowlanych,
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (w tym stacji paliw płynnych) oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów szczególnych (prawa ochrony środowiska),
 - wykonywania odwodnień budowlanych z wyjątkiem odwodnień dla inwestycji liniowych (np. kanalizacja, się wodociągowa),
- 5) zakazuje się lokalizowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2m od osi gazociągu, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu,

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki min. 1500m², minimalna szerokości frontu nowo wydzielanej działki 40m,
- 2) ustala się kąt położenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale 90st - 110st,
- 3) przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po podziale.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ drogowo – uliczny stanowią drogi publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu tj: droga główna docelowo zbiorcza KD.G/Z i droga lokalna KD.L,
- 2) dopuszcza się możliwości wjazdu na drogę lub wyjazdu z drogi KD.G/Z i KD-L wyłącznie w rejonach wyznaczonych na rysunku planu; zakazuje się urządzania innych nowych bezpośrednich zjazdów na teren osiedla z drogi wojewódzkiej KD.G/Z i KD-L,
- 3) nakłada się wymóg uzgodnienia koncepcji obsługi komunikacyjnej osiedla w aspekcie włączenia ruchu do drogi wojewódzkiej z właściwym zarządcą drogi reprezentowanym przez Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich,
- 4) do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej) przeznacza się drogi publiczne,
- 5) ustala się parametry dla terenów dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

2. W zakresie zasad parkowania:

- 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla przyszłej lub rozbudowywanej zabudowy jak również w przypadku zmiany sposobu użytkowania, funkcji zabudowy istniejącej :
- 2) zabudowa wielorodzinnej – min.0,4 m.p. na każde 30m² pow. użytk. mieszkania,
- 3) zabudowy usługowa – 20-25m. p. na 1000m² powierzchni użytkowej usług,
- 4) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych działek budowlanych, w liczbie wynikającej z bilansu miejsc parkingowych.

§ 12.1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji deszczowej pod jezdnią Alei Piłsudskiego KD.G/Z z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni tylko jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;

- 3) dopuszcza się, bez zmiany planu, zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania służebności gruntowej w formie ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej od strony Alei Piłsudskiego KD.G/Z lub ulicy Wodociągowej KD.L,

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej w ulicy Wodociągowej KD.L lub w Alei Piłsudskiego KD.G/Z z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej planowanej w ulicy Wodociągowej KD.L lub w Alei Piłsudskiego KD.G/Z ;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie planowanej zabudowy MW/UP(U) poprzez odprowadzenie ich do gruntu na terenie własnym działki przy czym nowe jej zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed wpływem tych wód;
- 4) ustala się przebudowę (przełożenie) na koszt zainteresowanego inwestora kanału odprowadzającego wody deszczowe i technologiczne z miejskiej stacji wodociągowej „Szkopówka” na odcinku kolidującym z planowaną zabudową MW/UP(U)

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej od strony Alei Piłsudskiego KD.G/Z lub ulicy Wodociągowej KD.L;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów grzewczych,
- 3) ustala się lokalizowanie szafek gazowych w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią gazową,
- 4) ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych zabezpieczenie rezerwy dla projektowanej sieci gazowej,
- 5) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych (rozbudowa, przebudowa, remont) dróg ustala się wymóg zabezpieczenia istniejącego gazociągu przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody,

5. W zakresie zapatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się w całym obszarze planu zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła zasilanych z miejskiej sieci elektroenergetycznej /gazowej, gazem płynnym lub innymi paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej

6. W zakresie zapatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się lokalizację 1 nowej stacji transformatorowej na terenie MW/UP(U) przy czym dokładna jej lokalizacja zostanie ustalona na etapie projektowania inwestycji;
- 2) ustala się obowiązek przyłączenia obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, powstałe w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego
- 3) ustala się, że szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów winny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenów wokół obiektów,

4) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0m,

5) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi,

7. W zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych:

1) ustala się realizację sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;

2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu skablowania tych linii;

3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń jedynie w miejscach zabezpieczonych przed powszechnym dostępem ludzi i w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich;

8. W zakresie magazynowania i zbiórki odpadów:

1) ustala się obowiązek segregacji odpadów i surowców wtórnych oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie dopuszcza się:

a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania działki budowlanej bez prawa rozbudowy, nadbudowy istniejących na niej obiektów lub ich części, których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu,

b) urządzenie terenowych obiektów rekreacyjno – sportowych ogólnodostępnych wyposażonych w urządzenia sportowe z towarzyszącymi kubaturowymi obiektami sanitarno – gospodarczymi nie związanymi trwale z gruntem,

c) zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych innych niż wymienione w pkt 1b.

§ 14. Ustala się stawki procentowe służące do naliczenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. Dla terenu zabudowy MW/UP (U) ustala się:

Przeznaczenie terenu
Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowy z zakresu inwestycji celu publicznego Dopuszczalne: usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomi, rzemiosła, biur,
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy -1,4, minimalna wielkość działki budowlanej – 1500m ² , wysokość zabudowy – max. do 14m, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 30%, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, lokalizacja i cechy ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 pkt 3 rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 5 pkt 4, sposób kształtowania i sytuowania zabudowy w tym parametry dachów, ich pokrycie oraz dopuszczalne rozwiązania materiałowe w wykańczaniu elewacji - zgodnie z § 5 pkt 2, ustala się nakaz ukształtowania szpaleru zieleni wysokiej zgodnie z rys. planu,
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 9

4. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10
6. Zasady obsługi terenu komunikacyjnej
w miejscach wskazanych w rys. planu ustala się rejon dopuszczalnego sytuowania wjazdu na drogę lub wyjazdu z drogi KD.G/Z i KD/L; dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z terenu dz. ewid. nr 2, wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 2,
7. Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13
8. Stawka procentowa 30%

§ 16. Dla terenów dróg ustala się:

1.Oznaczenie na planie	2.Funkcja drogi	Zasady zagospodarowania
KD.G/Z	główna, docelowo zbiorcza	szerokość w liniach rozgraniczających w metrach 25m wg rys. planu (częściowo poza granicami planu),ustala się sytuowanie wjazdu na drogę lub wyjazdu z drogi wyłącznie w rejonie jego dopuszczalnego sytuowania wyznaczonego na rysunku planu przy czym dopuszcza się adaptację (zachowanie) istniejącego zjazdu na działkę nr ewid. 2,
KD.L	lokalna	szerokość w liniach rozgraniczających w metrach 12 m wg rys. planu (częściowo poza granicami planu),ustala się sytuowanie zjazdu z drogi wyłącznie w rejonie jego dopuszczalnego sytuowania wyznaczonego na rysunku planu,

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 17. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sulejówek.

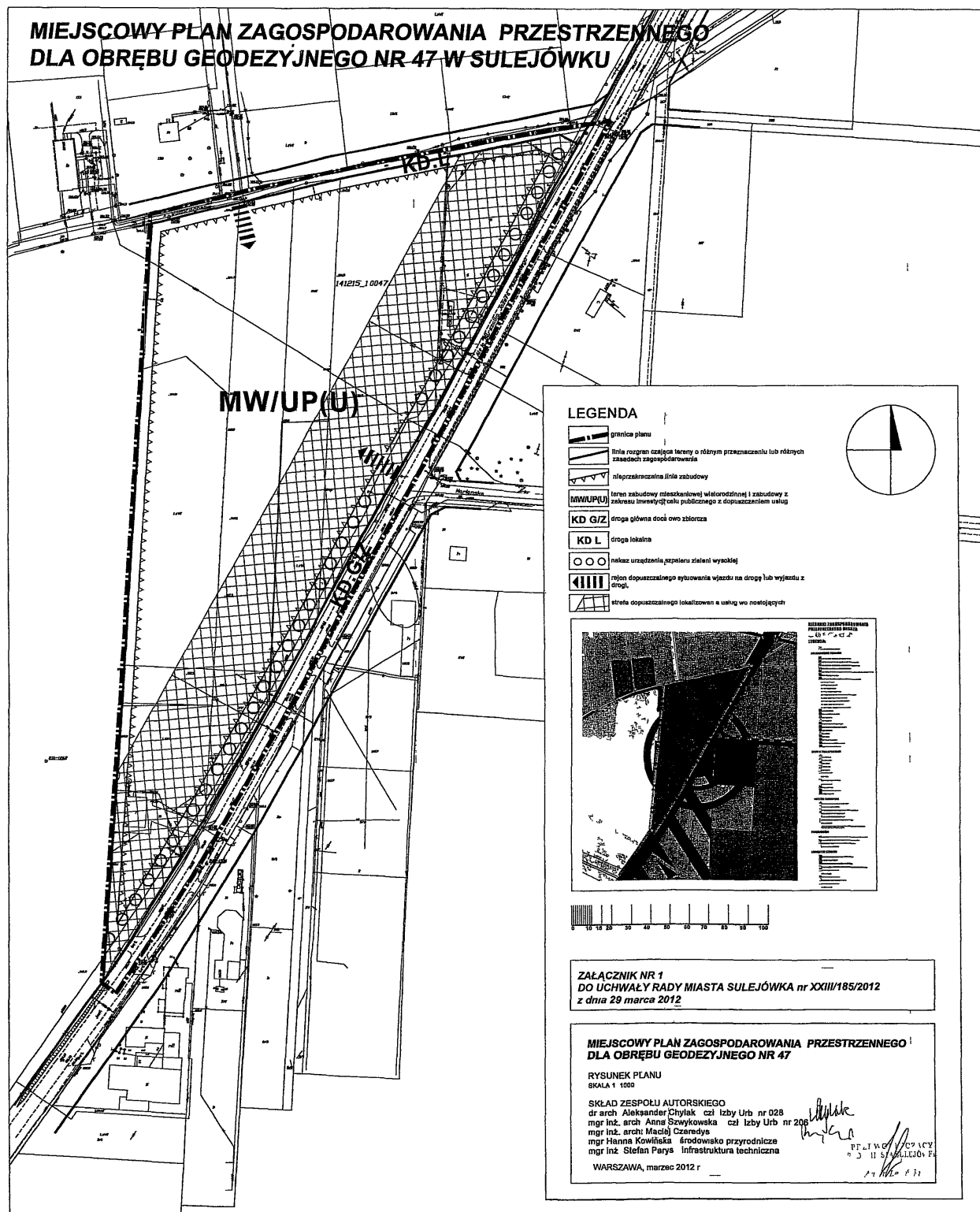
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

- ¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759 z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146 i Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 21, poz.113, Nr 217, poz. 128, Nr 149, poz. 887.
- ²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1237, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:

Adam Lesiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO NR 47 W SULEJÓWKU



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIII/185/2012
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 29 marca 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU GEODEZYJNEGO 47 W SULEJÓWKU

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej adres	Treść uwagi	Oznaczenie ruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	15.03.2012	Marian Mischczuk	1. Zmiana zapisu w § 9 punkt 4c na: zakazuje się: „ lokalizowania magazynów i zbiorników produktów ropopochodnych (w tym stacji paliw płynnych i gazowych)”,	uwaga ogólna	§ 9 pkt 4) lit c): zakazuje się lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (w tym stacji paliw płynnych) oraz innych substancji niebezpiecznych w rozumieniu przepisów szczególnych”	niewzględniona		Zapis w projekcie planu zgodny jest z Rozporządzeniem Dyrektora RZGW Nr 7/2005 z dnia 29.11.2005 o ustanowieniu strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w Sulejówku.
			2. Zmiana zapisu w § 5 punkt 4a na: „ustala się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni do 25 m2na potrzeby właściciela lub najemcy posesji, ściśle związanych z rodzajem prowadzonej działalności, w sposób nie powodujący utrudnień w komunikacji kołowej lub pieszej”,	uwaga ogólna	§ 5 pkt 4) lit. a): „ustala się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych, w sposób nie powodujący utrudnień komunikacji pieszej i kołowej, oraz lit. d): zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie tzw. billboardów zarówno wieszanych jak i wolnostojących,	niewzględniona		Plan wprowadza zakaz stosowania billboardów a za taki należy uznać znak informacyjno-plastyczny o powierzchni 25m ²
			3. Dodanie zapisu w § 9 punkt 4c: „zakaz lokalizowania punktów skupu surowców wtórnych (złom, makulatura, i ich segregacja) oraz handlu węglem i innymi materiałami opałowymi),	uwaga ogólna		niewzględniona		Przeznaczenie terenu w planie (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa z zakresu inwestycji celu publicznego oraz jako dopuszczalne usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i biur) wyklucza rozwój takiej funkcji.
			4. Zmiana zapisu w § 12 punkt 3 ppkt 4 na: „ustala się przebudowę (przełożenie) kanału odprowadzającego wody deszczowe i technologiczne z miejskiej stacji wodociągowej „Szkopówka” na odcinku kolidującym z planowaną zabudową MW/UP(U)”,	uwaga ogólna	§ 12 pkt 3 ppkt 4): „ustala się przebudowę (przełożenie) na koszt zainteresowanego inwestora kanału odprowadzającego wody deszczowe i technologiczne z miejskiej stacji wodociągowej „Szkopówka” na odcinku kolidującym z planowaną zabudową MW/UP(U)”	niewzględniona		
			5. Zmiana zapisu w § 12 punkt 8 ppkt 2 na: „dopuszcza się lokalizację miejsc selektywnej zbiórki odpadów w granicach posesji”,	uwaga ogólna	§ 12 pkt 8 ppkt 2): „dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów”	niewzględniona		Należy dopuścić zbiorcze miejsca selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych w zabudowie wielorodzinnej.

			6. Uzupełnienie zapisu w § 15 punkt 2 ppkt 4 o „w przypadku lokalizowania usług w pasie terenu równoległym do drogi KD.G/Z o szerokości 50m licząc od zachodniej linii rozgraniczającej tej drogi wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 10%,	uwaga ogólna	§ 15 pkt 2 ppkt 4):” wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%”	niewzględniona		Wskaźnik 10% byłby sprzeczny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek
			7. Usunięcie z tekstu projektu planu zapisów wzajemnie się wykluczających np. § 5 punkt 4a i 4d oraz ujednolicenie ustępów i punktów – istnieje numeracja literowa na równi z numeracją cyfrową.	Uwaga ogólna	§ 5 pkt 4) lit.a):” ustala się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych, w sposób nie powodujący utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej, lit. d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie tzw. billboardów zarówno wieszanych jak i wolnostojących”	niewzględniona		Powołane zapisy nie wykluczają się wzajemnie Numeracja paragrafów, ustępów, punktów i podpunktów stanowi oryginalny pomysł twórców planu, nie utrudnia odczytu ustaleń planu

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIII/185/2012
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 29 marca 2012r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z art. 7 ust. 1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy / miasta. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 47 w Sulejówku, zostaną wyznaczone tereny pod nową zabudowę miejską oraz drogi publiczne. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy należą:

- | | |
|---|-----------|
| - wykupy terenu pod drogi publiczne (narożne ścięcie widokowe): | 6.000zł |
| - budowa infrastruktury technicznej: | 218.550zł |
| - budowa dróg: | 337.000zł |

Łączne koszty przygotowania nowych terenów budowlanych szacuje się na ok. 561.550zł.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta z wykorzystaniem środków zewnętrznych.