

**UCHWAŁA NR XXXV/409/2021  
RADY MIASTA SULEJÓWEK**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części  
Żurawki w Sulejówku – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXVIII/260/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku, zmienioną uchwałą Nr III/25/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 13 grudnia 2018 r. oraz w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.81.2021.AK z dnia 5 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. dnia 6 maja z 2021 r. poz. 4103) 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., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku – część II w zakresie terenów, dla których Wojewoda Mazowiecki w rozstrzygnięciu nadzorczym WNP-I.4131.81.2021.AK z dnia 5 maja 2021 r. stwierdził nieważność części tekstowej i graficznej uchwały Nr XXIX/340/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 marca 2021 r., w dalszej części uchwały zwany "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;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

**§ 3.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 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 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;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021r. poz. 784, 922.

- d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, 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;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
  - 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 14) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic terenów zamkniętych i granic stref ochrony terenów zamkniętych.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 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, żółcieni, 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 nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz termomodernizacji schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 7) **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;
- 8) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

**§ 6. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego granicami planu.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wymiarowanie szerokości dróg i odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających, wyrażone w metrach;
- 5) pas technologiczny;
- 6) numery porządkowe i symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) strefa ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu;
- 2) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej;
- 3) przebieg linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia (WN) 110 kV i linii najwyższych napięć (NN) 220 kV.

## **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: **MNE** - tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

**§ 8.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dla poszczególnych terenów formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:

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

2. Na rysunku planu wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, przy czym:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla istniejących budynków położonych w części poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 2.

3. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem linii zabudowy, a w szczególności liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

§ 9. Nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. 1. 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.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach nie spełniających wymogu minimalnej powierzchni działki budowlanej, wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a także na działkach, z których wydzielono działki gruntu na tereny dróg publicznych, przy zachowaniu wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 11. W zakresie geometrii i kąta nachylenia dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) nakaz stosowania pokrycia dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym;
- 2) zakaz krycia dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 3) nakaz stosowania na elewacji kolorów naturalnych i kolorów ziemi.

§ 13. W zakresie lokalizacji budynków ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej oraz budynków, o których mowa w pkt 3 dopuszczenie sytuowanie w granicy działki budowlanej;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach, gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązek zachowania minimalnej odległości między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

### **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 i dróg oraz infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz składowania odpadów i prowadzenia działalności związanej z gospodarką 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) 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. 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 MNE do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;

3. Na obszarze objętym planem nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) w strefie ochrony pośredniej ujęć wody, której granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16.** 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 działki według ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

## **Rozdział 6.**

### **Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**

**§ 17.** 1. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Dziale III.

2. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na powiększenie sąsiedniej działki pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy;
- 3) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi działkami;
- 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej po wejściu w życie niniejszego planu.

## **Rozdział 7.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 18.** Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu podano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Dziale III niniejszej uchwały.

**§ 19.** Ustala się pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obu kierunkach od osi linii) wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć (NN) 220kV i szerokości 38 m (po 19 m w obu kierunkach od osi linii) wzdłuż linii wysokich napięć (WN) 110 kV bez możliwości lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

- 1) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej dopuszcza się wykonanie napraw, prac remontowych i konserwacyjnych;
- 3) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia

elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

§ 20. 1. Na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu określa się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 21. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;

§ 22. W zakresie zapotrzebowania 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) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 3) połączenie nowo projektowanych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci wodociągowe;
- 4) nakaz wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.

§ 23. 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 tłoczonej; układ zewnętrzny stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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.

§ 24. 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) 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) dopuszczenie wykonywania lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, takich jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o  $\varnothing$  32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 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.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów od 32 mm do 300 mm);
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn;
- 2) realizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako podziemne;
- 3) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).

**§ 28.** 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.

**§ 29.** 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.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 30.** Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się minimalną szerokość:

- 1) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50m;
- 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 usługowej.

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

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny; dodatkowo 1 miejsce parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

- 2) dla zabudowy obiektów administracji i biur, minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia;
- 3) dla handlu i usług – co najmniej 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów sportu i rekreacji 15 miejsc parkingowych na każdych 100 użytkowników jednocześnie;
- 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;
- 8) dla obiektów magazynowych minimum 10 miejsc parkingowych na każde 1000m<sup>2</sup> użytkowej podstawowego przeznaczenia;
- 9) dla składów minimum 1 miejsce postojowe na każde 2000m<sup>2</sup> powierzchni składu.

2. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust.1;
- 2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust. 1;
- 3) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w ust. 1 nie stosuje się.

3. Na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, 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 w liczbie minimum 10% wyliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

## **Rozdział 10.**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

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

## **DZIAŁ III.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 11.**

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**

§ 33. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNE.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE, 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie budynków wolnostojących,
- b) dla terenów 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE - dopuszcza się zabudowę w formie budynków bliźniaczych.

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

a) intensywność zabudowy:

- dla terenów 1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- dla terenów 8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE - nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01;



- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów **1MNE, 3MNE** - 70%,
  - dla terenów **2MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE** - 65%,
  - dla terenów **8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE** - 50%;
- c) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki:
- dla terenów **1MNE, 2MNE, 3MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE, 7MNE** - 25%,
  - dla terenów **8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE** - 30%;
- d) wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne: do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
  - garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, maksymalnie 5,0 m;
  - pozostała zabudowa: zgodnie z wymaganiami technicznymi lub bezpieczeństwa, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- e) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z pkt 4 lit.a-d;
- 4) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działki:
- a) dla terenów **1MNE, 4MNE, 5MNE, 6MNE** - dla zabudowy wolnostojącej: min. 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów **2MNE, 7MNE** – dla zabudowy wolnostojącej: min. 1300 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenu **3MNE** – dla zabudowy wolnostojącej: min. 2000 m<sup>2</sup>;
  - d) dla terenów **8MNE, 9MNE, 10MNE, 11MNE, 12MNE, 13MNE** – dla zabudowy wolnostojącej min. 700 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej min. 350 m<sup>2</sup>;
- 5) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) zjazdy na tereny z dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych, za wyjątkiem drogi wojewódzkiej 638;
  - b) zakaz bezpośredniej obsługi terenów **1MNE i 2MNE** z drogi wojewódzkiej 638;
- 6) na terenach: **2MNE, 6MNE, 7MNE, 9MNE, 13MNE** znajduje się strefa sąsiedztwa lasu – lokalizowanie obiektów dla tej strefy wg § 20 ust. 1 niniejszej uchwały.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 35.** 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.

**§ 36.** 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 Sulejówka.

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

Przewodniczący Rady Miasta

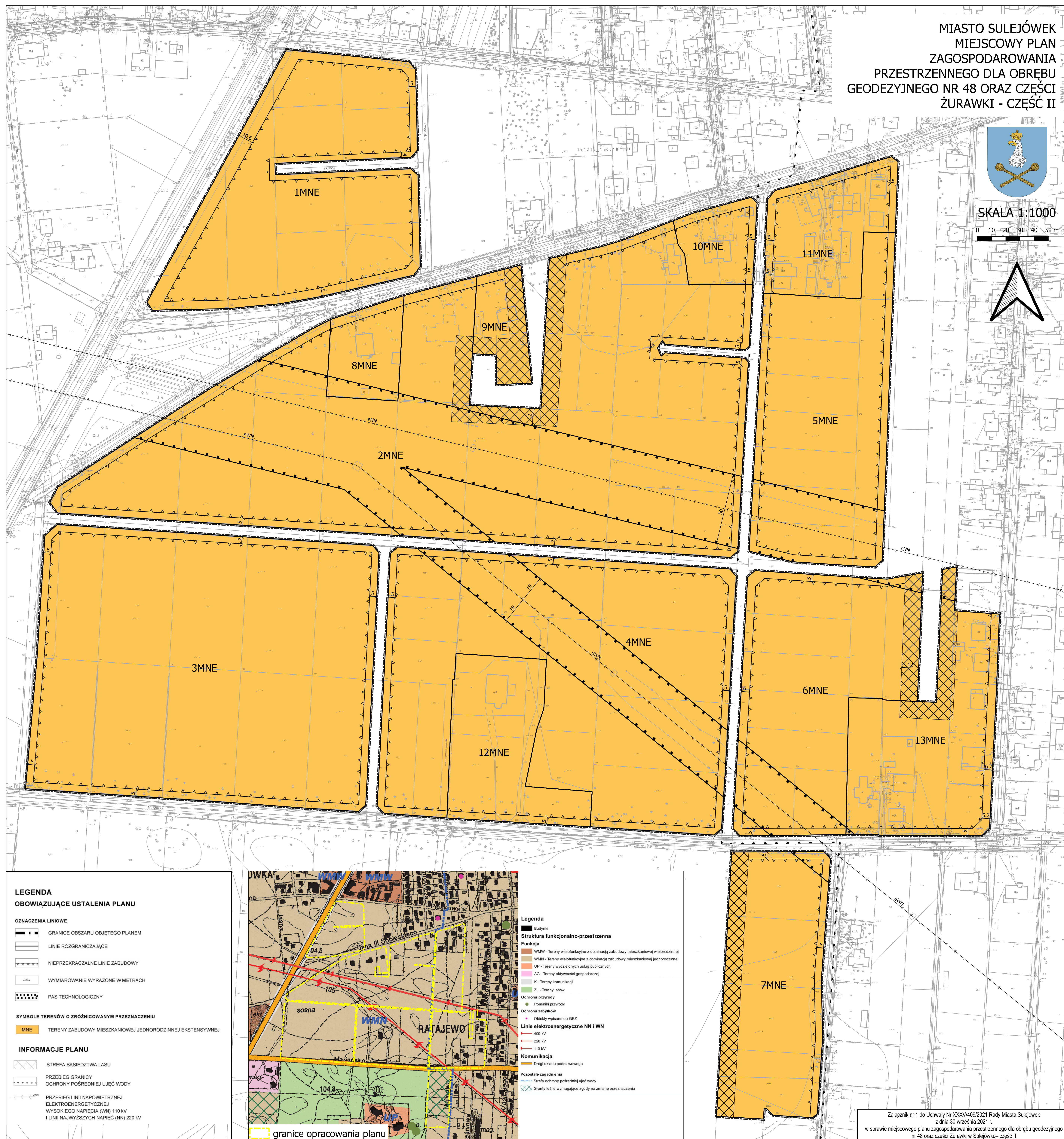
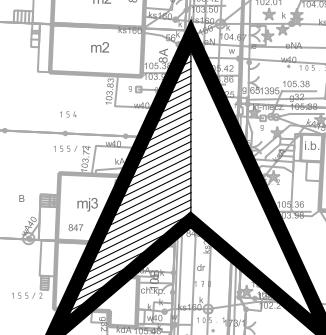
**Daniel Dąbrowski**

MIASTO SULEJÓWEK  
MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU  
GEODEZYJNEGO NR 48 ORAZ CZĘŚCI  
ŻURAWKI - CZĘŚĆ II



SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



**LEGENDA**  
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

**OZNACZENIA LINIOWE**

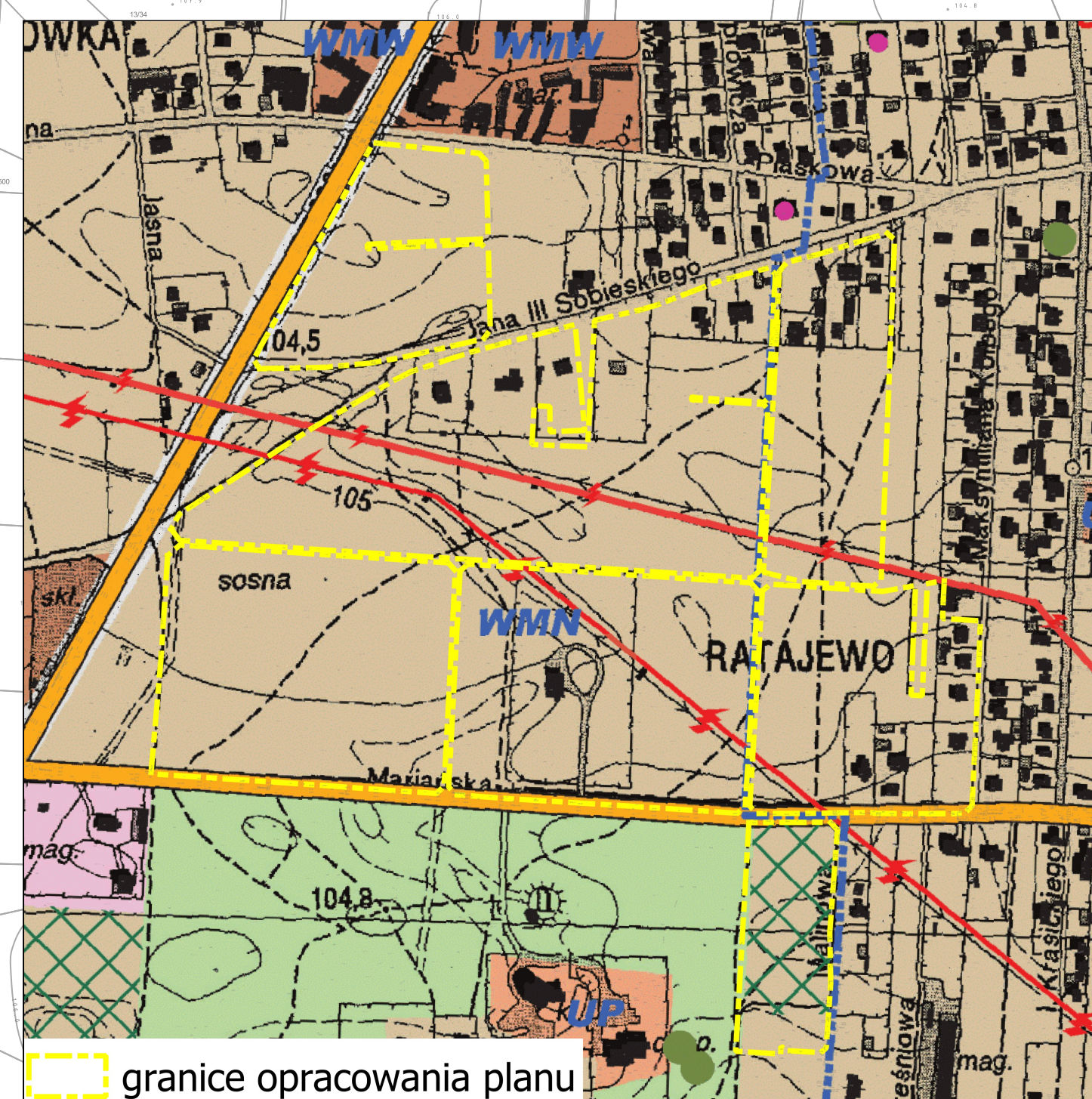
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE WYRAŻONE W METRACH
- PAS TECHNOLOGICZNY

**SYMBOLE TERENÓW O RÓZNICOWANYM PRZEZNACZENIU**

- MNE - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ

**INFORMACJE PLANU**

- STREFA SĄSIEDZTWA LASU
- PRZEBIEG GRANICY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- PRZEBIEG LINII NAPOWETRZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (WN) 110 kV I LINII NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ (NN) 220 kV



**Legenda**

**Struktura funkcjonalno-przestrzenna**

- WMW - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP - Tereny wydzielonych usług publicznych
- K - Tereny aktywności gospodarczej
- ZL - Tereny lasów

**Ochrona przyrody**

- Pomniki przyrody

**Ochrona zabytków**

- Obiekty wpisane do GEZ

**Linie elektroenergetyczne NN i WN**

- 400 kV
- 220 kV
- 110 kV

**Komunikacja**

- Drogi układu podstawowego

**Pozostałe zagadnienia**

- Strefa ochrony pośredniej ujęć wody
- Grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/409/2021 Rady Miasta Sulejówek z dnia 30 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówce - część II

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXV/409/2021  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 30 września 2021 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu przestrzennego  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego nr 48 oraz  
części Żurawki w Sulejówku – część II**

Wszystkie uwagi złożone do projektu planu zostały uwzględnione.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku - część II, 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Sulejówek rozstrzyga co następuje:

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372). Zakres inwestycji infrastrukturalnych może obejmować budowę uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji ww. inwestycji 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,

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków. Pozostałe dochody z planu mogą pochodzić m.in. z naliczenia opłaty adiacenckiej.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/409/2021  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku - część II**

#### **na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku został sporządzony na podstawie uchwały Rady Miasta Sulejówek Nr XXVIII/260/2016z dnia 27października 2016 r.w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego nr 48 oraz części Żurawki w Sulejówku, zmienionej uchwałą Nr III/25/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 13 grudnia 2018 r. Został sporządzony w trybie art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w związku z Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.81.2021.AK z dnia 5 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. dnia 6 maja z 2021 r. poz. 4103).

Projekt zawiera część tekstową i graficzną. Sporządzono go zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjętym uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy**

1. W projekcie planuuwzględniono:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- poprzez określenie ustaleń w § 8 oraz wskaźnikowi parametrówkształtowania zabudowy;
- 2)walory architektoniczne i krajobrazowe- poprzez ograniczenie zabudowy wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnejoraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - m.in. poprzez: ustalenia zawarte w § 14, w którym zakazano lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji i dróg oraz infrastruktury technicznej; zakazano składowania odpadów iprowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadamina 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; zakazano prowadzenia działalności, powodującej przekroczenia standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działką budowlaną, na której prowadzona jest ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym - poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność; wskazuje się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko oraz poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony akustycznej, zaopatrzenie w wodę w oparciu o wodociąg miejski, odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii

z wykluczeniem tych, które wykorzystują energię wiatru, pozostawienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych (na poziomie 50-70%) oraz poprzez ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych.

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenia dotyczące dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni- poprzez utrzymanie charakteru zabudowy i zachowanie obowiązujących od wielu lat wskaźników kształtowania zabudowy przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej. Tereny planu są częściowo zainwestowane i wyposażone w infrastrukturę techniczną;
- 7) prawo własności poprzez zachowanie istniejących podziałów własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, projekt uzyskał uzgodnienia stosownych służb działających w tym zakresie, w planie nie wprowadzono zapisów, które niekorzystnie wpływają na obronność i bezpieczeństwo państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego- poprzez ustalenia dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzono zakazów uniemożliwiających rozwój infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 do 31 sierpnia 2021r. Na dyskusji publicznej, którą planowano dnia 16 sierpnia 2021 r. w trybie stacjonarnym nie zjawiała się żadna osoba. Wpłynęła 1 uwaga składająca się z dwóch postulatów, która została rozpatrzona pozytywnie. Projekt był udostępniony mieszkańcom w Urzędzie Miasta oraz publikowany na stronach internetowych Miasta;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – obwieszczono o możliwości składania wniosków i uwag do planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zorganizowano dyskusję publiczną. Rozpatrzenie uwag przez Burmistrza miało formę zarządzenia publikowanego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sulejówek;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu wazono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej i konieczne poszerzenia dróg.



Dokonano analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych poprzez: wykonanie inwentaryzacji w terenie, analizy własności, zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, analizy opracowania ekofizjograficznego, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanie prognozy finansowej, której celem jest pomoc w racjonalizacji z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji.

3. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Osiągnięto to przede wszystkim poprzez zachowanie obowiązujących wskaźników kształtowania zabudowy przy wykorzystaniu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych oraz sieci urządzeń telekomunikacyjnych, zaś obsługa komunikacyjna obszaru planu następuje poprzez sieć istniejących i projektowanych w planie miejscowym ulic. Nie ingerowano w układ drogowy, który ustalony został w uchwale XXIX/340/2021 z dnia 25 marca 2021 r. Układ drogowy został rozbudowany. Z tego względu też nie analizowano optymalizacji transportochłonności układu przestrzennego, zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1**

Projekt jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Sulejówek w latach 2010-2014” przyjętej przez Radę Miasta Sulejówek uchwałą Nr X/60/2015 z dnia 28 maja 2015r. Projekt został uwzględniony w wieloletnim harmonogramie sporządzania planów miejscowych, gdzie postulowano jego szybkie uchwalenie.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały, zakres inwestycji infrastrukturalnych będących zadaniem własnym gminy obejmują realizację inwestycji infrastrukturalnych, tj. wyposażenie terenów w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Dochody z planu mogą pochodzić również z naliczenia opłaty adiacenckiej.