

**UCHWAŁA NR LX/515/2018  
RADY MIASTA SULEJÓWEK**

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Żurawki – część I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r. poz. 994, z późniejszymi zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, z późniejszymi zmianami<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXVII/223/2012 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego północnozachodniego rejonu Nowej Żurawki” zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Żurawki oraz uchwałami: Nr XIII/96/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2015 r. i Nr L/424/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 1 lutego 2018 r. zmieniającymi wyżej wymienioną uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjętych uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek, Rada Miasta Sulejówka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część I, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 3.

**§ 2. 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

---

<sup>1)</sup>Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349.

<sup>2)</sup>Dz.U. z 2017 r. poz. 1073, 1566.

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
- 10) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów, pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 3. 1.** Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznacza się symbolem literowym oraz numerem wyróżniającym teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach;
- 6) drzewa o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych;

- 7) strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia;
- 8) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego lub wysokiego napięcia;
- 2) zwymiarowane odległości w metrach poza granicami planu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 4) wybrane oznaczenia terenu poza granicami planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0<sup>o</sup> do 12<sup>o</sup>;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć odcinek działki, który przylega do drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **kanalach** – należy przez to rozumieć kanały, o którym mowa ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 metry, elementów termomodernizacji budynków o warstwie do 18 cm, a także części podziemnych budynku oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, daszków, pochylni dla niepełnosprawnych oraz ganków;
- 5) **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;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **urządzeniach technicznych i obiektach liniowych infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty liniowe: elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, kanalizacji, łączności, gospodarki odpadami, ciepłownictwa i urządzenia służące odwodnieniu, za wyjątkiem komunalnych oczyszczalni ścieków, stałych składowisk odpadów oraz obiektów do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, elektrowni konwencjonalnych, a także urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

#### § 5. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - **MNU**;
- 3) tereny składowo-usługowe - **SU**;
- 4) tereny zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej - kanalizacji deszczowej – **ZPK**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki - **E**;
- 6) tereny urządzeń wodnych - **WSu**;
- 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;

9) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;

10) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;

11) tereny ciągów pieszych - **KP**.

3. Ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami literowymi: **KDL, KDD, KP i ZPK**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

4. Ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, oznaczone symbolami literowymi: **KDZ, WSu i E**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

5. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenach oznaczonych symbolem literowym: **MNU**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

6. Dopuszcza się na obszarze planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celów publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;

2) obiektów małej architektury – 3 m;

3) ogrodzeń – 1,8 m;

4) budowli z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia – 45 m;

5) pozostałych budowli – 12 m.

2. Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej - kanalizacji deszczowej oraz urządzeń wodnych.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, nie dotyczy urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu oraz pacholek, słupków, pojemników z zielenią na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej - kanalizacji deszczowej.

4. Ustala się zasady sytuowania i standardy ogrodzeń w obrębie działek budowlanych lub terenów, na terenach niewymienionych w ust. 2, lokalizowanych od strony terenów: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu:

1) ogrodzenie należy lokalizować wyłącznie w obrębie działki budowlanej lub terenu uwzględniając linie rozgraniczające terenu;

2) wzdłuż terenów dróg o szerokości 6 m i węższych nakazuje się lokalne wycofanie ogrodzeń w stosunku do linii rozgraniczającej terenu o co najmniej 1,5 m w miejscu lokalizacji bram wjazdowych;

3) maksymalna wysokość ogrodzeń zgodnie z ust. 1 pkt 3;

4) maksymalną wysokość cokołu ogrodzenia 0,6 m;

5) powyżej cokołu stosowanie ogrodzeń jako ażurowych to jest minimum 60% prześwitu w przeszle;

6) zakaz stosowania w ogrodzeniach przeszle z prefabrykowanych elementów betonowych.

5. Ustala się zasady sytuowania, gabaryty i standardy urządzeń i tablic reklamowych:

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych:

a) na obiektach tworzonych dla ozdoby przestrzeni dostępnej publicznie, w tym na pomnikach,

b) na kioskach ulicznych,

c) na drzewach,

d) na balkonach budynków,

e) na obiektach budowlanych infrastruktury technicznej,

- f) o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych wolno stojących oraz na ogrodzeniach w obszarze planu, za wyjątkiem urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami 1SU i 2SU;
- 3) ustala się następujące parametry i zasady sytuowania urządzeń i tablic reklamowych na ogrodzeniach na terenach oznaczonych symbolami 1SU i 2SU:
- a) powierzchnia urządzeń i tablic reklamowych – nie więcej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) na jednej działce budowlanej może znajdować się jedno urządzenie lub tablica reklamowa na ogrodzeniu;
- 4) dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych na elewacjach frontowych budynków ustalając następujące zasady:
- a) łączna powierzchnia tablic reklamowych nie może być większa niż 4 m<sup>2</sup>,
  - b) urządzenia i tablice reklamowe na budynkach nie mogą deformować ich bryły oraz przesłaniać otworów okiennych i detali architektonicznych,
  - c) maksymalna wysokość urządzeń i tablic reklamowych umieszczonych na attyce budynku nie może przekraczać wysokości attyki;
- 5) dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych na obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
- 6) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu oraz kanałów.
3. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej, magazynowej lub składowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
- 1) zakaz odprowadzania do gruntu i urządzeń wodnych, ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
  - 2) nakaz zachowania terenów urządzeń wodnych oznaczonych symbolem literowym WSu, w tym ciągłości przepływu wód w tych urządzeniach;
  - 3) określenie zasad odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych zgodnie z §11 ust. 8;
  - 4) określenie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i technologicznych zgodnie z §11 ust. 5, 6 i 7.
6. Wskazuje się, iż obszar planu jest obsługiwany przez urządzenia melioracji wodnych w stosunku, do których obowiązują przepisy odrębne.
7. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:
- 1) MN jako terenów: „na cele zabudowy mieszkaniowej” w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) MNU jako terenów „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową” w rozumieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie ochrony jakości powietrza ustala się wymagania dotyczące sposobu zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §11 ust. 13.

9. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia zgodnie z §8 i rysunkiem planu.

10. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego ustala się:

- 1) zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) ochronę drzew o wartościach przyrodniczo-krajobrazowych poprzez:
  - a) zakaz ich uszkodzania, a także wycinania, za wyjątkiem dopuszczenia usunięcia tych drzew jeżeli będą zagrażać życiu i zdrowiu ludzi,
  - b) zakaz utwardzania lub innego ograniczania przepustowości gleby oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu 5 m od ich pni.

**§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy** Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia, wskazane na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) wskazuje się, że lokalizacja wszelkich innych obiektów budowlanych niż wymienione w pkt 1 wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych i Polskich Norm;
- 3) ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont oraz rozbudowę, odbudowę i nadbudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej, w tym dla linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia odbudowę jako linii wielotorowej i wielonapięciowej jednak o napięciu nie wyższym niż 220 kV, a także dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia na linie kablowe podziemne.

### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Ustala się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obszarze planu:

- 1) minimalne powierzchnie działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) minimalne szerokość frontu działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

3. Dopuszcza się dla każdego terenu uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości zgodnie z §12 ust. 3;
- 2) urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

### **§ 10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości zgodnie z §12 ust. 3, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) 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;
- 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy;
- 4) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na teren drogi publicznej;
- 5) o nie więcej niż 8% powierzchni działki budowlanej, w sytuacjach innych niż wymienione w punktach od 1 do 4.

### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustala się zasadę obsługi zainwestowania z systemów infrastruktury technicznej, poprzez urządzenia i sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów.

2. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach: dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się możliwość budowy nowych urządzeń technicznych i obiektów liniowych infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 2, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, w tym sieć wodociągową od DN 110 mm oraz komunalne ujęcia wód znajdujące się poza granicami planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL i 4KDL;
- 2) tymczasowo, na terenach nie zwodociągowanych, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.

6. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków bytowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjną od DN 200 mm lub tłoczną od DN 90 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL i 4KDL;
- 2) tymczasowo, na terenach nieskanalizowanych, dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków i ich transport do oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów.

7. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków technologicznych wskazuje się ich wstępne oczyszczanie z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie odprowadzania oraz oczyszczania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej od DN 250 mm, do urządzeń wodnych oznaczonych symbolem literowym WSu, do urządzeń wodnych służących gospodarce

wodami opadowymi i roztopowymi zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem literowym ZPK lub do urządzeń wodnych zlokalizowanych poza granicami planu;

3) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie usuwania odpadów stałych wskazuje się gospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami zasilające stację transformatorową położoną w terenie infrastruktury technicznej - elektroenergetyki oznaczonym symbolem 1E;

2) ustala się budowę nowych i przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia jako linii podziemnych;

3) ustala się zasady przebudowy, remontu i odbudowy oraz nadbudowy i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego lub najwyższego napięcia zgodnie z §8 pkt 4;

4) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) wykorzystujących energię wiatru, w tym z urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

11. W zakresie oświetlenia terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych ustala się zasilanie źródeł światła z sieci kablowej prowadzonej w terenie tych dróg i ciągów.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 40 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 3KDL i 4KDL;

2) wskazuje się, że urządzenia techniczne i obiekty liniowe zaopatrzenia w gaz powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło budynków:

1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem wyłącznie rodzajów instalacji i paliw ekologicznych: konwencjonalnych, takich jak gaz przewodowy, energia elektryczna, olej niskosiarkowy, lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 10 pkt 4;

2) z sieci ciepłowniczej od DN 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu.

14. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się zasilanie z podziemnych sieci telekomunikacyjnych lub urządzeń bezprzewodowych;

2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

1. Ustala się układ komunikacyjny oraz parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDL, 3KDL, 4KDL i 7KDL zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.

3. Dopuszcza się, dla każdego terenu wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczalne w przepisach szczegółowych, o szerokości nie mniejszej niż:

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



- 2) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m, za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 3;
- 3) 10 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m w obrębie terenów składowo-usługowych.

4. Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych:

- 1) 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej usług w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej usług w terenach składowo-usługowych;
- 4) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków magazynowych;
- 5) 1 miejsce na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni składu;
- 6) 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku elektroenergetyki.

5. Wskazuje się realizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali i budynków usługowych ustala się minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane 5 miejsc postojowych.

6. Ustala się lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 4 w granicach działki budowlanej inwestycji, jako miejsca niezadaszone lub miejsca w garażu.

7. Ustala się dla lokali i budynków usługowych, budynków magazynowych oraz składów minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów w wysokości 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 4 liczby miejsc postojowych.

### **§ 13. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu**

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 5MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 1SU i 2SU ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

2. Na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1, wobec istniejącego stanu zagospodarowania lub utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu, nie ustala się stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowePrzeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów**

**§ 14.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, budynki gospodarcze i garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, sportu, rekreacji, turystyki, poradnie, przychodnie, opieki nad dziećmi, kultury, opieki społecznej, oświaty, rzemiosła, biur i administracji. Zakazuje się usług typu:

- 1) zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, w tym myjni samochodowych;
- 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 3) obiekty usługowe wymagające placów składowych, baz pojazdów transportu towarowego oraz placów parkingowych dla maszyn budowlanych.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń §8 pkt 1;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w przypadku sytuowania budynków w formie bliźniaczej, a także na zasadach określonych w pkt 3; nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 10MN, 12MN, 18MN dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obrębie działek budowlanych, na których wyznaczono strefę potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych jako wolno stojących lub jako dobudowanych/wbudowanych w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §11;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,7 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 5 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie i pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25° do 45°;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, beton architektoniczny; tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym; zakaz stosowania na elewacjach okładzin winylowych typu siding oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej, oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni;
- 5) zakaz budowy kondygnacji podziemnych budynków.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 80° do 100°, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 – 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> pod segment w zabudowie bliźniaczej.

**§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze, budynki gospodarcze i garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią przydomową, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe, budynki gospodarcze i garażowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz w budynkach usługowych położonym na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi typu: handlu detalicznego, gastronomii, sportu, rekreacji, turystyki, poradnie, przychodnie, opieki nad dziećmi, kultury, opieki społecznej, oświaty, rzemiosła, biur i administracji. Zakazuje się usług typu:

- 1) stacje paliw, a także zakłady obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, o ile powierzchnia użytkowa pomieszczeń obsługowych takiego zakładu przekracza 300 m<sup>2</sup> lub jeśli zakład obsługujący pojazdy ma więcej niż 3 stanowiska obsługowo-naprawcze;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) zakłady rzemieślnicze wymagające pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 5) obiekty usługowe wymagające placów składowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 5MNU, baz pojazdów transportu towarowego oraz placów parkingowych dla maszyn budowlanych;
- 6) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń §8 pkt 1;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku sytuowania budynków w formie bliźniaczej, a także na zasadach określonych w pkt 3; nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 5MNU, 7MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obrębie działek budowlanych, na których wyznaczono strefę potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych najwyższego lub wysokiego napięcia;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych jako wolno stojących lub jako dobudowanych/wbudowanych w/do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych w formie wolno stojącej lub jako dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, sezonowych ogrodów kawiarnianych, a także tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §11;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,95 na działce budowlanej, nie mniej niż 0,01 na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m, za wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 5 m;
- 2) geometria dachu budynków– dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, beton architektoniczny; tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym; zakaz stosowania na elewacjach okładzin winylowych typu siding oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą, z zakazem blachy trapezowej oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni;

5) zakaz budowy kondygnacji podziemnych budynków.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 80<sup>o</sup> do 100<sup>o</sup>, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 – 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> pod segment w zabudowie bliźniaczej.

**§ 16.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1SU** i **2SU** składowo-usługowe to jest: budynki usługowe, budynki magazynowe, budynki gospodarcze i garażowe, place i budowle składowe wraz z dojazdami i drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. W budynku usługowym położonym na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się usługi typu: handlu, rzemiosła, biur i administracji, zakładów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych. Zakazuje się usług typu:

- 1) stacje paliw;
- 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
- 3) obiekty handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej, szpitale.

3. Ustala się zakaz składowania gruzu na terenach wymienionych w ust. 1.

4. Ustala się warunki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem ustaleń §8 pkt 1;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, obiektów kontenerowych, a także tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej wymienionych w §11;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 na działce budowlanej, nie mniej niż – 0,001.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45<sup>o</sup>;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna, beton architektoniczny, tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym; zakaz stosowania na elewacjach okładzin winylowych typu siding oraz płytek terakoty;
- 4) kolorystyka i pokrycie dachów pochyłych: pokrycie blachą oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze: czerwieni, brązu, szarości oraz ciemnej zieleni;
- 5) zakaz budowy kondygnacji podziemnych budynków.

6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;

3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 70° do 110°, przy czym dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują ustalonego wyżej kąta w stosunku do granic działek istniejących.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 – 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1ZPK, 2ZPK, 3ZPK, 4ZPK i 5ZPK** zieleń urządzona lub infrastruktura techniczna - kanalizacja deszczowa służąca gospodarce wodami opadowymi i roztopowymi to jest zbiorniki na wody opadowe i roztopowe o funkcjach retencyjnych, infiltracyjnych lub odparowujących, dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe, dojścia oraz urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania i zabudowy terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 50° do 130°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 – 100 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **6ZPK i 7ZPK** zieleń urządzona lub infrastruktura techniczna - kanalizacja deszczowa służąca gospodarce wodami opadowymi i roztopowymi to jest zbiorniki na wody opadowe i roztopowe o funkcjach retencyjnych, infiltracyjnych lub odparowujących, wraz z towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania i zabudowy terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 50° do 130°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1 – 800 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1E** infrastruktura techniczna - elektroenergetyka, to jest: budowle i budynki elektroenergetyki wraz towarzyszącymi dojazdami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojściami i zielenią urządzoną oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1E:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,9 na działce budowlanej, nie mniej niż – 0,001.

3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1E:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 2) geometria dachu budynków - dachy płaskie;
- 3) forma i kolorystyka elewacji budynków: naturalne kolory materiałów - kamień, drewno, cegła ceramiczna tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym, brązowym; zakaz stosowania na elewacjach okładzin winylowych typu siding oraz płytek terakoty;
- 4) zakaz budowy kondygnacji podziemnych budynków.

4. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości terenu oznaczonego symbolem 1E:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 9000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka – od 80° do 100°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1E – 9000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1WSu, 2WSu, 3WSu, 4WSu, 5WSu:** urządzenia wodne - kanały i rowy melioracyjne.

**§ 21.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, a także zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem **1KDZ**, za wyjątkiem kiosków ulicznych lokalizowanych w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** – 20 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL i 7KDL:** droga publiczna klasy lokalnej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, a także zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem kiosków ulicznych lokalizowanych w sposób nieograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **1KDL** - od 7 m do 18 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **2KDL** – 14 m z sięgaczem o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m oraz z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **3KDL** – od 12 m do 35 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) **4KDL** – od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) **5KDL** - od 14 m do 36 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **6KDL** – 14 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;

7) 7KDL - 14 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD i 20KDD**: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, ciągi i dojścia piesze, drogi rowerowe, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, a także zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolami:

- 1) 1KDD, 2KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 15KDD, 16KDD, 19KDD, 20KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 3KDD – od 8 m do 8,5 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 4KDD – od 7 m do 10 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 14KDD – 8 m z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 17KDD – 10 m z placem manewrowym i z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KP i 2KP**: ciąg pieszy – publicznie dostępny wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury, zielenią urządzoną oraz urządzeniami technicznymi i obiektami liniowymi infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów ciągów pieszych oznaczonych symbolami:

- 1) 1KP - od 5 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KP – 5 m.

**§ 25.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW i 3KDW** droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi urządzeniami drogowymi takimi jak miejsca postojowe, ciągi i dojścia piesze, urządzenia odwodnienia powierzchniowego, zieleń przydrożna, urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolami:

- 1) 1KDW – 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KDW – 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KDW – 5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 26.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniego rejonu Nowej Żurawki przyjętej Uchwałą Nr 50/VII/03 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 czerwca 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 191, poz. 4834 z 16 lipca 2003 r.).

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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



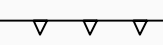
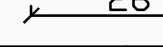
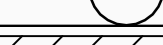
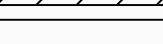
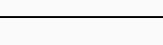
Przewodniczący Rady Miasta

**Daniel Dąbrowski**









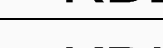




**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZURAWKA - CZĘŚĆ I**


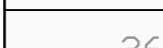
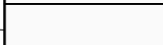

**USTALENIA PLANU:**

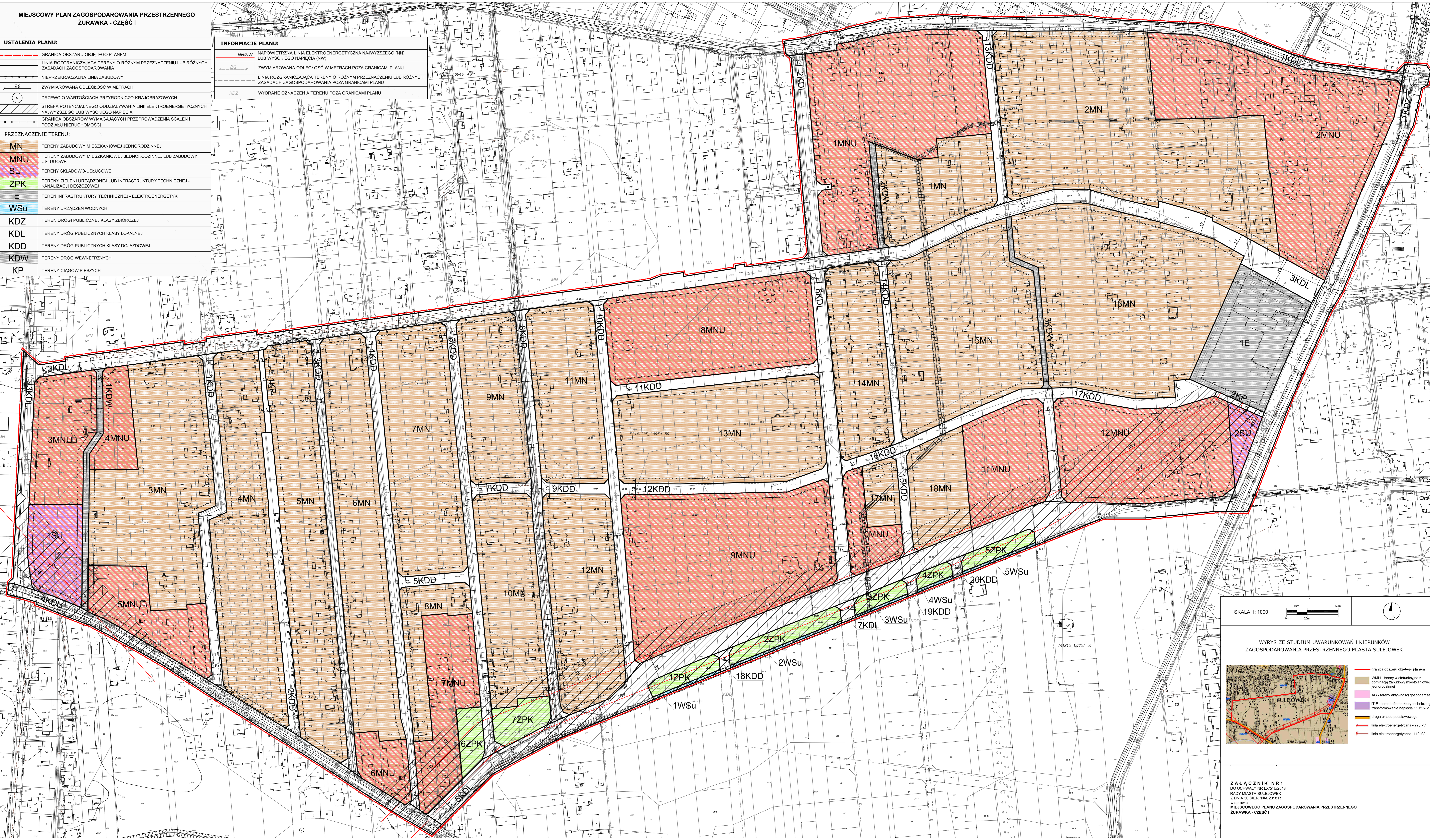
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
-  DRZEWO O WARTOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
-  STREFA POTENCJALNEGO ODZIAŁYWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH NAJWYŻSZEGO LUB WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  GRANICA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SCALEN I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  SU TERENY SKŁADOWO-USŁUGOWE
-  ZPK TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI DESZCZOWEJ
-  E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
-  WSu TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH
-  KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
-  KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
-  KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  KP TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

**INFORMACJE PLANU:**

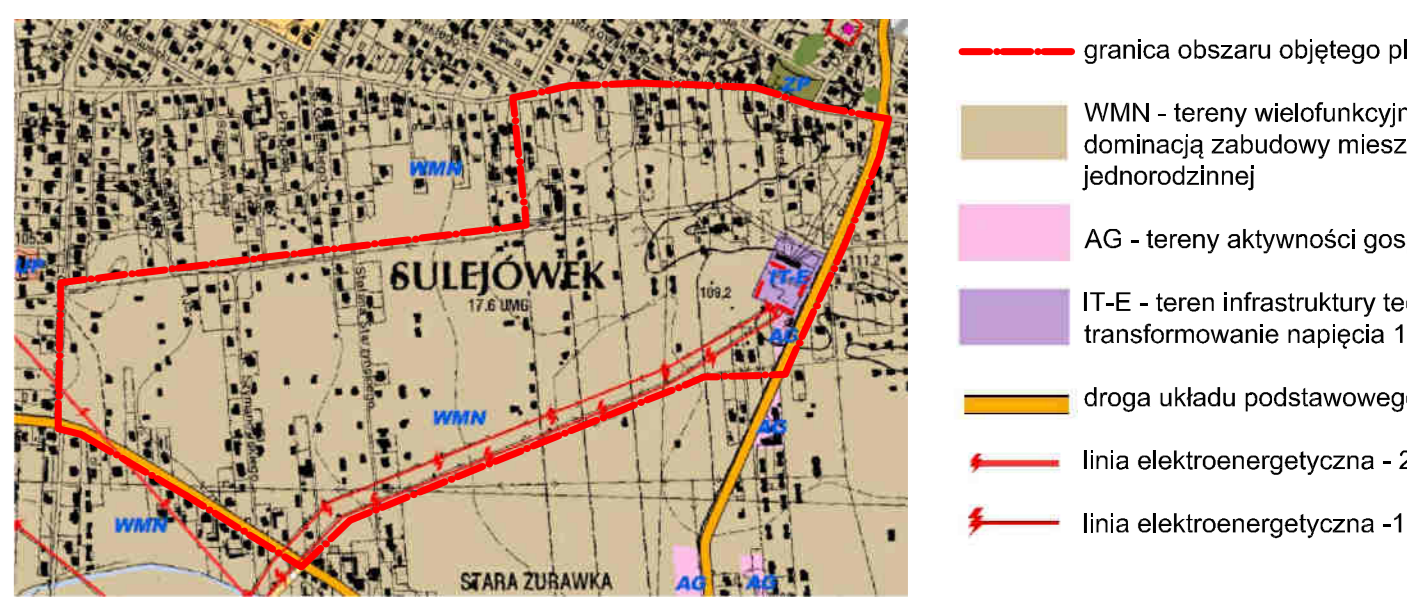
-  MN/MNU NAPIĘCIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO (NN) LUB WYSOKIEGO NAPIĘCIA (NW)
-  ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH POZA GRANICAMI PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICAMI PLANU
-  WYBRANE OZNACZENIA TERENU POZA GRANICAMI PLANU



SKALA 1: 1000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK**



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
DO UCHWAŁY NR LXI/520/18  
RADY MIASTA SULEJÓWEK  
Z DNIA 30 SIERPNIA 2018 R.  
w sprawie  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZURAWKA - CZĘŚĆ I



**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część I, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sulejówek**

- I. Rada Miasta Sulejówek przychyliła się do stanowiska Burmistrza w kwestii uwag rozpatrzonych pozytywnie.
- II. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza bądź uwzględnione częściowo Rada Miasta Sulejówek postanowiła rozpatrzyć w następujący sposób:
  1. **Uwaga złożona w dniach 20.02.2018 r. i 6.06.2018 r. dotycząca braku zgody na wytyczenie drogi publicznej klasy dojazdowej (oznaczonej w planie symbolem 13KDD) o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, ponieważ ogranicza możliwość zagospodarowania dz. ew. 44/1 w obr. 50.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
nieuwzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Droga wewnętrzna po śladzie, której poprowadzony został teren drogi publicznej klasy dojazdowej 13KDD, ma obecnie 3,5 m szerokości. Jest to droga stanowiąca własność Miasta Sulejówek. Nie stanowi ona, zgodnie z przepisami prawa, dojazdu do działek budowlanych położonych przy niej w rozumieniu par. 14 rozporządzenia z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Minimalna szerokość drogi stanowiącej dojazd do działki budowlanej powinna wynosić 5 m. Natomiast minimalna szerokość drogi publicznej wg rozporządzenia z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie to 10 m. W planie wprowadzono obowiązek scalenia działek o numerach 44/1 i 43/1 obr. 50 w celu stworzenia korzystnych warunków do zagospodarowania tych działek dostępnych od drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości 10 m.

2. **Uwaga złożona w dniach 28.02.2018 r. i 20.03.2018 dotycząca braku zgody na wytyczenie drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 17KDD (ul. Chodkiewicza) o szerokości 10 m – droga ta powinna mieć 8 m.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
nieuwzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Ulica Chodkiewicza zgodnie z uchwałą Nr XXI/185/2016 Rady Miasta Sulejówka 31 marca 2016 r. została uznana za drogę kategorii gminnej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - par. 4 ust. 2 drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych powinny mieć parametry odpowiadające klasom dróg: L (lokalnej), D (dojazdowej) i wyjątkowo Z (zbiorczej). Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy D to 10 m.

3. **Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. dotycząca konieczności uwzględnienia w planie realizacji terenów zieleni, a także ustalenia obowiązku realizacji zieleni na terenach zieleni publicznej i przy drogach.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: W ustaleniach planu w miarę możliwości uwzględniono realizację terenów zieleni poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem ZPK. Wyznaczając tereny zieleni brano pod uwagę dotychczasowe uwarunkowania prawne, w tym przeznaczenie w obowiązującym prawie miejscowym całości terenu opracowania pod tereny zabudowy i komunikacji.

W planie miejscowym nie można nakazać realizacji zieleni (sadzenia drzew, krzewów itp.), można natomiast określając zasady zagospodarowania i użytkowania terenów stworzyć warunki do tego aby zieleń była zrealizowana. Niniejszy plan miejscowy stwarza takie warunki, określając wysokie minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w terenach zabudowy.

4. **Uwaga złożona w dniach: 28.02.2018 r., 12.03.2018 r., 16.03.2018 r., 20.03.2018 r. i 25.05.2018 r. dotycząca konieczności uwzględnienia w ustaleniach planu ograniczenia niskiej emisji, w tym wprowadzenia nakazu podłączenia nowo powstałych budynków do sieci gazowej oraz zakazu stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe nieodnawialne.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona w części	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: W planie wprowadzono zapis, aby stosowane były wyłącznie ekologiczne czynniki grzewcze takie jak gaz przewodowy, energia elektryczna, olej niskosiarkowy i inne czynniki grzewcze zgodne z przepisami odrębnymi oraz aktami prawa miejscowego w tym zakresie. Na podstawie art. 96 ustawy Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 162/17 z dnia 24 października 2017 r. ustalił sposobu pozyskania energii cieplnej mające na celu ograniczenie emisji niskiej. Uchwała ta stanowi prawo miejscowe w zakresie tej tematyki. Plan miejscowy wskazuje na obowiązek przestrzegania tych przepisów. Brak jest zatem potrzeby i możliwość regulacji bardziej szczegółowo tego zagadnienia w planie miejscowym.

5. **Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. wskazująca, że ustalenia planu dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględniają stanu faktycznego.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Ustalenia planu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej są zgodne z wytycznymi Studium m. Sulejówka przyjętymi uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r. Według art. 15 ust. 1 plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium.

6. **Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. wskazująca, że w ustaleniach planu nie uwzględniono tematyki zmian klimatu i nie określono działań adaptacyjnych do zmian klimatu.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Plan miejscowy określając wysoki, jak na tereny zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, a także dopuszczając dywersyfikację źródeł energii i wskazując na przestrzeganie przepisów dotyczących sposobów pozyskania energii cieplnej, określa działania adaptacyjne do zmian klimatu.

7. Uwaga złożona w dniu 28.02.2018 r. wskazująca, że ustalenia planu nie przeciwdziałają wskazanym w prognozie oddziaływania na środowisko problemom związanym z jakością środowiska: zanieczyszczeniu wód powierzchniowych, zanieczyszczeniu powietrza, występowaniu obszarów narażonych na ponadnormatywne oddziaływanie pól elektromagnetycznych, przekształceniu niwelety terenu oraz profilu glebowego, występowaniu licznych gatunków inwazyjnych w zespołach roślinnych i roślinności obcej w zbiorowiskach kulturowanych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Jak wskazano w prognozie oddziaływania na środowisko w planie wprowadzono wszelkie dostępne środki służące ochronie środowiska przed zanieczyszczeniami oraz ograniczono zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych przebywanie ludzi w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych, które są źródłem promieniowania elektromagnetycznego. Obszar planu stanowi krajobraz typowo miejski o przekształconej rzeźbie terenu, zbiorowiskach roślinnych i składzie gatunkowym zwierząt, w związku z powyższym brak jest, w wypadku tych elementów środowiska, możliwości ochrony naturalnych zasobów.

8. Uwaga złożona w dniu 02.03.2018 r. dotycząca braku wyznaczenia w planie dojazdu oraz wskazania trasy poprowadzenia infrastruktury technicznej z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL do działki nr 51/3 w obr. 50 (położonej w terenie oznaczonym symbolem 2MN).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Wskazana w uwadze działka jest istniejącą działką budowlaną i posiada istniejący dojazd od ulicy Jana III Sobieskiego.

9. Uwaga złożona w dniach: 06.03.2018 r. i 16.03.2018 r. dotycząca braku zgody na wytyczenie drogi publicznej klasy dojazdowej (2KDD) w obrębie dz. 69/3 (69/33) w obr. 49. Działka ta ma obecnie 18,5 m i po oddaniu 5 m pod drogę będzie zbyt wąska by uzyskać pozwolenia na budowę nowego budynku.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W Planie ustalono scalenie działek o numerach 62/21, 67/25, 67/18, 67/19, 68/24, 68/18, 68/19, 69/3, 264, co umożliwi wydzielenie działek o parametrach korzystnych dla wprowadzenia nowej zabudowy. Zachowany teren drogi publicznej klasy dojazdowej będzie obsługiwał nowo wydzielone działki.

10. Uwaga złożona w dniach: 12.03.2018 r. (2 osoby) i 19.03.2018 r. (3 osoby) dotycząca zapisania w ustaleniach planu uprawnień dla Burmistrza miasta w zakresie możliwości odstąpienia od planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacjach wyjątkowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Powyższe ustalenie zgodnie z ustawą z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest przedmiotem planu (brak podstawy prawnej).

11. Uwaga złożona w dniu 12.03.2018 r. (2 osoby) dotycząca zapisania możliwości wprowadzenia odstępstwa od ustalonej w planie minimalnej powierzchni działek budowlanych powstałych w trakcie procedury podziału nieruchomości o 10%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia powierzchni działki budowlanej mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych o nie więcej niż 8% powierzchni działki budowlanej. Taka wartość była proponowana w innych uwagach, które zostały rozpatrzone pozytywnie.

12. Uwaga złożona w dniach: 16.03.2018 r (2 osoby), 20.03.2018 r. i 7.06.2018 r. (3 osoby) dotycząca braku zgody na poszerzenie projektowanej drogi 3KDL (ul. Batorego) z 12 m na 14 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Dla terenu drogi 3KDL została przygotowana dokumentacja ZRID na podstawie specustawy drogowej, określająca szerokość tej drogi w liniach rozgraniczających. W planie zostały przyjęte te same szerokości jak ww. dokumentacji.

13. Uwaga złożona w dniu 15.03.2018 r. dotycząca braku zgody na wyznaczenie terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KP (dz. ew. 63 obr. 50) ze względu, iż w tym rejonie planowanych jest szereg innych połączeń komunikacyjnych z ulicą Przejazd.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Powyższy ciąg pieszy jest ważnym ciągiem komunikacyjnych dla komunikacji pieszej (dojście do terenów zabudowy mieszkaniowej).

14. Uwaga złożona dnia 19.03.2018 r. (3 osoby) oraz dnia 04.06.2018 r. (8 osób) dotycząca zmniejszenia (w szczególności na terenach oznaczonych symbolami 2MN i 16MN) maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 na 0,5. Autorzy wskazują, iż ustalony w planie wskaźnik stwarza zagrożenie, iż będą powstawać na tych terenach budynki bliźniacze lub wielolokalowe.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Obecny projekt planu utrzymuje w tym zakresie ustalenia obowiązującego obecnie w tym rejonie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obniżenie tego wskaźnika spowodowałoby obniżenie wartości przedmiotowych nieruchomości i mogłoby skutkować koniecznością wypłaty odszkodowań przez Miasto.

Ponadto w planie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w formie szeregowej. Również określenie wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych (50-60%), niedużej powierzchni zabudowy (30-35%) oraz stosunkowo wysokich wskaźników liczby miejsc parkingowych, będzie ograniczało możliwość lokalizacji na tych terenach zwartej zabudowy wielolokalowej.

15. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca braku zgody na wyznaczenie sięgacza o szerokości 8 m od ul. Kościuszki (sięgacz drogi publicznej klasy lokalnej - 2KDL), jako wjazdu na posesje.

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona w części	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Sięgacz do dz. ewid. 32/3 został zwężony do minimalnej wymaganej przepisami prawa szerokości 5 m.

16. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca wprowadzenia zmiany w §5 ust. 2 pkt 2: dopuszczenia obu rodzajów zabudowy na jednej działce – poprzez zmianę spójnika „lub” na „i”.

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, stąd należy w nim stosować prawne rozumienie słów. Spójnik „lub” oznacza alternatywę nierozłączną, co w przypadku wymienionego zapisu oznacza, że na jednej działce budowlanej mogą występować oba przeznaczenia albo każde z tych przeznaczeń osobno.

17. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca §12 ust. 4 pkt 3, 4, 5 (minimalnej ilości miejsc postojowych) - zmienić zapis dla terenów składowo-usługowych, składowych i magazynowych – odnieść ilość miejsc postojowych do ilości pracowników, a nie do powierzchni użytkowej np. dla budynków magazynowych 1 miejsce na pracownika

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Na etapie wydawania pozwolenia na budowę, w tym określania wymaganej ilości miejsc postojowych, brak jest możliwości określenia ilości osób zatrudnionych w zakładzie.

18. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca wprowadzenia zmiany w §12 ust. 5, tj. ustalenia: 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 10 stanowisk postojowych. Określenie wymogu na podstawie karty parkingowej nie jest tożsame z określeniem stanowiska postojowego dla osoby niepełnosprawnej wynikającego z rozporządzenia z dn. 12 kwietnia 2002 r. o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z którego wynikają wymiary takiego stanowiska postojowego.

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: W art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono obowiązek ustalania minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

19. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca wprowadzenia zmiany w §12 ust. 7 zapisu określającego ilość miejsc postojowych dla rowerów, na ustalenie konieczności ich zapewnienia, bez określania procentowej ich ilości.

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Plan ustalając konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów o określonej ilości, realizuje politykę służącą poprawie jakości powietrza.

20. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca dopuszczenia dachów pochyłych od 15° do 45° na terenach MN, MNU, SU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W planie uwzględniono stosowanie dachów od 15° do 45° na terenach składowo-usługowych oznaczonych symbolem SU. W celu zachowania ładu przestrzennego na pozostałych terenach zabudowy ustalono dachy płaskie (od 0° do 12°) i pochyłe: od 25° do 45°. Taka forma dachów koresponduje z istniejącą zabudową zlokalizowaną w tym rejonie Sulejówka.

21. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca dopuszczenia szlachetnych okładzin elewacji w naturalnych kolorach (np. materiały drewnopodobne, beton architektoniczny) na terenach MN, MNU, SU oraz elewacji z płyt warstwowych na terenie SU.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W planie nie zakazano stosowania wymienionych okładzin, są zatem dopuszczone. Ustalenia planu dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, SU w zakresie kolorystyki elewacji zostały uzupełnione o naturalny kolor betonu architektonicznego.

22. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca zachowania w obszarze planu istniejących dróg dojazdowych, z istniejącą zabudową po obu stronach drogi, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 8 do 10 m. Wskazano, iż drogi powinny zachować status drogi publicznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W sporządzanym planie zachowano, wyznaczone w dotychczas obowiązującym na tym obszarze mpzp, drogi publiczne klasy dojazdowej o szerokości 10 m. Ponadto o ile było to możliwe pozostałe drogi publiczne zostały wyznaczone tak, aby spełniały warunki szerokości określone przepisami prawa.

23. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. wskazująca, iż na rysunku planu brak ściętego narożnika terenu drogi 2KDD przy połączeniu z ulicą Czynu Społecznego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Wskazany narożnik przylega do zabudowanej i ogrodzonej działki. Ponadto narożnik ten ma kąt większy niż 90°, tym samym zapewnia odpowiednią widoczność.

24. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca §6 ust. 4 pkt 2 – wskazano aby dopuścić wycofanie ogrodzenia o 1 m w sytuacji gdy takie wycofanie zostanie wykonane symetrycznie po obu stronach drogi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Brak możliwości zastosowania tego typu zapisu, ze względu na możliwość sytuowania bram wjazdowych w różnych miejscach ogrodzenia frontowego.

25. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca §12 ust. 3 - zastrzec, że ustalone minimalne szerokości dróg nie dotyczą dróg opisanych w §25, których szerokości są opisane odrębnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W §25 uchwały planu znajdują się ustalenia dla terenów dróg wewnętrznych ustalonych w planie, w tym oznaczonych na rysunku planu. Natomiast w §12 ust. 3 określono ustalenia dotyczące zasad wyznaczania dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. Powyższe ustalenia jednoznacznie odnoszą się do opisanej tematyki.

26. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca §14 ust. 2 pkt 3 - zmienić zapis tego punktu (tj. zmienić katalog zakazanych usług) na „obiekty usługowe wymagające placów składowych, baz pojazdów transportu towarowego, placów parkingowych dla maszyn budowlanych oraz inne obiekty, których użytkowanie może wpływać negatywnie na środowisko naturalne”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ww. punkt został uzupełniony o „plac parkingowe dla maszyn budowlanych” (obecne jego brzmienie: „obiekty usługowe wymagające placów składowych, baz pojazdów transportu towarowego oraz placów parkingowych dla maszyn budowlanych). Natomiast w par. 7 uchwały planu ustalono zakazy lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Nie wprowadzono natomiast zakazu lokalizacji obiektów, których użytkowanie może wpłynąć negatywnie na środowisko naturalne, gdyż zapis ten jest zbyt ogólnikowy (nie jest miarodajny).

27. Uwaga złożona w dniu 20.03.2018 r. dotycząca utrzymania drogi publicznej 15KDD po śladzie drogi wewnętrznej położonej na dz. 99 obr. 50.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przedmiotowa droga prywatna została wyznaczona jako droga wewnętrzna w istniejącym przebiegu (5 m szerokości), ze względu na uwagi właściciela nieruchomości, na których planowano poszerzenie drogi.

28. Uwaga złożona w dniu 23.05.2018 postulująca wytyczenie drogi dojazdowej od terenu drogi publicznej klasy lokalnej do działki nr 9 w obr. 51 poprzez teren zieleni publicznej i infrastruktury technicznej – kanalizacji oznaczony symbolem 1ZPK wytyczony na działce 18/9 obr. 50 (ewentualne włączenie ww. działki pod pas drogowy drogi 1KDL) i przez istniejący most na rowie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona w części	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Przedmiotowa działka ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy dojazdowej w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część III (teren oznaczony symbolem 3KDD w ww. planie). Niemniej ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZPK do 5KPK zostały skorygowane w taki sposób, by możliwa była realizacja dojazdu wewnętrznego do działek położonych w terenach do nich przyległych.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
Żurawki – część I 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym: wydzielenie i wykup terenów pod drogi lub ich poszerzenie, wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi gminnych dróg.

**§ 2.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa gminnych dróg publicznych i wewnętrznych a także ciągów piesznych 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 (tekst jednolity: 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 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.

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część I

#### na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki – część I został sporządzony na podstawie uchwały intencyjnej Rady Miasta Sulejówek Nr XXVII/223/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek oraz planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego północnozachodniego rejonu Nowej Żurawki” zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Żurawki zmienionej uchwałami: Nr XIII/96/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2015 r. i Nr L/424/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 1 lutego 2018 r. 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 planu uwzględniono:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez określenie ustaleń w § 6 oraz wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ograniczenie zabudowy wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - m.in. poprzez: ustalenia zawarte w § 7, w którym zakazano m.in. prowadzenia działalności usługowej, magazynowej lub składowej, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny, w tym 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, w szczególności dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem tych, które wykorzystują energię wiatru, w tym urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz biogazu, biogazu rolniczego i biopłynów siłowni wiatrowych, pozostawienie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych (na poziomie 50-60%) oraz poprzez ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych i powierzchniowych. Na obszarze planu nie występują tereny wskazane na cele rolnicze i leśne;
- 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 pasów ulicznych oraz ustalenie poszerzeń dróg tylko tam, gdzie to jest konieczne z uwagi na zgodność z przepisami. Poza tym nie wprowadzono innych zakazów mogących mieć wpływ na korzystanie z prawa własności;
- 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 w pasach drogowych;
- 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 wzbudził spore zainteresowanie i powstał z dużym udziałem społeczeństwa. Po raz pierwszy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lutego do 6 marca 2018r. Dyskusja publiczna odbyła się 26 lutego 2018r., wzięło w niej udział 39 osób. Projekt planu został po raz drugi wyłożony do publicznego w dniach od 4 do 24 maja 2018r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16 maja 2018r., wzięło w niej udział 17 osób. Wpłynęło łącznie 46 uwag. 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 dwie dyskusje publiczne, na których szeroko informowano o ustaleniach planu. Rozpatrzenie uwag przez Burmistrza miało formę zarządzeń publikowanych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sulejówek, a także na stronie <https://www.sulejowek.pl/> w zakładce „planowanie przestrzenne”;
- 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 (obszar planu jest wyposażony w sieć wodociągową).

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 od wielu lat wskaźników kształtowania zabudowy przy wykorzystaniu istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zaś obsługa komunikacyjna obszaru planu następuje poprzez sieć istniejących i projektowanych w poprzednio obowiązującym planie miejscowym ulic. Układ drogowy został zaadaptowany z niewielkimi korektami. Wzięto również pod uwagę konieczność optymalizacji transportochłonności układu przestrzennego, zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W planie nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę.

## **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 obejmuje: wydzielenie i wykup terenu pod drogi publiczne, urządzenie dróg gminnych, uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową, budowę zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych. Należy zaznaczyć, że zaadaptowano istniejący układ drogowy. Zaplanowano jedynie w kilku miejscach poszerzenia dróg istniejących. Nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Dochody z planu mogą pochodzić również z naliczenia opłaty adiacenckiej i renty planistycznej.