



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2023 r.

Poz. 12323

UCHWAŁA NR LXIII/656/2023 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 28 września 2023 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm.¹⁾), art. 27 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) a także w związku z uchwałą Nr XXXIII/380/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III zmienioną uchwałą Nr L/532/2022 z dnia 29 września 2022 r. oraz uchwałą Nr LIII/562/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r., unieważnionej w części rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 stycznia 2023 r. znak WNP-I.4131.19.2023.MW1, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwała co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżalnych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową.”;

2) w § 3 ust. 1 po pkt 5 dodaje się pkt 6:

„6) niezbędna wycinka drzew – należy przez to rozumieć wycinkę drzew:

- a) ściśle związaną z procesem inwestycyjnym: drzew będących w kolizji z planowaną zabudową, infrastrukturą lub znajdujących się poza wyznaczonym w projekcie zagospodarowania działki obszarem powierzchni biologicznie czynnej,
- b) stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa, np. drzew chorych, uszkodzonych, uschniętych, pochylonych.”;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.1463.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597.

3) § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na całym terenie objętym planem, dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, z wyłączeniem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów sportowych.”;

4) § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na całym terenie objętym planem ustala się kolorystykę elewacji ścian zewnętrznych - stonowaną, zakaz stosowania barw jaskrawych. Ustalenie to nie dotyczy obiektów sportowych.”;

5) § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 7. 1. Nie dopuszcza się lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 3 m, od granicy z sąsiednią działką. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy bliźniaczej, gdzie jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej.”;

6) po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu:

„ Dla zabudowy bliźniaczej sytuowanej na jednej działce budowlanej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Odległość tę należy zachować również w przypadku, gdy na działce budowlanej sytuowane są zarówno układy bliźniacze jak i budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.”;

7) po § 14 dodaje się §14a w brzmieniu:

„§ 14a. Dopuszcza się wyłącznie niezbędne wycinki drzew.”;

8) § 20 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe /30m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum jedno dla osób z kartą parkingową.”;

9) po § 20 dodaje się §20a w brzmieniu:

„§ 20a. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3 w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w § 20;

2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w § 20;

3) w celu zachowania ciągłości chodnika dla obiektów usługowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych częściowo na terenach dróg publicznych lokalnych KDL i dojazdowych KDD, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.”;

10) uchyla się § 21 ust. 2;

11) po § 22 pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) w przypadku braku możliwości technicznych wykonania przyłącza sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.”;

12) §23 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia się do sieci kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.”;

13) uchyla się § 26 pkt 2;

14) § 26 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej należy realizować w miarę możliwości jako podziemne,”;

15) w § 36 wprowadzenie otrzymuje brzmienie:

„§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN ustala się:”;

16) § 36 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych – wolnostojących lub bliźniaczych,”;

17) po § 36 pkt 2 lit. d dodaje się literę e w brzmieniu:

„e) ustala się zakaz realizacji zabudowy szeregowej.”;

18) w § 37 wprowadzenie otrzymuje brzmienie:

„§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:”;

19) § 37 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla budynków mieszkalnych na terenach od 1.MN do 12.MN, od 14.MN do 21.MN, od 23.MN do 26.MN, od 28.MN do 31.MN - 12 m,”;

20) § 37 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN - 7 m,”;

21) § 37 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) na terenach 1.MN, 2.MN, 8.MN, od 11.MN do 13.MN, 15.MN, od 17.MN do 21.MN, 23.MN, od 25.MN do 30.MN - 45% powierzchni działki budowlanej,”;

22) § 37 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 2.MN, 6.MN, od 8.MN do 10.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 20.MN, 24.MN, 25.MN, 28.MN, 31.MN - 35% powierzchni działki budowlanej,”;

23) § 37 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) minimalny na terenach od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN - 0,01,”;

24) § 37 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalny na terenach od 1.MN do 3.MN, 5.MN, 8.MN, 11.MN, 12.MN, 15.MN, od 17.MN do 21.MN, 23.MN, 25.MN, 26.MN, 28.MN - 0,8,”;

25) w § 38 wprowadzenie otrzymuje brzmienie:

„§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN/U do 39.MN/U ustala się:”;

26) uchyla się § 38 pkt 2 lit. e.;

27) w § 39 wprowadzenie otrzymuje brzmienie:

„§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN/U do 39.MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:”;

28) § 39 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenach od 1.MN/U do 7.MN/U, od 9.MN/U do 17.MN/U, od 20.MN/U do 22.MN/U, od 25.MN/U do 27.MN/U, od 29.MN/U do 39.MN/U - 12 m,”;

29) § 39 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach od 1.MN/U do 39.MN/U - 7 m,”;

30) § 39 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 5.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, od 28.MN/U do 31.MN/U, od 33.MN/U do 39.MN/U - 40% powierzchni działki budowlanej;”;

31) § 39 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) terenach od 1.MN/U do 3.MN/U, od 5.MN/U do 7.MN/U, od 9.MN/U do 13.MN/U, od 15.MN/U do 17.MN/U, 19.MN/U, od 21.MN/U do 24.MN/U, od 27.MN/U do 39.MN/U - 45% powierzchni działki budowlanej;”;

32) § 39 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) minimalny na terenach od 1.MN/U do 39.MN/U - 0,01;”;

33) § 39 pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) maksymalny na terenach 5.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, od 31.MN/U do 33.MN/U, od 35.MN/U do 39.MN/U - 0,8;”;

34) § 49 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem obszaru 4.Uk, dla którego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;”;

35) § 52 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa - usługi oświaty; dopuszcza się usługi sportu i rekreacji;”;

36) § 53 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla pozostałych obiektów budowlanych - 10 m;”.

§ 2. Pozostałe zapisy uchwały Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. pozostają bez zmian, z zastrzeżeniem § 3 pkt 1.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący Załącznikiem Nr 1 do uchwały, który wprowadza się w miejsce dotychczasowego Załącznika Nr 1 do uchwały Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. **w części objętej zmianą;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część II i III, będące Załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące Załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, będące Załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski



Miasto Sulejówek

zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część II i III



Legenda

TREŚĆ RYSUNKU BĘDĄCA PRZEDMIOTEM ZMIANY PLANU:
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przeznaczenia terenu:

39.MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

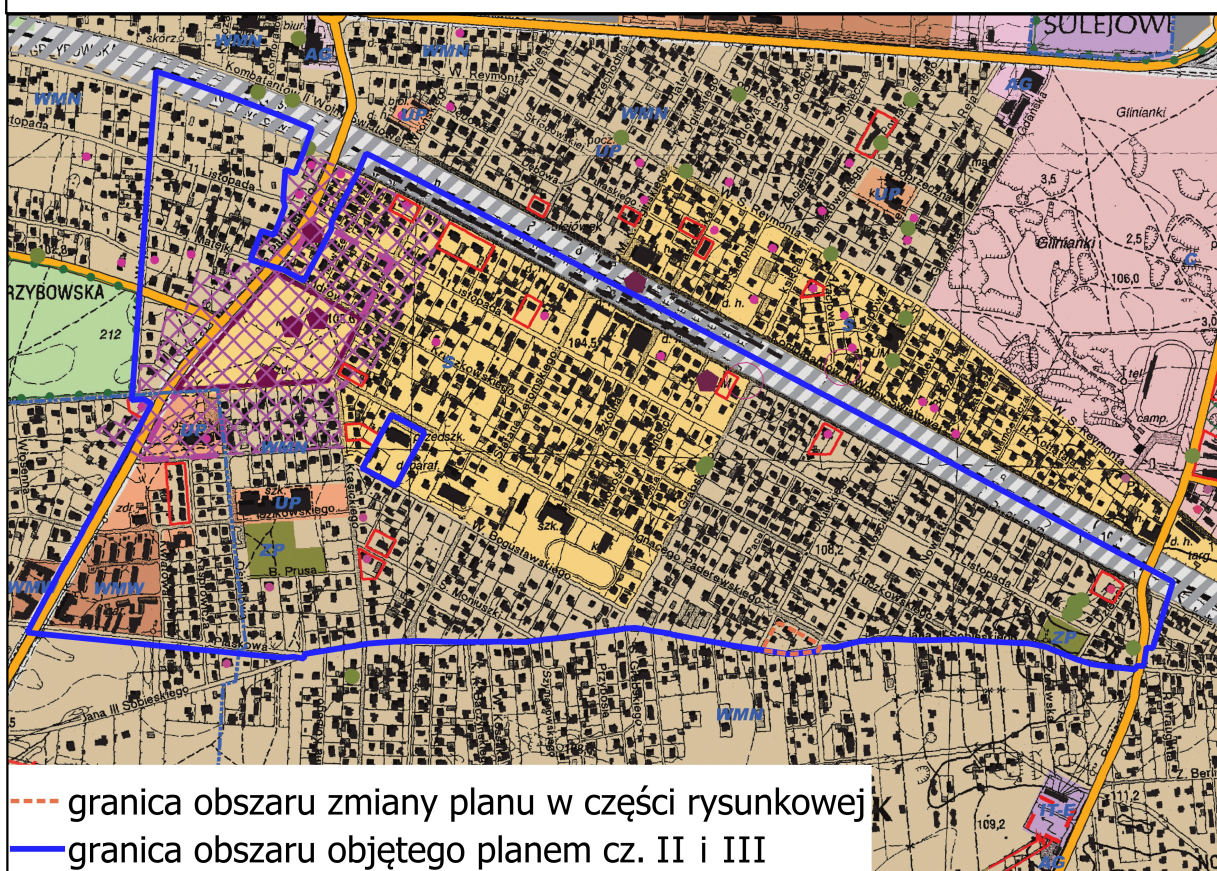
TREŚĆ RYSUNKU, NIEBĘDĄCA PRZEDMIOTEM ZMIANY PLANU:

granica obszaru objętego planem cz. III

nieprzekraczalna linia zabudowy

linia wymiarowa, wartość wyrażona w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.



--- granica obszaru zmiany planu w części rysunkowej

— granica obszaru objętego planem cz. II i III

Legenda

Budynki

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Funkcja

- C - Nowe Centrum Sulejówka
- S - Tereny Śródmieścia
- WMW - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP - Tereny wydzielonych usług publicznych
- AG - Tereny aktywności gospodarczej
- AGi - Tereny aktywności gospodarczej, instytucji naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technicznych
- K - Tereny komunikacji
- IT - Tereny infrastruktury technicznej
- IT-W - ujmowanie i uzdatnianie wody
- IT-E - transformowanie napięcia 400/220/110/15kV
- IT-O - oczyszczanie ścieków
- ZL - Tereny lasów
- ZP - Tereny miejskiej zieleni parkowej
- TZ - Tereny zamknięte wojskowe
- Tereny zamknięte kolejowe
- Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMW

Ochrona przyrody

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody

Ochrona zabytków

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- Obiekty wpisane do GEZ
- Stanowiska archeologiczne

Granice stref ochrony konserwatorskiej

- Strefa
- Strefa ochrony konserwatorskiej A

Infrastruktura techniczna

- Granica projektowanego parku kulturowego
- GPZ - Miłosna

Linie elektroenergetyczne NN i MN

- 400 kV
- 220 kV
- 110 kV

Komunikacja

- Drogi układu podstawowego

Pozostałe zagadnienia

- Strefa ochrony pośredniej ujęć wody

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXIII/656/2023 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 września 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część II i III

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXIII/656/2023
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 28 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRALNEJ CZĘŚCI SULEJÓWKA PO POŁUDNIOWEJ STRONIE TORÓW KOLEJOWYCH – CZĘŚĆ II i III

Lp	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	02.08.2023		Stanowczo sprzeciwiam się udzielaniu zgód na zabudowę wielorodzinną na małych działkach (poniżej 1000 m ²). Przykładem takiej patodeweloperki jest budynek przy ul. Młodości 2, 11 Listopada róg Grabskiego, szeregowce na skrzyżowaniu Paderewskiego i Kościuszki. Z powodu dużej liczby mieszkańców na małej powierzchni brakuje miejsc parkingowych, czego wynikiem jest blokowanie ulic, a przede wszystkim poważna groźba, że w niedalekiej przyszłości zabraknie wody pitnej, gdyż aktualnie funkcjonujące ujęcie pracuje na pełnej mocy.	Uwaga ogólna	Uwaga ogólna	Nieuwzględniona		Wskazane przez autorkę uwagi realizacji nie stanowią zabudowy wielorodzinnej. Są to formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa bliźniacza, której plan miejscowy nie zabrania oraz zabudowa szeregowca, która zostaje niniejszą zmianą zakazana. Przedmiotowa zmiana planu wprowadza ponadto definicję powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z którą miejsca postojowe, dojścia, dojazdy nie będą mogły być wykazywane w bilansie terenu jako powierzchnia biologicznie czynna. Intencją tego zapisu jest zablokowanie możliwości lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni trawników i zieleni, bowiem ich funkcją ma być przede wszystkim rekreacja oraz odprowadzanie [wchłanianie] wód opadowych. Zapis ten powinien ograniczyć liczbę mieszkań lokalizowanych w tego typu zabudowie.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXIII/656/2023
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 28 września 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/656/2023

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miasta Sulejówek na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały