



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 czerwca 2024 r.

Poz. 6306

UCHWAŁA NR LXX/729/2024 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w zw. z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/642/2023 Rady Miasta Sulejówek z dnia 6 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek uchwalonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów; terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie 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, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu - określone za pomocą symbolu klasy przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) projektowany szpaler drzew.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu;
- 2) przeznaczenie terenów poza granicami planu;
- 3) granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, przez który przebiega linia kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol;

- 4) granica strefy, w której obowiązują warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 5) skrzyżowanie bezkolizyjne z linią kolejową (tunel).

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów:
 - a) ograniczenie nie dotyczy elementów budynków tj. balkon, wykusz, ganek, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, termomodernizowane ściany budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zadaszenia i detale architektoniczne, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, w ramach którego linia zabudowy została ustalona,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnej części budynku, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 6) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań,
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych, do których należą m.in. drogi i place publiczne, zieleńce, parki;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 4, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony liczbą całkowitą i symbolem literowym, w którym:
 - a) liczba całkowita – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
 - b) litery – oznaczają klasę przeznaczenia terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 12) **pawilonie handlowym** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 13) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, grafitu, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej

glinki, różowego piaskowca a także kolory naturalne użytych materiałów szlachetnych takich jak kamień naturalny, blacha tytanowo cynkowa, blacha miedziana, drewno;

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii **UH-UL-UG**;
- 2) teren usług lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczony symbolem **U-IOP**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5 oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 3 do 4 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:
 - a) wskaźniki zagospodarowania terenów;
 - b) parametry zabudowy.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie projektowanych szpalerów drzew mających szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic,
 - b) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) dopuszczenie możliwości realizacji rozwiązań zwiększających zdolność retencyjną terenu, w tym takich jak oczka wodne, niecki i obniżenia infiltracyjne, ogrody deszczowe, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 2) na obszarze objętym planem obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.), za wyjątkiem terenu **1U-IOP**, na którym dopuszcza się funkcjonowanie punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 3) przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: **UH-UL-UG**, **U-IOP** muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia

przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych w skład, którego wchodzi tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDZ, KDD**;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 2) dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 45°;
- 3) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 4) obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach naturalnych i kolorach ziemi;
- 5) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania: w ciągu drogi 2KDD (nowoprojektowana) oraz na terenach położonych w promieniu 500 m od granic obszaru planu tj. w ulicy Kombatantów II Wojny Światowej, ulicy Staszica, ulicy Niecałej, ul. Reymonta, na terenie kolejowym, pod warunkiem spełnienia wymogów zawartych w przepisach odrębnych, bądź w granicach działki budowlanej według następujących minimalnych wskaźników:
 - dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy obiektów administracji i biur - minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) nakazuje się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego,
 - c) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziałów, dla wydzielonych działek obowiązują:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dopuszcza się do 10° odchylenie od kąta prostego;
- 3) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
 - 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą wydzieleni pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, wskazuje się strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) zakazuje się sytuowania stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, lakierni i blacharni samochodowych, myjni samochodowych, zakładów kamieniarskich.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają drogi gminne– ul. Staszica i ul. Kombatantów II Wojny Światowej;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów;

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia obszaru ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć (średnice od 90 mm),
 - b) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych miejską istniejącą i projektowaną siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od 200 mm),
 - b) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) dla utwardzonej nawierzchni dróg obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250 mm); również dla pozostałego zagospodarowania dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do tej sieci, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. b,

- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub zbiorników retencyjnych i innych obiektów systemu retencyjnego, a na terenach dróg również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. d,
 - c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakazuje się stosowania rozwiązań odwodnieniowych umożliwiających odprowadzanie wód opadowych i ścieków na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia powinny być, w miarę możliwości, realizowane jako podziemne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła,
 - b) obowiązuje zastosowanie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - d) instalacje i paliwa, o których mowa w lit. b, c muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu od 32 mm do 300 mm),
 - b) nie dopuszcza się wykorzystywania zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej różnych operatorów,
 - b) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 13. Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

§ 14. 1. Ustala się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oznaczonego symbolem literowym **KDZ**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone symbolami literowymi **KDD, U-IOP**, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny.

§ 15. Wobec istniejącego stanu zagospodarowania lub utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu nie ustala się wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UH-UL-UG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: budynków usługowych, wiat, w tym wiat handlowych, pawilonów handlowych, dojeżdż, dojazdów, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2,
 - c) zakazuje się lokalizowania zakładów rzemieślniczych wymagających pomieszczeń produkcyjnych większych niż 100 m²,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z wyłączeniem pawilonów handlowych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 4,5m;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, z wyłączeniem pawilonów handlowych, dla których ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-IOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 2) wyklucza się przeznaczenie terenu pod usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: budynków usługowych, pawilonów handlowych, kontenerów socjalno-bytowych oraz wszelkich urządzeń i budowli na potrzeby PSZOK, wiat, dojeżdż, dojazdów, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

Rozdział 4. **Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego**

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	<ul style="list-style-type: none"> - odcinek nowoprojektowany w ciągu istniejącej drogi (ul. Zygmunta Krasińskiego), - przejazd przez linię kolejową w tunelu drogowym, - skrzyżowanie z drogą 1KDD realizowane jako bezkolizyjne, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,4 m do 11,9 m,

- b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, urządzeń komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	<ul style="list-style-type: none"> - poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej (ul. Staszica, poza planem), - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 6,7 m.
2KDD	<ul style="list-style-type: none"> - droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,0 m do 27,4 m, - skrzyżowanie z drogą 1KDZ realizowane jako bezkolizyjne tj. droga 1KDZ w tunelu drogowym pod linią kolejową, - obowiązuje realizacja szpalerów drzew; - dopuszcza się realizację bezkolizyjnych podziemnych przejść dla pieszych pod skrzyżowaniem z linią kolejową, w tym wejść, wyjść.

- b) lokalne poszerzenia, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 5. **Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

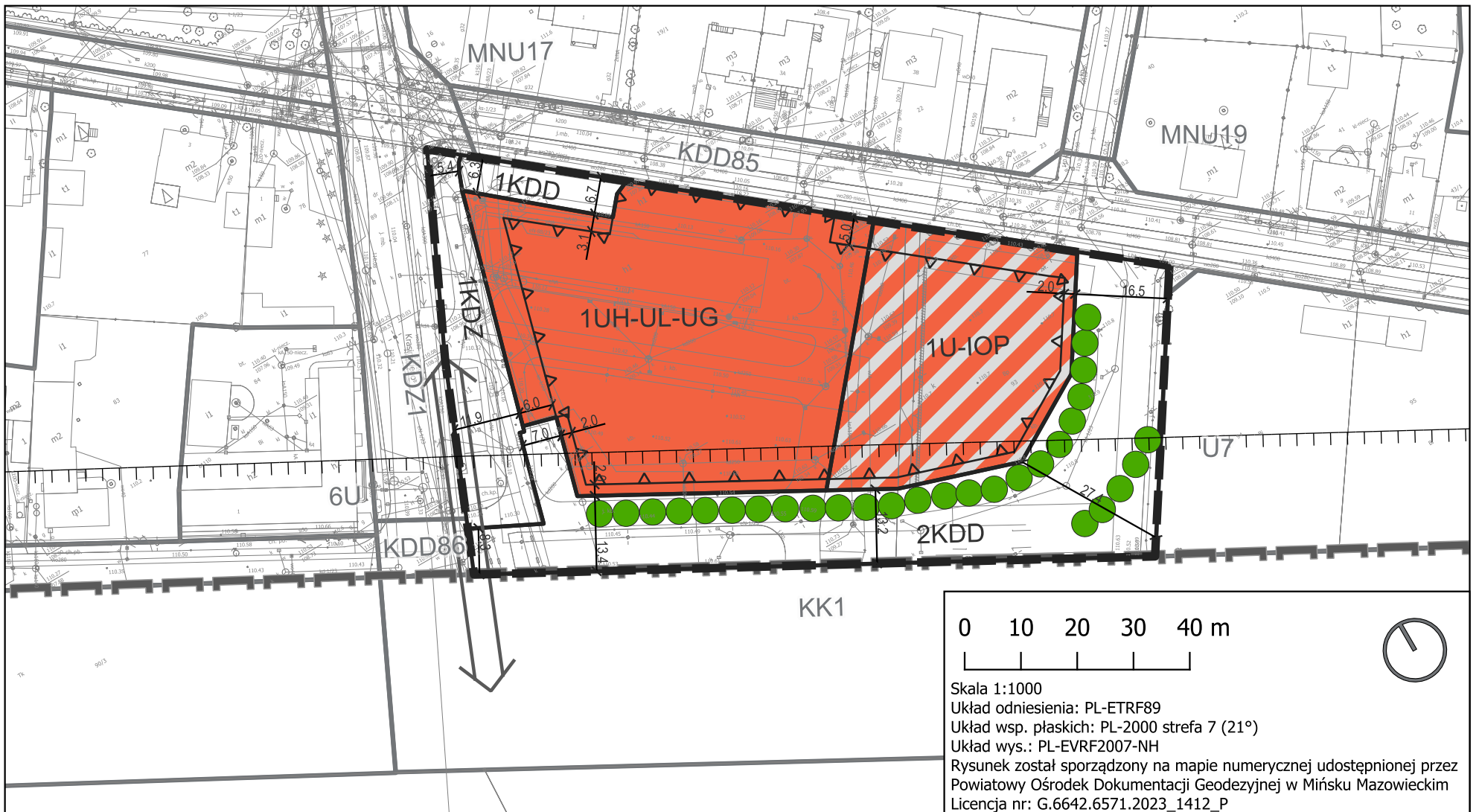
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU TARGOWISKA MIEJSKIEGO W SULEJÓWKU



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- projektowany szpaler drzew

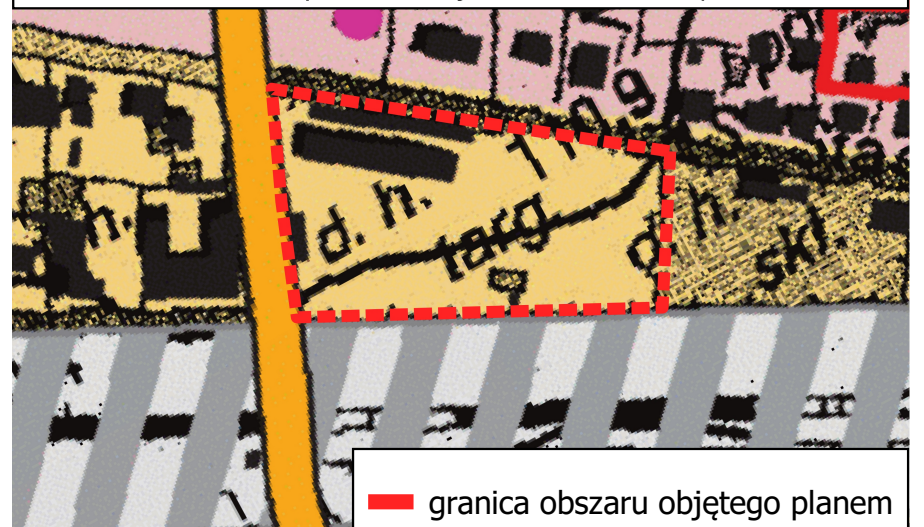
Przeznaczenie terenów:

- UH-UL-UG teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub usług gastronomii
- U-IOP teren usług lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDD teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicami planu
- KK przeznaczenie terenów poza granicami planu
- granica terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu
- granica strefy, w której obowiązują warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- skrzyżowanie bezkolizyjne z linią kolejową (tunel)

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



granica obszaru objętego planem

Legenda

- Granica miasta
- Budynki
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna**
- Funkcja**
- C - Nowe Centrum Sulejówka
- S - Tereny Śródmieścia
- K - Tereny komunikacji
- Tereny zamknięte kolejowe
- Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMW
- Ochrona zabytków**
- Obiekty wpisane do GEZ
- Komunikacja**
- Drogi układu podstawowego

Załącznik nr 1 do
Uchwały Nr LXX/729/2024
Rady Miasta Sulejówkę z dnia 18 kwietnia 2024 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXX/729/2024
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 18 kwietnia 2024 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA REJONU TARGOWISKA MIEJSKIEGO W SULEJÓWKU**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXX/729/2024
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla rejonu targowiska miejskiego w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

- 1) wydzielenie terenu pod poszerzenie drogi publicznej – ulica Staszica,
- 2) wydzielenie terenu pod drogę publiczną – przedłużenie ulicy Kombatantów II Wojny Światowej,
- 3) urządzenie publicznych dróg gminnych.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miasta Sulejówek strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta,
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach, m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, innych kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/729/2024

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

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 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały