

Projekt

z dnia 5 lipca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SULEJÓWEK**

z dnia 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 2022 r. poz. 503 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, dojeżdżających pieszych, 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 i 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.”;

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:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ogłoszono w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747; z 2023 poz. 553.

„§ 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