



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 czerwca 2020 r.

Poz. 6559

UCHWAŁA NR XX/213/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹⁾) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych zmienioną uchwałą Nr XX/212/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r., 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem:

- 1) określono w uchwale Nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych zmienionej uchwałą Nr XX/212/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. i wyznaczają ją:
 - a) od północy – północna linia rozgraniczająca ul. Okuniewskiej,
 - b) od wschodu – oś ul. Gdańskiej, oś ul. Reymonta, zachodnia linia rozgraniczająca ul. Przejazd,
 - c) od południa – granica terenów kolejowych,
 - d) od zachodu – zachodnia linia rozgraniczająca alei Piłsudskiego;
- 2) oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019r. poz. 1309, 1696, 1571, 1815.

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych, kolorystykę elewacji oraz kolorystykę i geometrię dachów;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) granice terenów zamkniętych.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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 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 art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic obszarów 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;
- 10) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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 połąci dachowej nie przekraczającym 10° ;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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 i podziemnej części budynku;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 5, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w którym:
 - a) cyfra, liczba – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
 - b) litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **uciążliwej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania na środowisko jest wymagana lub może być wymagana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **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;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń sytuowaną wzdłuż granic działki w formie pasa zieleni zimozielonej, z dopuszczeniem innych gatunków drzew i krzewów, o minimalnej szerokości 3,0 m.

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) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 5) zabudowa usług administracji oznaczona symbolem **UA**;
- 6) zabudowa usług kultury i administracji oznaczona symbolem **UK/UA**;
- 7) zabudowa usług sakralnych oznaczona symbolem **UW**;
- 8) zabudowa usług łączności oznaczona symbolem **UŁ**;
- 9) zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 10) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem **KDG**;
- 11) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL**;
- 12) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD**;
- 13) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KDJ**.

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 9 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 10 do 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 4.

§ 5. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych formułuje się szczegółowe ustalenia, w których określa się:

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

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

- 1) wskazuje się pomniki przyrody objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

L.p. (nr na rysunku planu)	L.p. wg rejestru	Gatunek	Obręb	Nr działki	Adres
1	50+2	sosna	3	106	ul. Reymonta 30
2	18	dąb szypułkowy	4	192	ul. Reymonta 24
3	19	dąb szypułkowy	4	47/1	ul. Poprzeczna 18
4	43	dąb szypułkowy	4	41/5	ul. Poniatowskiego 21
5	16	dąb szypułkowy	4	211	ul. Poniatowskiego 17
6	17	dąb szypułkowy	5	137	ul. Reymonta 4/6
7	11	dąb szypułkowy	5	56/1	ul. Reja 2
8	22	dąb szypułkowy	5	103/4	ul. Reymonta 43
9	22	dąb szypułkowy	5	103/5	ul. Reymonta 43

- 2) w otoczeniu pomników przyrody, o których mowa w pkt 1, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązują:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej oraz stacji paliw zlokalizowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U,
 - zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
 - zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej 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;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 1UW, 9U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.p. (oznaczenie na rysunku)	Obręb	Nr działki	Adres	Obiekt	Material	Czas powstania
1	2	28	ul. Wrońskiego 1	Willa "Ułanka"	cegła	1929-34 r.
2	2	33	ul. Okuniewska 55	Willa	cegła	lata 30-te XX w.
3	2	51	ul. Wrońskiego 6	Willa	cegła	lata 30-te XX w.

4	3	82/1, 83/1	ul. Reymonta 77/79	Budynek mieszkalny	drewno	ok. 1920 r.
5	3	88	ul. Ogińskiego 5	Willa	cegła	lata 30-te XX w.
6	4	66/1	ul. Reymonta 18	Budynek mieszkalny	drewno	pocz. XX w.
7	4	91	ul. Poprzeczna 3	Willa	cegła	1 ćw. XX w.
8	4	94/1	ul. Poniatowskiego 9	Budynek mieszkalny (oficyna)	drewno	1 ćw. XX w.
9	4	129	ul. Reymonta 61	Willa	cegła	ok. 1930 r.
10	4	209/5	ul. 15 Sierpnia 2	Willa	cegła	1919-21 r.
11	5	67	ul. Poniatowskiego 8	Willa	cegła	lata 20-te XX w.
12	5	157	ul. Akacjowa 6	Willa	drewno	lata 20-te XX w.
13	5	99	ul. Lipowa 2	Budynek mieszkalny	drewno	1 ćw. XX w.
14	5	52/5	ul. Reja 4	Budynek mieszkalny	cegła	1 ćw. XX w.
15	5	56/1, 56/2	ul. Reja 2	Budynek mieszkalny	cegła	1 ćw. XX w.
16	7	17/2	ul. Kombatantów 38	Budynek mieszkalny	cegła	XIX/XX w.
17	7	23	ul. Kombatantów 36	Willa	cegła	lata 30-te XX w.
18	7	36	ul. Kombatantów 32	Budynek mieszkalny	cegła	1933 r.
19	7	75	ul. Reymonta 7	Dom mieszkalny wielorodzinny (kamienica)	cegła	ok. 1930 r.

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 ustala się ochronę formy, bryły oraz detalu architektonicznego, poprzez wprowadzenie zakazu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynku, w sposób, który prowadziłby do utraty jego wartości zabytkowych;

3) na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne.

§ 8. 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:

a) teren zieleni urządzonej ZP,

b) drogi i ciągi publiczne KD o ustalonych w planie klasach;

3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. b 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.

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

1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;

3) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 2;

- 4) dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w § 7 pkt 4 dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 5) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 6) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;
- 7) dla lokalizacji budynków:
 - a) nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką, z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, 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,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 pkt 5 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 10. 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, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej wolnostojącej – 600 m²,
 - mieszkaniowej bliźniaczej – 260 m²,
 - pozostałej – 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej wolnostojącej – 18,0 m,
 - mieszkaniowej bliźniaczej – 15,0 m,
 - pozostałej – 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.

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę;

- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 3) określa się teren oznaczony symbolem 2UA – miejsce siedziby jednostki policji jako niezbędny na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji:

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) drogi wojewódzkie:
 - DW637 – o przebiegu Warszawa – Sulejówek (ul. Okuniewska) – Stanisławów – Węgrów, zapewniająca połączenie z Warszawą oraz gminami sąsiednimi,
 - DW638 o przebiegu Sulejówek (al. Piłsudskiego) – Warszawa, o znaczeniu lokalnym, stanowiąca połączenie DW637 z DK2,
 - b) droga powiatowa Nr 2284W – ciąg ulic: Krasieńskiego – Przejazd (poza obszarem objętym planem),
 - c) droga gminna – ul. Kombatantów II Wojny Światowej.
- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulic głównych (KDG) dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie lub dróg serwisowych,
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m dla drogi o długości do 50 m,
 - b) 8,0 m dla drogi o długości ponad 50 m;
- 5) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług
 - c) dla hoteli i pensjonatów – minimum 35 miejsc postojowych na 100 łóżek lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
 - d) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - e) dla zabudowy usług administracji – minimum 2,5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla zabudowy usług kultury – minimum 2,5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla zabudowy usług sakralnych – minimum 6 miejsc postojowych,
 - h) dla przychodni zdrowia – minimum 1 miejsce postojowe na 1 gabinet lekarski,
 - i) dla zabudowy usług łączności – minimum 2 miejsca postojowe;
- 6) na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na działce budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 5,
 - b) 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 pkt 5,
 - c) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się,
 - d) dla obiektów usługowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych przy ulicach lokalnych KDL i dojazdowych KDD, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 8) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy 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 (średnice od 110 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 siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od 200 mm),
 - b) do czasu pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do istniejących zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) po realizacji pełnego wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250 mm),
 - c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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,
 - b) sieci elektroenergetyczne szczególnie 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 wyłącznie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) instalacje i paliwa, o których mowa w pkt 6 lit b muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o średnicy 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów 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.

§ 14. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania 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.

§ 15. Ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym: teren zieleni urządzonej ZP oraz tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDJ;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG.

§ 16. Zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, na których nastąpiła zmiana przeznaczenia związana z uchwaleniem planu, wobec utrzymania przeznaczenia terenów objętych planem przedmiotowej opłaty nie ustala się.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1MW** do **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- na terenie 1MW – 30% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie 2MW – 35% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie 3MW – 30% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie 4MW – 45% powierzchni działki budowlanej,
- na terenie 5MW – 25% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- na terenie 1MW – 0,9,
- na terenie 2MW – 0,7,
- na terenie 3MW – 0,8,
- na terenie 4MW – 0,9,
- na terenie 5MW – 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach 1MW, 2MW, 4MW - 30% powierzchni działki budowlanej,
- na terenach 3MW i 5MW - 40% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: garaży, parkingów,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
- garaże – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1MN** do **9MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,
- c) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: kolejno od **1MN/U** do **30MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa,

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, ale łącznie nie więcej niż 350 m²,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych z jednym lokalem mieszkalnym,
- c) dopuszcza się realizację: garaży, wiat, budynków gospodarczych i parkingów,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1U** do **9U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów: 1U, 2U, 5U, 8U – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów: 4U, 6U, 7U, 9U – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 3U – 75% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem terenu 3U – 0% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej,
- c) dla terenu – 1U – dopuszcza się zagospodarowanie w formie stacji paliw,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1UA** i **2UA** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług administracji;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK/UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług kultury i administracji;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi z zakresu łączności;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzonej,
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie skweru,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDG** i **2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 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
1KDG	-istniejąca droga wojewódzka nr 638 (al. Piłsudskiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 17,4 m do 42,0 m, -projektowany tunel pod terenem komunikacji kolejowej oraz ul. Kombatantów II Wojny Światowej,
2KDG	-istniejąca droga wojewódzka nr 637 (ul. Okuniewska) wraz z drogami serwisowymi, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 26,8 m do 27,4 m,

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDL** do **4KDL** ustala się:

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

Symbol na rysunku	Zasady zagospodarowania
-------------------	-------------------------

planu	
1KDL	-droga istniejąca (ul. Reymonta – odcinek od al. Piłsudskiego do ul. Gdańskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,2 m do 13,3 m,
2KDL	-droga istniejąca (ul. Kombatantów II Wojny Światowej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,4 m do 11,4 m,
3KDL	-droga istniejąca (ul. Ogińskiego – odcinek od ul. Kombatantów II Wojny Światowej do ul. Reymonta), -szerokość w liniach rozgraniczających: 14,9 m,
4KDL	-droga istniejąca (ul. Ogińskiego – odcinek od ul. Reymonta do ul. Okuniewskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 14,9 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDD** do **11KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 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
1KDD	-droga istniejąca (ul. Wiejska – odcinek od ul. Kombatantów II Wojny Światowej do ul. Reymonta), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,3 m do 12,0 m,
2KDD	-droga istniejąca (ul. Wiejska – odcinek od ul. Reymonta do ul. Okuniewskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,6 m,
3KDD	-droga istniejąca (ul. Poprzeczna – odcinek od ul. Ogińskiego do ul. Gdańskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,1 m,
4KDD	-droga istniejąca (ul. Topolowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
5KDD	-droga istniejąca (ul. Słoneczna), -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,3 m,
6KDD	-droga istniejąca (ul. Poniatowskiego – odcinek od ul. Poprzecznej do ul. Okuniewskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,6 m do 9,7 m,
7KDD	-droga istniejąca (ul. Poniatowskiego – odcinek od ul. Reymonta do ul. Poprzecznej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 12,3 m,
8KDD	-droga istniejąca (ul. Poniatowskiego – odcinek od ul. Kombatantów II Wojny Światowej do ul. Reymonta), -szerokość w liniach rozgraniczających: 11,1 m,
9KDD	-droga istniejąca (ul. Akacyjowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,8 m do 10,0 m,
10KDD	-droga istniejąca (ul. Reymonta – odcinek od ul. Gdańskiej do ul. Krasieńskiego), -pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,0 m do 5,2 m,
11KDD	-droga istniejąca (ul. Niemcewicz), -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,9 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDJ** do **27KDJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDJ	-ciąg istniejący (ul. Wrońskiego – odcinek od ul. Kombatantów II Wojny Światowej do ul. Reymonta), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,1 m do 10,3 m,
2KDJ	-ciąg istniejący (ul. Wrońskiego – odcinek od ul. Reymonta do ul. Okuniewskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m,
3KDJ	-ciąg istniejący (ul. Przechodnia), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
4KDJ	-ciąg istniejący (ul. Skłodowskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,1 m,
5KDJ	-ciąg istniejący (ul. Dębowa – odcinek od ul. Wrońskiego do ul. Wiejskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,1 m,
6KDJ	-ciąg istniejący (ul. Dębowa – odcinek od ul. Wiejskiej do ul. Pocztovej), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,4 m,
7KDJ	-ciąg istniejący (ul. Rodziewiczówny), -szerokość w liniach rozgraniczających: 7,9 m,
8KDJ	-ciąg istniejący (ul. Pocztowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,8 m do 23,0 m,
9KDJ	-ciąg istniejący (ul. Plater), -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,2 m, -wyklucza się bezpośrednie połączenie komunikacyjne (z wyłączeniem ruchu pieszego) z drogą wojewódzką nr 637 (ul. Okuniewską),
10KDJ	-ciąg istniejący (ul. Poprzeczna – odcinek od ul. Plater do ul. Ogińskiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,9 m,
11KDJ	-ciąg istniejący (ul. Pułaskiego – odcinek od ul. Pocztovej do ul. Ogińskiego), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,1 m,
12KDJ	-ciąg istniejący (ul. Pułaskiego – odcinek od ul. Ogińskiego do ul. Piastowskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,2 m do 14,1 m,
13KDJ	-ciąg istniejący (ul. Jodłowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
14KDJ	-ciąg istniejący (ul. Dąbrówki), -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
15KDJ	-ciąg istniejący (ul. Zacisza), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,9 m,
16KDJ	-ciąg istniejący (ul. Piastowska), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,2 m,
17KDJ	-ciąg istniejący (ul. 15 Sierpnia), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,7 m,
18KDJ	-ciąg istniejący (ul. Reja – odcinek od ul. Poprzecznej do ul. Okuniewskiej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,4 m do 8,5 m,
19KDJ	-ciąg istniejący (ul. Reja – odcinek od ul. Reymonta do ul. Poprzecznej), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,1 m do 8,2 m,
20KDJ	-ciąg istniejący (ul. Lipowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,8 m do 8,4 m,
21KDJ	-ciąg istniejący (ul. Gdańska – odcinek od ul. Reymonta do ul. Okuniewskiej), -częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami, -w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,2 m do 4,4 m,
22KDJ	-ciąg istniejący (ul. Gdańska – odcinek od ul. Kombatantów II Wojny Światowej do ul. Reymonta),

	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,6 m do 7,0 m,
23KDJ	-ciąg istniejący (ul. Ludowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 7,6 m,
24KDJ	-ciąg istniejący (ul. Brzozowa), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,1 m,
25KDJ	-ciąg istniejący (ul. Zawiszy), -szerokość w liniach rozgraniczających: 5,6 m,
26KDJ	-ciąg istniejący (ul. Kołłątaja), -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,1 m,
27KDJ	-ciąg istniejący (ul. Fredry), -szerokość w liniach rozgraniczających: 9,3 m,

b) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 30. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka – w granicach obszaru objętego planem.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/213/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 23kwietnia 2020 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZĘŚCI SULEJÓWKA PO
PÓŁNOCNEJ STRONIE TORÓW KOLEJOWYCH**

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi/ Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.11.2019 r.	Osoba fizyczna	W związku z planami budowy pawilonu usługowo-handlowego (z częścią biurowo-mieszkalną) prosba o zmianę wskaźników: 1.1 maksymalna powierzchnia zabudowy – 75%; 1.2 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%; 1.3 maksymalna wysokość zabudowy – 13 m (3 kondygnacje).	101, obręb 3	1.1 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. a: „ <i>maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej, ale łącznie nie więcej niż 350 m²</i> ”. 1.2 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. d: „ <i>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej</i> ”. 1.3 Zgodnie z §19 pkt 3 lit. d: „ <i>budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne</i> ”.	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	1.1 Zmieniono przeznaczenie terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN/U na zabudowę usługową U oraz zwiększono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% do 50%.
						Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	1.2 Obniżono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 25%.
						Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	1.3 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym maksymalna wysokość zabudowy to 12,0 m.
2.	14.11.2019 r.	Osoba fizyczna	2.1 Budynek znajdujący się na działce nr ew. 21 w obrębie 2, o dużych walorach historycznych i estetycznych powinien zostać objęty ochroną podczas	działka 21, obręb 2	2.1 1KDG, 2MN/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.1 Zgodnie z ustaleniami projektu planu wskazany budynek znajduje się w terenie 2MN/U, poza liniami rozgraniczającymi układu drogowego obejmującego stan docelowy

			budowy tunelu i infrastruktury w jego pobliżu, natomiast nie jest objęty chociażby gminną ewidencją zabytków.					(budowę tunelu w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 638 wraz z dostosowaniem układu dróg) – tym samym plan przesądza o możliwości jego zachowania, zgodnie z zamierzeniami właściciela. Natomiast techniczna ochrona obiektów i jego zabezpieczenie przed skutkami realizacji planowanej inwestycji drogowej, jak również wpis do gminnej ewidencji zabytków, wykraczają poza ustawową problematykę miejscowego planu.
			2.2 Zarzut przekroczenia granic przysługującego gminie władztwa planistycznego i ograniczenia uprawnień wnioskodawcy związanych z prawem własności przedmiotowej nieruchomości, poprzez wyodrębnienie części działki, która jest bezużyteczna pod kątem przyszłościowego zagospodarowania. Propozycja innego wydzielenia granicy pomiędzy terenami 2MN/U i 1KDG zgodnie z łącznikiem graficznym.	2.2 1KDG, 2MN/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.2 Linie rozgraniczające drogi 1KDG zostały wrysowane zgodnie z projektem wykonawczym budowy tunelu drogowego w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 638, która będzie realizowana w ramach decyzji zrid w trybie specustawy.	

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/213/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 23 kwietnia 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod drogi publiczne,
2. urządzenie dróg publicznych,
3. uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową,

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.

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są znaczne wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków. Pozostałe dochody z planu będą pochodzić z naliczenia opłaty adiacenkiej oraz ze sprzedaży gruntów miejskich.

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.