



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 stycznia 2017 r.

Poz. 461

### UCHWAŁA NR XVI/132/2015 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 26 listopada 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz.1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr LIX/421/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku, po stwierdzeniu w uchwale XVI/131/2015 z dnia 26 listopada 2015 r., że ustalenia planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówka z dnia 22 kwietnia 2010 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku, zwany dalej planem, obejmujący powierzchnię 9,72 ha.

2. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice planu oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, 1265, 1434, 1777.

- 5) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy; gabarytów, obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic i sposobów zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o ustalonym różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczającej obszaru planistycznego; poza ww. linię mogą wystawać fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, nadwiesia wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne;
- 3) **obiekтах handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu działalności handlowej (wolnostojące lub stanowiące funkcjonalną całość obejmującą część budynku np. w hali targowej, pasażu handlowym lub galerii handlowej, także występujące w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym niż handel);
- 4) **obszarzeplanistycznym** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony kolejną cyfrą oraz oznaczeniem literowym;
- 5) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych;
- 8) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć czynności zdefiniowane w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług;
- 13) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w celach komercyjnych;
- 14) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty, w szczególności usługi wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego i wspierające je usługi komercyjne;

- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność nie powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 17) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć takie budowle kubaturowe, w których pow. sprzedaży co najmniej jednego obiektu handlowego przekracza 2000 m<sup>2</sup>.

2. W odniesieniu do innych pojęć użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi lub przyjmować ich znaczenie opisane w słowniku języka polskiego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu;
- 2) linia rozgraniczająca obszary planistyczne;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie obszarów planistycznych – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie obszarów planistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usługowej kultu religijnego - **UW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – **MNE**;
- 3) teren lasów - **ZL**;
- 4) teren zieleni parkowej- **ZP**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 6) teren komunikacji pieszo-jezdnej i zieleni parkowej – **KPP/ZP**;
- 7) teren drogi wewnętrznej– **KDW**.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia dla obszaru objętego planem**

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie, uporządkowanie oraz zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej istniejącego zespołu zabudowy sakralnej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZL** jako terenów wyłączonych z zabudowy;
- 2) ochronę flory i fauny zwartych kompleksów leśnych, w zakresie zgodnym z prowadzeniem gospodarki leśnej, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, z zastosowaniem gatunków wzmacniających naturalny system leśny i dostosowanych do aktualnych warunków środowiska;
- 3) nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do wskazanych na rysunku planu pomników przyrody objętych ochroną prawną, uwzględnionych w „Gminnym rejestrze pomników przyrody”;
- 4) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu w celu kierowania spływu wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości, a w szczególności na tereny dróg i placów;

- 5) zakaz naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu wraz z ochroną roślinności wzmacniającej wydmy;
- 6) w strefie pośredniej ujęcia wody podziemnej położonego przy ul. Wodociągowej, obowiązują przepisy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sulejówek. Ponadto na terenie strefy ochrony pośredniej ustala się:
  - a) nakaz budowy sieci kanalizacji sanitarnej w celu likwidacji istniejących urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych, z zastrzeżeniem § 13 pkt 6 lit. b),
  - b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się następującą kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych:
  - a) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiada obszar planistyczny oznaczony w planie symbolem literowym **MNE**,
  - b) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny zamieszkania zbiorowego odpowiada obszar planistyczny oznaczony w planie symbolem literowym **UW**,
  - c) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym **ZP**.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury ustala się:

- 1) zachowanie krzyża przydrożnego, miejsca pamięci i kapliczki oznaczonych na rysunku planu;
- 2) objęcie szczególną ochroną „*Ogrodu Pamięci Dzieci Narodzonych i Zgładzonych w Oświęcimiu*” zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszaru planistycznego **5.ZP**.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki oraz sposób kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych;
- 2) różnica między powierzchnią działki a minimalną powierzchnią biologicznie czynną jest ustaloną planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- 3) sposób sytuowania budynków od dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt.4);
- 4) lokalizację budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego szczególną ochroną GZWP 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) plan dopuszcza podziały i łączenia nieruchomości gruntowych;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami budowlanymi w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale od 60 do 120 stopni;
- 4) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych – **5 m**;
- 5) przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po ich scaleniu lub podziale.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeniach w ich zagospodarowaniu w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, handlu hurtowego, centrów logistycznych lub spedycyjnych oraz lokalizowania składów i magazynów niezwiązanych z ustalonym przeznaczeniem podstawowym obszarów planistycznych; zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla ustalonego planem przeznaczenia w obszarze wykraczającym poza granice władania, w którym przewiduje się taką lokalizację oraz obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania; inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi; obiektów produkcyjnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi:
  - a) publiczna klasy lokalnej, oznaczona w planie symbolem **6.KDL**,
  - b) wewnętrzne, oznaczone w planie symbolami **8.KDW** i **9.KDW**,
  - c) teren komunikacji pieszo-jezdnej z zielenią parkową oznaczony w planie symbolem **7.KPP/ZP**,
- 2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w obszarze planistycznym **1.UW**;
- 3) przeznaczają się na cele budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pasy drogowe, w tym pasy drogowe dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z wykluczeniem obszarów planistycznych oznaczonych symbolem **ZL** w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zasilanie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej;
  - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu miejską siecią wodociągową, w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
    - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu siecią kanalizacyjną z zastrzeżeniem § 7 pkt. 6) lit. b), w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
      - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed spływem tych wód,
      - b) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem ich do gruntu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się obsługę obszaru objętego planem z istniejącej sieci gazowej; w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
        - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;
        - b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe;

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych, w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanymi energią elektryczną, paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska oraz odnawialnymi źródłami energii z zastrzeżeniem pkt 9) lit. c); w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych; w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ustaleniach szczegółowych, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z zastrzeżeniem § 13 pkt 5) lit. b) oraz 6) lit b).

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi obszarów planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.ZP, 7.KPP/ZP, 6.KDL**.

**§ 16.** W zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam w postaci urządzeń i tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów z zastrzeżeniem pkt 4);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów z wykluczeniem obszaru planistycznego **5.ZP**:
  - a) na ogrodzeniach,
  - b) na budynkach,
  - c) o wysokości maksymalnie 0,7 m,
- 3) zakazuje się umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo-budowlanych;
- 5) ustalenia paragrafu nie dotyczą obszarów planistycznych **UW**.

**§ 17.** Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, terenów zabaw dla dzieci, trawników, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu;
- 2) ustala się całkowitą maksymalną wysokość ogrodzenia 2,0 m;
- 3) ogrodzenia należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, oraz 1m od urządzeń i sieci wodno-kanalizacyjnej;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg i placów zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 6) ustalenia § 18 nie dotyczą ogrodzeń terenów sportowych oraz obiektów wymagających podwyższonych standardów bezpieczeństwa.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów planistycznych**

**§ 18.** Dla obszaru planistycznego **1.UW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego – kościoły, domy zakonne, domy rekolekcyjne itp.;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne i nieuciążliwe usługi publiczne zgodne z przeznaczeniem podstawowym;

## 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków garażowych i gospodarczych, wiat oraz obiektów małej architektury,
- b) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego,

## 4) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

## 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m (4 kondygnacje nadziemne), przy czym nie ustala się wysokości dominant architektonicznych typu kościoły, kaplice,

## 6) minimalną liczbę miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych - co najmniej 75 miejsc z uwzględnieniem minimum 4 miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 19.** Dla obszaru planistycznego **2.MNE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne i nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w postaci budynków wolnostojących;
- 4) na jednej działce budowlanej może stanąć nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa grupowa jest dopuszczona tylko w przypadku, gdy dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego możliwe jest wydzielenie działki budowlanej o powierzchni zgodnej z ustalonym w planie normatywym powierzchniowym;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych, gospodarczych, wiat, obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniem przepisów Prawa budowlanego;
  - b) nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6;
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczane tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (3 kondygnacje nadziemne);
- 7) dachy o spadkach połaci dachowych w granicach do 45 stopni, płaskie (stropodachy) oraz dachy mansardowe;
- 8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki o 10%;
- 9) potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć w ramach lokalizacji własnych:
  - co najmniej 1 miejsce na lokal mieszkalny;
  - co najmniej 2 miejsca na kolejne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży.

**§ 20.** Dla obszaru planistycznego **6.KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m (w granicach planu - 3-3,5 m zgodnie z rysunkiem);

§ 21. Dla obszarów planistycznych **8. KDW** i **9.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem, nie mniej niż 7 m.

§ 22. Dla obszaru planistycznego **7. KPP/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja pieszo-jezdna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zieleń parkowa;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) parkingów,
  - b) obiektów małej architektury,
- 4) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

§ 23. Dla obszaru planistycznego **5.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa - skwer *Ogród Pamięci Dzieci Narodzonych i Zgładzonych w Oświęcimiu*”;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych bezpośrednio z prawidłowym funkcjonowaniem terenu;
- 3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

§ 24. Dla obszarów planistycznych **3.ZL, 4 ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych w ramach urządzeń turystycznych;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie chwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:  
*Daniel Dąbrowski*



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XVI/132/2015  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 26 listopada 2015r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu przestrzennego dla  
działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku **nie wpłynęły żadne uwagi.**

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XVI/132/2015  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 26 listopada 2015r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 16 i 17 w obrębie 54 w Sulejówku, 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 2015 r. poz. 1515). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejącej gminnej drogi wewnętrznej,
2. budowę nawierzchni na drodze gminnej,
3. uzbrojenie terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Łączny koszt szacuje się na ok. 358 tys.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa 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 mogą być zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu (wzrost wpływów z podatku od nieruchomości, opłata adiacencka).

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.