



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 17 stycznia 2017 r.

Poz. 462

### UCHWAŁA NR XXIX/274/2016 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 24 listopada 2016 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 2016 poz. 446), art. 28 ust. 2 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r. poz.778 ze zm.) oraz 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, 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;

- 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) **obiektach 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) **obszarze planistycznym** - 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) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 10) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć czynności zdefiniowane w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług;
- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w celach komercyjnych;
- 13) **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;
- 14) **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;

15) **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;

16) **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) nieprzekraczalna linia zabudowy od ściany lasu;
- 5) 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) 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.

5) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się następującą kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych:

- a) przeznaczeniu określone w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiada obszar planistyczny oznaczony w planie symbolem literowym **MNE**,
- b) przeznaczeniu określone w przepisach odrębnych jako tereny zamieszkania zbiorowego odpowiada obszar planistyczny oznaczony w planie symbolem literowym **UW**,
- c) przeznaczeniu określone 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, które określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych;
- 2) sposób sytuowania budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt.3);
- 3) sposób sytuowania budynków od ściany lasu zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od ściany lasu z dopuszczeniem stosowania odstępstw zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w obszarze planu nie wyznacza się obszarów obowiązkowych scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale od 60 do 120 stopni;
- 3) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 4) minimalne powierzchnie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 11.** 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;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) obiektów produkcyjnych.

**§ 12.** 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) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych – **5 m**.
- 4) przeznaczają się na cele budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pasy drogowe, w tym pasy drogowe dróg wewnętrznych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i przewody zaopatrzenia w wodę oraz komunalne ujęcia wody znajdujące się poza granicami planu. Powiązanie zewnętrzne stanowią przewody wodociągowe zlokalizowane w ulicy Mariańskiej znajdującej się poza granicami planu oraz w ulicy Drobiarskiej (częściowo poza granicami planu) oznaczonej symbolem 6.KDL;
  - minimalne parametry rozdzielczej sieci wodociągowej –  $\varnothing$  110 mm,
  - dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu miejską siecią wodociągową,
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
- odprowadzenie ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez przewody kanalizacji sanitarnej. Powiązanie z układem zewnętrznym będą stanowią przewody zlokalizowane w ulicy Mariańskiej znajdującej się poza granicami planu oraz w ulicy Drobiarskiej (częściowo poza granicami planu) oznaczonej symbolem 6.KDL,
  - minimalne parametry sieci kanalizacyjnej -  $\varnothing$  200 mm,
  - dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych z wykluczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu objęcia obszaru planu siecią kanalizacyjną;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed sływem tych wód,
  - nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem ich do gruntu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej znajdującej się częściowo poza granicami planu. Powiązanie zewnętrzne stanowią przewody gazowe zlokalizowane w ulicy Mariańskiej znajdującej się poza granicami planu oraz w ulicy Drobiarskiej (częściowo poza granicami planu) oznaczonej symbolem 6.KDL;
  - minimalne parametry sieci gazowej –  $\varnothing$  25 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zasilanie odbiorców w energię elektryczną z przewodów niskiego napięcia wyprowadzanych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
  - dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe;
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych,
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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);
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

**§ 13.** 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 § 12 pkt 5) lit. c) oraz 6) lit c).

**§ 14.** 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**.

**§ 15.** 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**.

**§ 16.** 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 § 16 nie dotyczą ogrodzeń terenów sportowych oraz obiektów wymagających podwyższonych standardów bezpieczeństwa.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 17.** 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 oraz wiat,
  - b) obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego,
- 4) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla obiektów usługowych – 15 m (4 kondygnacje nadziemne), z dopuszczeniem dominant architektonicznych typu kościoły, kaplice o wysokości do 20 m,
  - dla obiektów małej architektury, budynków gospodarczych, garażowych i wiat – 5 m;
- 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;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki o 10%;

**§ 18.** 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;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków garażowych, gospodarczych, wiat oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu 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) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m (3 kondygnacje nadziemne);
    - dla obiektów małej architektury, budynków garażowych, gospodarczych i wiat – 5m;
- 7) dachy o spadkach połaci dachowych w granicach do 45 stopni, płaskie (stropodachy) oraz dachy mansardowe;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki o 10%;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału - 1000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki o 10%;
- 10) 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.

**§ 19.** 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);

§ 20. 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.

§ 21. 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 o wysokości do 5 m,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

§ 22. 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych w ramach urządzeń turystycznych;
- 3) zakaz zabudowy.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie chwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 25. 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 XXIX/274/2016**  
**Rady Miasta Sulejówek**  
**z dnia 24 listopada 2016r.**

**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 XXIX/274/2016  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 24 listopada 2016r.**

**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 2016 r. poz. 446 ze zm.). 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 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 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.