

**UCHWAŁA Nr 150/XXV/08**  
**RADY MIASTA SULEJÓWEK**

z dnia 26 czerwca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz w związku z art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami), w wykonaniu uchwały nr 472/LV/2002 Rady Miasta Sulejówek z dnia 13 września 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rada Miasta Sulejówek, uchwały nr 120/XXI/2004 Rady Miasta Sulejówek z dnia 12 marca 2004r. w sprawie zmiany uchwały nr 472/LV/2002 Rady Miasta Sulejówek z dnia 13 września 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta oraz uchwały Rady Miasta Sulejówek nr 91/XVI/07 z dnia 22 listopada 2007r. w sprawie skierowania do uchwalenia części projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek i odstąpienia od uchwalenia pozostałej części projektu planu, Rada Miasta Sulejówek na wniosek Burmistrza Miasta, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka, uchwala, co następuje:

**Dział I**  
**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

**Rozdział 1**  
**Zakres obowiązywania planu miejscowego**

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”, którego granice stanowi linia, o następującym przebiegu: oś ul. Okuniewskiej, zachodnia, północna i wschodnia granica osiedla wojskowego wraz z terenem szkoły, oś ul. Okuniewskiej, oś ul. Gdańskiej, oś ul. Reymonta, oś ul. Krasieńskiego, oś ul. 3 Maja, oś ul. Sosnowej, wschodnia granica administracyjna miasta z gminą Halinów, zachodnia granica lasu, oś rowu melioracyjnego, przedłużenie osi ul. Kutrzeby w kierunku południowym, północna granica terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniego rejonu Nowej Żurawki zatwierdzony uchwałą nr 50/VII/03 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 czerwca 2003r., oś ul. Mariańskiej, wschodnia granica lasu, oś ul. Drobiarskiej, oś ul. Piłsudskiego, oś ul. Wodociągowej, oś ul. Świętojańskiej, oś ul. Wspólnej, zachodnia granica administracyjna miasta Sulejówek z dzielnicą Wesoła m. st. Warszawy.

§ 2.

Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (załącznik nr 1 do uchwały).

§ 3.

Jako wiodące funkcje terenu objętego planem ustala się:

- 1) Mieszkalnictwo, w formie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną;
- 2) Usługi ogólnomiejskie z zakresu: handlu, rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury, sportu, rekreacji, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego;
- 3) Funkcje przyrodnicze i rekreacyjne, jako ważnego ogniwa w systemie ekologicznym województwa mazowieckiego, w oparciu o istniejące zasoby środowiska przyrodniczego.

§ 4.

Celem planu miejscowego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej, mającej doprowadzić do uporządkowania zagospodarowania i powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową jednostki osadniczej, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

## § 5.

W planie miejscowym ustala 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 przyrodniczego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

## § 6.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia,
- 2) budynku mieszkalnym jednorodinnym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.
- 4) garażach – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów, o maksymalnej powierzchni całkowitej do 50m<sup>2</sup>,
- 5) jednostkach strukturalnych – należy przez to rozumieć wyodrębnione na rysunku planu miejscowego jednostki funkcjonalno-przestrzenne, charakteryzujące się odmiennym przeznaczeniem terenu lub odmiennymi zasadami zagospodarowania,
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania a także pasy drogowe i uliczne,
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku mieszkalnego od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,

- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do górnej najwyższej krawędzi dachu,
- 10) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki,
- 11) obiektach lub budynkach prowizorycznych – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej,
- 12) obiektach lub budynkach tymczasowych – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe,
- 13) obiektach uciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573), z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz takie, których eksploatacja powoduje wprowadzenie do środowiska gazów lub pyłów, skutkujące przekroczeniem standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel lub użytkownik obiektu posiada tytuł prawny,
- 14) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka, o którym mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 15) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 16) przejściach ekologicznych – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 10 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 4 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm,
- 17) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 18) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 19) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i których powierzchnia wynosi nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
- 20) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sulejówka, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta,
- 21) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a w przypadku usług komercyjnych również osiągnięcie zysku finansowego,
- 22) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.
- 23) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu,

24) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

#### § 7.

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
  - 1) granica planu miejscowego,
  - 2) granice jednostek strukturalnych,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
  - 4) linie zabudowy, wyznaczone jako nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych,
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”,
  - 6) granica Strefy Historycznej,
  - 7) obiekty zabytkowe,
  - 8) pomniki, miejsca pamięci,
  - 9) pomniki przyrody,
  - 10) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r. Nr 42, poz. 870),
  - 11) granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, utworzonego Uchwałą nr 207 Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 17 grudnia 1987r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1988 Nr 9, poz. 81)
  - 12) granice terenów ochrony bezpośredniej i ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody,
  - 13) granica strefy sanitarnej cmentarza,
  - 14) zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - 15) zasięg uciążliwości gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - 16) tereny wymagające reparcelacji,
  - 17) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
  - 18) ulice serwisowe z oznaczonymi punktami włączeń do układu drogowego,
  - 19) miejsca lokalizacji parkingów publicznych,
  - 20) miejsca lokalizacji adaptowanych wjazdów do zespołów zabudowy,
  - 21) strefy projektowanych wjazdów do zespołów zabudowy,
  - 22) miejsca lokalizacji okresowych zbiorników retencyjnych,
  - 23) tereny zdrenowane.

#### § 8.

Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (dział II niniejszej Uchwały) z uwzględnieniem wszystkich ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawartych w dziale I niniejszej uchwały.

### Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

#### § 9.

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- 5) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN<sub>E</sub>,
- 6) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych – symbol MN<sub>E</sub>/U,
- 7) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN<sub>L</sub>,
- 8) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z dopuszczeniem funkcji usługowych – symbol MN<sub>L</sub>/U,
- 9) tereny usług oświaty – symbol UO,
- 10) tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych – symbol UW,
- 11) tereny usług komercyjnych – symbol U,
- 12) tereny usług administracji – symbol UA,
- 13) tereny usług z zakresu łączności – symbol UŁ,
- 14) tereny usług z zakresu ochrony zdrowia – symbol UZ,
- 15) tereny usług z zakresu kultury – symbol UK,
- 16) tereny usług nauki – symbol UN,
- 17) tereny produkcyjne – symbol P,
- 18) tereny magazynowo-składowe – symbol S,
- 19) tereny obsługi technicznej miasta – symbol UI,
- 20) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – symbol W,
- 21) tereny obiektów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – symbol K,
- 22) tereny zieleni parkowej – symbol ZP,
- 23) teren cmentarza – symbol ZC,
- 24) tereny leśne – symbol ZL,
- 25) tereny zieleni naturalnej – symbol Z,
- 26) tereny zamknięte – symbol IS,
- 27) tereny kolejowe – zamknięte – symbol KK,
- 28) tereny komunikacji kołowej: ulice główne – symbol KD<sub>G</sub>, ulice zbiorcze – symbol KD<sub>Z</sub>, ulice lokalne – symbol KD<sub>L</sub>, ulice dojazdowe – bez oznaczeń na rysunku planu miejscowego,
- 29) tereny komunikacji pieszej i rowerowej – symbol KD<sub>P</sub>.

#### § 10.

1. Dla terenów, o których mowa w § 9 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w § 9 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w § 9 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w dziale II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 3  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 11.

Ustala się podział miasta na jednostki strukturalne, dla których określa się dominujące przeznaczenie terenów:

- I. Sulejówek Centralny – U/MN,
- II. Sulejówek Południowy – MN/U,
- III. Sulejówek Historyczny – MN/U,
- IV. Sulejówek Północny – MN/U,
- V. Poligon – MW,
- VI. Nowa Miłosna – MN,
- VII. Miłosna – MN/U,
- VIII. Cechówka – P/U/MN,
- IX. Zorza – MN/S,
- X. Nowa Żurawka – ZL/MN,
- XI. Stara Żurawka – MN,
- XII. Ratajewo 6 – ZL/MN<sub>L</sub>,
- XIII. Ratajewo 4 – U/P/MN,
- XIV. Szkopówka 1 – MN/U,
- XV. Szkopówka 2 – MN/MN<sub>L</sub>/U,
- XVI. Las Bułhaka – ZL,
- XVII. Grzybowa – MN/MN<sub>L</sub>.

§ 12.

Dla jednostki strukturalnej I:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój ogólnomiejskich usług i urządzeń dla ludności – publicznych i komercyjnych, z zakresu administracji, finansów, ubezpieczeń, handlu, gastronomii, usług bytowych;
  - b) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych, wraz z usługami podstawowymi;
  - c) sukcesywne przekształcenie ul. Dworcowej w usługowo-handlowy ciąg pieszo - jezdny,
  - d) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania;
  - e) modernizację przejścia podziemnego pod linią kolejową PKP, w kierunku wytworzenia pasażu handlowo - usługowego.
- 2) dopuszcza się realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej, usług na wyodrębnionych działkach oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem dostosowania jej usytuowania do istniejącego drzewostanu i kształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

§ 13.

Dla jednostki strukturalnej II:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;

- b) utrzymanie i rozwój ogólnomiejskich usług i urządzeń dla ludności, z zakresu administracji, finansów, ubezpieczeń, handlu, gastronomii, usług bytowych;
  - c) sukcesywne przekształcanie ul. Dworcowej w usługowo - handlowy ciąg pieszo-jezdny;
  - d) kształtowanie ul. Żeromskiego jako ciągu usługowo-handlowego, reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Żeromskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów;
  - e) realizację dwupoziomowego przejścia pieszego przez linię kolejową PKP w rejonie ul. Kościuszki;
  - f) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej oraz usług na wydodrębnionych działkach oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem dostosowania jej usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

#### § 14.

Dla jednostki strukturalnej III:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wolnostojącego, bliźniaczego, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- b) utrzymanie i rozwój ogólnomiejskich usług dla ludności, z zakresu administracji, kultury, opieki społecznej, nauki i szkolnictwa, handlu, gastronomii, turystyki;
- c) kształtowanie pierzei ul. Żeromskiego jako ciągu usługowo-handlowego oraz pierzei ul. Piłsudskiego, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Żeromskiego i ul. Piłsudskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów;
- d) ograniczenie ruchu samochodowego w Strefie Historycznej;
- e) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania.

2) dopuszcza się:

- a) utrzymanie istniejącego budownictwa wielorodzinnego;
- b) realizację funkcji wypoczynkowo - rekreacyjnych,
- c) realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej, usług na wydodrębnionych działkach oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem dostosowania jej usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

#### § 15.

Dla jednostki strukturalnej IV:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- b) utrzymanie i rozwój ogólnomiejskich usług i urządzeń dla ludności, z zakresu administracji, kultury, opieki społecznej, nauki i szkolnictwa, handlu, gastronomii, turystyki, usług bytowych;
- c) kształtowanie ul. Kombatantów, jako ciągu usługowo-handlowego oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Kombatantów kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów;
- d) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania;
- e) realizację dwupoziomowych przejść pieszych przez linię kolejowa PKP.

2) dopuszcza się:

- a) realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej oraz usług na wyodrębnionych działkach pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy;
- b) realizację drobnych zakładów rzemieślniczych, stacji obsługi samochodów wyłącznie wzdłuż ul. Okuniewskiej.

§ 16.

Dla jednostki strukturalnej V:

- 1) ustala się utrzymanie i rozwój istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami;
- 2) dopuszcza się realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem dostosowania usytuowania obiektów usługowych do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

§ 17.

Dla jednostki strukturalnej VI:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
  - b) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji ogólnomiejskich dla ludności z zakresu: sportu, rekreacji, kultury.

§ 18.

Dla jednostki strukturalnej VII:

- 1) Ustala się:
  - a) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, wolnostojącego, bliźniaczego i szeregowego, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
  - b) rozwój funkcji usługowych, ogólnomiejskich dla ludności, z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, zdrowia, opieki społecznej, nauki i szkolnictwa, kultury, bezpieczeństwa publicznego, handlu, gastronomii, sportu i rekreacji, usług bytowych;
  - c) lokalizację lokalnego centrum handlowo-usługowego wraz z przejściem dwupoziomowym przez linię PKP w okolicy stacji kolejowej „Miłosna”;
  - d) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania;
  - e) kształtowanie ul. Narutowicza jako ciągu usługowo-handlowego, reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Narutowicza kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.
- 2) dopuszcza się utrzymanie i modernizację istniejącej zabudowy wielorodzinnej, realizację usług wbudowanych i wolnostojących w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej, usług na wyodrębnionych działkach oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem dostosowania jej usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

§ 19.

Dla jednostki strukturalnej VIII:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;



- b) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: administracji, finansów, kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu, zdrowia, nauki i szkolnictwa;
  - c) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o dopuszczalnej uciążliwości nie przekraczającej granic działki własnej z zakresu: handlu hurtowego, składów i magazynów, rzemiosła, drobnej wytwórczości i produkcji.
  - d) kształtowanie ul. Narutowicza jako ciągu usługowo - handlowego, reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Narutowicza kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na terenach produkcyjnych, jedynie w miejscach wskazanych na rysunku planu.

#### § 20.

Dla jednostki strukturalnej IX:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
  - b) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: administracji, finansów, kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu, zdrowia, nauki i szkolnictwa;
  - c) kształtowanie ul. Narutowicza jako ciągu usługowo-handlowego, reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Narutowicza kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów;
  - d) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania.
- 2) dopuszcza się lokalizowane funkcje drobnej wytwórczości, produkcji i magazynowania o nieuciążliwym charakterze.

#### § 21.

Dla jednostki strukturalnej X:

1) ustala się:

- a) utrzymanie istniejącego zadrzewionego terenu jako lasu o charakterze ochronnym;
  - b) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji, wypoczynku i turystyki.

#### § 22.

Dla jednostki strukturalnej XI:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
  - b) kształtowanie pierzei ul. Przejazd, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Przejazd kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów;
  - c) realizację dwupoziomowego przejścia pieszego przez linię kolejową, w rejonie przystanku PKP „Miłosna”.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych ogólnomiejskich z zakresu nauki, szkolnictwa kultury, rekreacji i wypoczynku.

#### § 23.

Dla jednostki strukturalnej XII:

1) ustala się:

- a) utrzymanie wskazanego terenu jako lasu przystosowanego do rekreacji i wypoczynku;
- b) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu, zdrowia, nauki i szkolnictwa;
- c) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- d) kształtowanie pierzei ulic: Piłsudskiego, Piaskowej, Sobieskiego reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Piłsudskiego, ul. Piaskowej, ul. Sobieskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.

2) dopuszcza się lokalizowanie wzdłuż Piłsudskiego usług ogólnomiejskich dla ludności z zakresu administracji, handlu, gastronomii, usług bytowych.

§ 24.

Dla jednostki strukturalnej XIII:

1) ustala się:

- a) adaptację funkcji usługowych komercyjnych o dopuszczalnej uciążliwości nie przekraczającej granic działki własnej z zakresu: handlu hurtowego, składów i magazynów, rzemiosła, drobnej wytwórczości i produkcji;
- b) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla mieszkańców;
- c) kształtowanie pierzei ul. Piłsudskiego, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.

2) dopuszcza się lokalizowanie usług ogólnomiejskich dla mieszkańców, z zakresu: szkolnictwa i nauki, zieleni miejskiej, administracji i obsługi finansowej.

§ 25.

Dla jednostki strukturalnej XIV:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- b) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu,
- c) kształtowanie pierzei ul. Piłsudskiego reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym, oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Piłsudskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.

§ 26.

Dla jednostki strukturalnej XV:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- b) lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: administracji, finansów, kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu, zdrowia, nauki i szkolnictwa;
- c) kształtowanie pierzei ul. Piłsudskiego, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Piłsudskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.

§ 27.

Dla jednostki strukturalnej XVI:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącego zadrzewionego terenu jako lasu o charakterze ochronnym.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji i wypoczynku na terenie lasu oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych poza terenem lasu ochronnego.

§ 28.

Dla jednostki strukturalnej XVII:

- 1) ustala się:
  - a) utrzymanie i rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wraz z podstawowymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
  - b) kształtowania pierzei ul. Piłsudskiego, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym oraz stosowanie na elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ul. Piłsudskiego kolorystyki nawiązującej do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji szarości, beży i brązów.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowych komercyjnych o charakterze nieuciążliwym z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła nieprodukcyjnego, administracji, finansów, kultury, turystyki, rekreacji, wypoczynku i sportu, zdrowia, nauki i szkolnictwa.

Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 29.

Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

- 1) istniejącego drzewostanu,
- 2) flory i fauny,
- 3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
- 4) ukształtowania terenu,
- 5) powietrza.

§ 30.

Wskazuje się granice:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wg rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007r. Nr 42, poz. 870),
- 2) otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z uchwałą Nr 207 Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia z dnia 17 grudnia 1987r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1988r. Nr 9, poz. 81).

§ 31.

1. Obejmuje się szczególną ochroną prawną pomniki przyrody znajdujące się na terenie opracowania, wg aktualnie obowiązującego wykazu:

Lp.	Nr rejestru	Gatunek/Data	Lokalizacja
1		dąb szypułkowy-1981r.	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska obok narożnej posesji przy ul. Żeromskiego 76 (dąb z kapliczką) obw. pnia 394cm
2	811	2 dęby szypułkowe-1981r.	posesja, Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, obw. pnia: 300 cm i 260 cm, wys. 20m
3	1055	dąb szypułkowy -1986	Sulejówek - Ratajowo, przy drodze b. n. wzdłuż wsch. strony terenu ogrodzonego murem, obw. pnia 320 cm, wys. 22m
4	1056	dąb szypułkowy - 986r.	Posesja - Sulejówek, ul. Sobieskiego 135, w ogrodzie przydomowym, obw. pnia 300 cm, wys. 20m
5	812	dąb szypułkowy-1981r.	Posesja - Sulejówek, działka między ul. Kormoranów, Okuniewską i Piłsudskiego (za „Karenem”), obw. pnia 425cm, wys. 18m

6	813	dąb szypułkowy-1981r.	Sulejówek, obok budynku mieszkalnego PKP ul. Kombatantów 124, obw. pnia 335cm., wys. 18m
7	814	dąb szypułkowy 2p.- 1981r.	Sulejówek, ul. Kombatantów vis a vis posesji nr 118 i 120, teren PKP, obw. pnia 260 cm, wys. 8m
8	815	dąb szypułkowy-1981r.	Posesja - Sulejówek, ul. M. Reja 2, obw. pnia 320 cm, wys. 28m.
9	300	dąb szypułkowy - 1977r.	Posesja - Sulejówek, ul. Piłsudskiego 4/6, obw. pnia 330 cm, wys. 20m.
10	518	topola biała -1991r.	Posesja - Sulejówek, ul. Grabskiego 6, obw. pnia 540cm, wys. 28m.
11		dąb szypułkowy	Posesja - Sulejówek, ul. Grabskiego 6, obw. pnia 305 cm wys. 20m, posesja zabytkowa.
12		topola biała, modrzew, 2 dęby	j.w. ul. Grabskiego, teren zabytkowy, obw.: 287cm/h=20m, 262cm/h=19m, 191cm/h=18m, 303cm /h=20cm/
13	544	dąb szypułkowy -1997r.	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 17, działka prywatna, obw. pnia 370 cm, wys.21m-1991r.
14	557	dąb szypułkowy-1977r.	Sulejówek, ul. Reymonta 4/6, w pasie ulicznym, obw. 330 cm,
15	1023	dąb szypułkowy - 1985r.	Sulejówek, ul. Reymonta 24, obw. pnia 320 cm, wys. 23m - 1985r.
16	1024	dąb szypułkowy1985r.	posesja, Sulejówek, ul. Poprzeczna 11, obw. pnia 260 cm, wys. 26m.
17	1038	dąb szypułkowy -1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 14, pobocze ulicy, obw. pnia 285cm, wys. 20m -1991r.
18	1039	dąb szypułkowy - 1985r.	Sulejówek, ul. Żwirowa 1A, teren parku przydomowego, obw. pnia 250cm i 300cm, wys. 20m-1985r.
19		2 dęby szypułkowe	Sulejówek, ul. Reymonta 43: 1) od ul. Reymonta przy wejściu, obw. pnia 315cm, wys. 20m, 2) w części zadrzewionej od ul. Gdańskiej, obw. pnia 360 cm, wys. 18m.
20	442	dąb szypułkowy - 1974	Sulejówek - Miłosna, ul. Okrzei, obw. pnia 300cm, wys.17m.
21	443	dąb szypułkowy - 1974	Sulejówek - Miłosna, ul. Konopnickiej 6, obw. pnia 412cm, wys. 23m.
22	444	dąb szypułkowy -1974	Sulejówek - Miłosna, ul. Nałkowskiej 4, obw. pnia 330cm, wys.22m.
23	295	dąb szypułkowy - 1976r.	Sulejówek - Miłosna na niezabudowanym. placu między ul. Nałkowskiej i terenami PKP, obw. 414cm, wys. 22m- 1991r.
24		3 dęby szypułkowe	Sulejówek - Miłosna 1) pd. strona stacji PKP Miłosna między peronami a budynkiem starej elektrowni, obok kładki przez tory kolejowe, obw. pnia 440 cm, wys. 22m, 2) dąb przy Przychodni Kolejowej przy ul. Okrzei nr 38, na terenie ogrodzonym, obw. pnia 315cm, wys.20m, 3) dąb jak poprzedni na terenie Przychodni Kolejowej w narożniku posesji, za budynkami gospodarczymi, obw. pnia 355cm, wys. 20m.
25		dąb szypułkowy - 1991r.	Sulejówek - Miłosna, pobocze ul. Kilińskiego przy drugiej posesji od narożnika z ul. Wyspiańskiego, naprzeciw Kościoła, obw. pnia 395cm, wys. 20m.
26		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, ok. 100m od ulicy, na polu, obok lasu (dz. nr 20/3 obr. 54), obw. pnia 330cm, wys. 20 obok lasu.
27		dąb szypułkowy -1991r.	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, pole vis a vis plantacji świerków, obw. pnia 324cm, wys. 24m.
28		2 dęby szypułkowe	Sulejówek - Ratajowo, ul. Mariańska - las Księży Marianów, obok siatki ogrodzeniowej, w głębi lasu, obw. pnia 330cm i 225cm, wys. 20m.

29	1136	dąb szypułkowy - 1990r.	Sulejówek, ul. Dworcowa obok posesja nr 135, obw. pnia 310cm, wys. 18m.
30		5 dębów szypułkowych	Sulejówek - Ratajowo, ul. Mariańska, posiadłość /las obok Księży Marianów/: 1) w odległości ok. 25m od budynku mieszkalnego, obw. pnia 330cm, wys.20m /po prawej str. przed bramą, 2) po lewej stronie przed bramą w głębi lasu z odłamanym bocznym konarem, /obw. pnia 440 cm, wys. 20m, 3) dąb w głębi lasu, na obrzeżu terenu odkrytego-dawnego ogrodu, drzewo z wyraźną blizną po piorunie, obw. Pnia 300cm, wys. 20m, 4) dąb 2-pienny, obw. pnia 250/250cm, wys. 20m, obok dębu opisanego powyżej pod nr 3, 5) po lewej stronie wjazdu na posesję ok.10m od ogrodzenia Kościoła, obw. pnia 290cm, wys. 20m.
31		"Aleja Dębów"	41 szt. dębów, zach. obrzeże lasu, Sulejówek-Ratejowo, ul. Drobiarska - położenie lasu, szpaler drzew dł.ok.250m, obw. pni: najcieńszy 120cm, najgrubszy 340cm, początek od str. ul. Drobiarskiej.
32		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska róg drogi polnej, za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zachodnim, obw. pnia 260 cm, wys.20m.
33		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, drugi dąb w kolejności za posiadłością ogrodzoną murem w kierunku zach. ok. 50m od granic działki - lewa strona pobocza ulic, obw. pnia 265 cm, wys. 20m.
34		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, pobocze ulicy obok posesji nr 54, obw. pnia 280cm. wys. 20m.
35		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, naprzeciw wjazdu na posesję ogrodzoną murem, na południowym obrzeżu lasu, obw. pnia 355cm, wys. 20m.
36		2 dęby szypułkowe	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, wsch. str. lasu od str. ul. Drobiarskiego, obw. pnia 260cm i 240/230cm, wys. 20m, obok dębu nr poz. 29.
37		dąb szypułkowy	Sulejówek - Ratajowo, ul. Drobiarska, posesja w odległości ok. 7m od budynku mieszkalno-leśnikowego, obw. pnia 256cm, wys. 20 m.
38		dąb szypułkowy	Sulejówek - Miłosna, przy ul. Okrzei obok "Willi Wandy" przy drodze łączącej ul. Kolejową i Okrzei -b. n., obw. pnia 350cm wys. 20m, obok pomnika nr poz. 21.
39		dąb szypułkowy	Sulejówek, ul. Poniatowskiego 17, pobocze ulicy, rośnie częściowo w linii ogrodzenia, ogrodzony siatką, obw. pnia 300cm, wys. 20m, obok pomnika dębu nr poz. 16.
40		2 dęby szypułkowe - 1995r	Sulejówek, ul. Grottgera 44, odl. od ściany budynku kolejno 2m i 4m między budynkiem i ulicą, obw. pnia: 1) 250cm/h=20m, 2) 225cm/h=20m.
41		dąb szypułkowy -1995r	Sulejówek, ul Grottgera 39, 3-przewodnik, odl. ok. 2m od ścian budynku, h=20m.
42		dąb szypułkowy-1995r	Sulejówek - Miłosna, ul. Małachowskiego, obok dz. nr 128/1 obr. 20, posesja nr 2, obw. pnia 280cm, h=18m.
43		dąb szypułkowy - 1995r	Sulejówek ul. Drobiarska, zach. strona lasu, ok. 20m w głąb lasu m/w na wysokości drewnianego niezamieszkałe o domu, obw. pnia 350cm, h=20m.
44		3 dęby szypułkowe-1995r	Sulejówek, ul. Drobiarska, wzdłuż ogrodzenia działki, na drodze polnej, obw. pni kolejno licząc od ul. Drobiarskiej 1) 245cm, 2) 240cm, 3) 400cm, 2 - pienny, h=20m.

2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań inwestycyjnych w strefie oddziaływania na pomnik przyrody.

§ 32.

Ustala się zakaz niszczenia istniejącej wartościowej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic itp. na całym terenie objętym planem.

§ 33.

Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska, posadzonym w obrębie działki inwestycyjnej, z której zostało usunięte.

§ 34.

W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Miasta Sulejówka w odrębnym postępowaniu.

§ 35.

Na wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenach parków publicznych, oznaczonych symbolami ZP ustala się:

- 1) ochronę, pielęgnację i uzupełnienie istniejącej roślinności,
- 2) odtworzenie i urządzenie alei spacerowych oraz miejsc rekreacyjnych, wypoczynkowych i kulturowych oraz dopuszcza się realizację elementów detalu urbanistycznego.

§ 36.

1. Ustala się zachowanie jako terenów wyłączonych z zabudowy lasów ochronnych.
2. Ustala się ochronę flory i fauny 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.

§ 37.

1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zaleca się, a na terenach inwestycyjnych, sąsiadujących z terenami otwartymi nakazuje, stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych – umożliwiających migrację drobnej zwierzyny. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne.
2. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych. W istniejących ogrodzeniach pełnych należy wykonać przejścia ekologiczne umożliwiające migrację drobnej zwierzyny.

§ 38.

1. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z § 62.
2. Zakazuje się niszczenia naturalnego poszycia i ściółki na działkach leśnych oraz nakazuje się stwarzanie warunków dla gniazdowania ptaków leśnych, poprzez rozmieszczanie budek lęgowych na działkach i na terenach zieleni miejskiej.

§ 39.

Nakazuje się zachowanie i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren objęty planem miejscowym, stanowiących część systemu, którego głównymi elementami na obszarze miasta są:

- 1) w północnej części miasta rów C1,
- 2) w południowej części miasta Kanał Wawerski, który zasilają: rowy A, B, B1 oraz: R1, R2, R3.

§ 40.

1. Zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczenia znajdujących się na terenie opracowania rowów melioracyjnych i innych zbiorników wodnych. Nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację, lub pozostawienie wzdłuż rowu pasa szerokości 4 m, który umożliwi dostęp do rowu służbom miejskim, w celu jego konserwacji. Wszelkie przebudowy rowów, znajdujących się w obrębie prywatnych działek mogą być prowadzone po opracowaniu projektu przebudowy przez osobę uprawnioną oraz po przeprowadzeniu niezbędnego procedury administracyjnej.
2. Na terenach zdrenowanych (oznaczonych na rysunku planu), przeznaczonych w planie pod zabudowę, ustala się:
  - 1) na terenach dotychczas nie zainwestowanych, wymagających scalenia lub połączenia, przy wykonywaniu wstępnego podziału – obowiązek wykonania projektów przebudowy rurociągów drenarskich, w uzgodnieniu z organem właściwym do prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych, obejmującego kompleksowe rozwiązania dla całego kwartału wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi,
  - 2) na terenach nie objętych scaleniem lub połączeniem – obowiązek poprzedzenia inwestowania wykonaniem projektu przebudowy rurociągów drenarskich w uzgodnieniu z organem właściwym do prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych.

§ 41.

Zakazuje się

- 1) sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od górnej krawędzi rowu. W przypadku ogrodzeń przecinających poprzecznie bieg rowu, warunki swobodnego przepływu winny być zachowane przez sprawnie funkcjonujący system przepustów.
- 2) odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

§ 42.

Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

- 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 76 i § 77 niniejszej uchwały oraz ograniczenie eksploatacji lokalnych studni,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z § 78,
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z § 62,
- 4) ograniczenie eksploatacji lokalnych studni na rzecz miejskiej sieci wodociągowej i docelową ich likwidację.

§ 43.

Wskazuje się teren ochrony bezpośredniej i pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Szkopówce, zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie strefy obowiązują przepisy rozporządzenia nr 7/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 listopada 2005r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sulejówek (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 274 poz. 9725) Ponadto w obrębie terenu ochrony pośredniej ustala się:

- 1) nakaz budowy sieci kanalizacyjnej – sanitarnej i deszczowej w celu podłączenia istniejących obiektów oraz odprowadzenia wód opadowych z utwardzonych nawierzchni dróg i ulic oraz likwidację istniejących szamb,
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w formie budynków jednorodzinnych wolnostojących, na działkach o powierzchni min. 2000m<sup>2</sup> jedynie w przypadku wcześniejszej realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 3) możliwość realizacji nieuciążliwych usług podstawowych,
- 4) opracowanie w trybie pilnym projektu oraz prowadzenie monitoringu osłony miejskiego ujęcia wód, który obejmowałby kontrolę jakości wód pobieranych ze studni głębinowych oraz otworów obserwacyjnych (piezometrów) zlokalizowanych na kierunku dopływu wody do ujęcia.

§ 44.

Zakazuje się naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu, w szczególności obszarów wydm, występujących w centralnej i północno-wschodniej części miasta, co oznacza, że muszą one pozostać nie zabudowane i antropogenicznie nie przekształcone. Nakazuje się ochronę i zachowanie roślinności, w naturalny sposób wzmacniającej wydmy.

§ 45.

Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które:

- 1) mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573), z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) powodują wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, skutkujące przekroczeniem standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego ich właściciel lub użytkownik posiada tytuł prawny;
- 3) wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację;
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenach produkcyjno-magazynowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami P.

§ 46.

1. Nakazuje się likwidację obiektów i urządzeń istniejących, które wywołują uciążliwości dla środowiska, a tam, gdzie jest to wystarczające – zmianę technologii, w celu ograniczenia zakresu uciążliwości obiektów do terenu działek, na których są one zlokalizowane.
2. Nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona jest lub była działalność powodująca degradację środowiska, w trakcie jej prowadzenia, lub gdy jest to niemożliwe – bezpośrednio po zakończeniu tej działalności i na koszt podmiotu, który tę działalność prowadził.

Rozdział 5

**Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 47.

1. Wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej „A” obejmującej teren wokół willi „Milusin” i ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „A” z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej „B” obejmującej tereny osiedla Cechówka, w której przedmiotem ochrony są: układ urbanistyczny, charakter i gabaryty zabudowy. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich prac budowlanych prowadzonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B” z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Wskazuje się granice strefy historycznej – wzmożonego nadzoru architektonicznego, w której obowiązują szczególne zasady inwestowania i zagospodarowania terenu, podporządkowane potrzebom ochrony i ekspozycji wartości kulturowych.

§ 48.

Poddaje się szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, położone na terenie opracowania obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg aktualnie obowiązującego wykazu:

Lp.	Adres	Rodzaj obiektu	Data budowy	Nr rejestru	Uwagi
1	ul. Akacyjowa 13	bud. mieszk. mur. + brama wjazdowa	I. 20-te XX w		
2	ul. Bema 9	bud. mieszk. drewn.	I ćw. XX w.		



		otynkowany			
3	ul. Bema 21	bud. mieszk. mur.	pocz. XX w.		
4	ul. Brzozowa 7	bud. mieszk. drew. otynkowany	I ćw. XX w.		
5	ul. Cieplaka 8	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
6	ul. Paderewskiego	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
7	ul. Dworcowa 1	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
8	ul. Dworcowa 27	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
9	ul. Dworcowa 67	bud. mieszk. drew.	Ok. 1930r.		
10	ul. Dworcowa 87	willa „Jadwisia”	Ok. 1930r.		
11	ul. Dworcowa/Krasickiego	bud. mieszk. mur.	I. 20-te XX w		
12	ul. Głowackiego 2	kam. mur.	I. 30-te XX w		
13	ul. Głowackiego 11	willa mur. „Helenówka”	1932r.		
14	ul. 11 Listopada 139/ ul. Piłsudskiego	bud. mieszk. mur.	1911r.	1299	„Dworek Siedziba”
15	ul. 11 Listopada 145	bud. mieszk. mur.	Po 1920r.		
16	ul. Harcerska wprost ul. Kasprowicza	willa mur./drew.	I ćw. XX w.		
17	ul. Kombatantów II Wojny Światowej	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
18	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 32	bud. mieszk. mur.	1933r.		
19	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 36	willa mur.	I. 30-te XX w		
20	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 38	bud. mieszk. mur.	XIX/XX w.		
21	ul. Dworcowa 39	bud. mieszk. mur. „Litteria”	I. 30-te XX w		
22	ul. Dworcowa 55	bud. admin. mur. „Litteria”	I. 30-te XX w		Urząd Miasta
23	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 60	willa mur. z wieżą	I. 20-te XX w		
24	ul. Kombatantów II Wojny Światowej 76	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
25	ul. Konarskiego 15	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
26	ul. Kormoranów 15	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
27	ul. Krasickiego 14	bud. mieszk. mur. z dREW- nianą werandą	pocz. XX w.		
28	ul. Krasickiego 29	willa „Mały Dworek”	1928-1929r.		
29	ul. Krasickiego 33 /	bud. mieszk. mur.	ok. 1928r.		
30	ul. Kruczkowskiego 73	willa murowana wraz z zielenią	I ćw. XX w.	1348	1) willa „Milusin” 2) budynek mieszk. drew/ mur pocz. XX w. 3) willa „Bzów” – ok. 1920r.
31	ul. Kruczkowskiego 58	bud. mieszk. drew..	I ćw. XX w.		
32	ul. Kruczkowskiego 71	bud. mieszk. drew. wraz z zielenią	Pocz. XX w.		
33	ul. 3 Maja 18	bud. mieszk. mur.	ok. 1926r.		
34	ul. 3 Maja 27	bud. mieszk. drew.	XIX/XX w.		
35	ul. Narutowicza 4	Willa „Kaprys” drew	pocz. XX w.		

36	ul. Narutowicza 24	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
37	ul. Niemojewskiego 42/ ul. Cieplaka	bud. mieszk. mur.	I. 30-te XX w		
38	ul. Niemojewskiego 30	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
39	ul. Niemojewskiego 27/ ul. Przybyszewskiego	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
40	ul. Niemojewskiego 28	bud. mieszk. mur.	ok. 1932r.		
41	ul. Ogińskiego 1	bud. mieszk. mur.	1933r.		
42	ul. Okrzei 10 a	bud. mieszk. drew.	pocz. XX w.		willa „Wanda”
43	ul. Okuniewska 43	bud. mieszk. mur.	I. 30-te XX w		
44	ul. Okuniewska 55	bud. mieszk. mur.	I. 30-te XX w		
45	ul. Sienkiewicza 2	willa mur.	1929r.		z działką
46	ul. Poniatowskiego 8	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
47	ul. Poniatowskiego 9	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
48	ul. Poniatowskiego 17	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
49	ul. Poniatowskiego 22	willa mur.	ok. 1930r.		
50	ul. Poprzeczna 3/ ul. Poniatowskiego	bud. mieszk. mur.	pocz. XX w.		
51	ul. Prusa 7	willa mur.	1928r.		
52	ul. Przejazd 5	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
53	ul. Puszkina 2	Willa „Heknerówka”	I. 20-te XX w		
54	ul. Reja 2	bud. mieszk. mur.	pocz. XX w.		
55	ul. Reja 4	bud. mieszk. mur.	pocz. XX w.		
56	ul. Reymonta 7	bud. mieszk. mur.	ok. 1930r.		
57	ul. Reymonta 16	bud. mieszk. drew.	pocz. XX w.		
58	ul. Reymonta 24/ ul. Ogińskiego	bud. mieszk. drew. otyn- kowany	I ćw. XX w.		
59	ul. Reymonta 43/ ul. Gdańska	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
60	ul. Reymonta 44	bud. mieszk. mur.	przed 1930 r.		
61	ul. Reymonta 61	willa mur.	przed 1930 r.		
62	ul. Reymonta 77	bud. mieszk. drew.	ok. 1920r.		
63	ul. Sejmowa 6/ ul. Jagiellońska	willa „Dusieńka”	1936r.		
64	ul. Sejmowa 5	bud. mieszk. mur.	po 1930r.		
65	ul. Piłsudskiego 1	willa mur.	I. 20-te XX w		
66	ul. Piłsudskiego 4/6	willa mur.	I ćw. XX w.		
67	ul. Piłsudskiego 4/6	bud. mieszk. (d. gosp.)	I ćw. XX w.		
68	ul. Piłsudskiego 8	bud. mieszk. mur./drewn.	I ćw. XX w.		
69	ul. Piłsudskiego 11	bud. mieszk.			
70	ul. Piłsudskiego 28	bud. mieszk.	I. 20-te XX w		
71	ul. Staszica 1	bud. mieszk. mur.	I. 20-te XX w		
72	ul. Szekspira 4/ul. Sejmo- wa	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
73	ul. Szosowa 18	bud. mur. otynkow.	I. 20-te XX w		
74	ul. Świętochowskiego 19/ ul. Wyspiańskiego	bud. mieszk. mur.	I. 20-te XX w		
75	ul. Świętochowskiego 40/ ul. Przybyszewskiego	bud. mieszk. drew.	I ćw. XX w.		
76	ul. Świętochowskiego 46	willa mur./drew.	I ćw. XX w.		
77	ul. Wilsona 14	bud. mieszk. drew.	pocz. XX w.		

78	ul. Wrońskiego 1	bud. mieszk. mur.	I. 20-te XX w		
79	ul. I Armii Wojska Polskiego 7 / Matejki	bud. mieszk. drewn. otynkowany	I ćw. XX w.		
80	ul. I Armii Wojska Polskiego 9	bud. mieszk. drewn. otynkowany	I ćw. XX w.		
81	ul. I Armii Wojska Polskiego 12	bud. mieszk. drewn.	I ćw. XX w.		
82	ul. I Armii Wojska Polskiego 14	bud. mieszk. mur.	I ćw. XX w.		
83	ul. Wrońskiego 6	bud. admin. mur.	I 30-te XX w.		
84	ul. Paderewskiego 17	willa mur. bud. użytecz. publ. d. willa „Paderewskiego”	I ćw. XX w. I. 20-te XX w		Instytut Szkolenia Kadr Nauczycielskich
85	ul. Żelazna/ Łukasińskiego	cmentarz. rzym-kat	1939r.		
86	ul. Dworcowa 147	willa			
87	ul. Dworcowa 151	willa			
88	ul. Dworcowa 157	willa			
89	ul. Kormoranów 2	bud. mieszk.			
90	ul. 3 Maja 34	bud. mieszk.- usł.			
91	ul. Niemojewskiego 52	bud. mieszk.			
92	ul. Orzeszkowej 3	bud. mieszk. drewn.			
93	ul. Reymonta 49	willa			
94	ul. Świętochowskiego 23	bud. mieszk.			
95	ul. Wyspiańskiego	Kościół p.w. Przemienienia Pańskiego	XX w.		
96	ul. Żeromskiego/ ul. Bogusławskiego	Kościół p.w. NMP Matki Kościoła	XX w. lata powojenne		

#### § 49.

W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, wymienionych w § 48 ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- 1) prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych,
- 4) prowadzenie badań archeologicznych,
- 5) dokonywanie podziału zabytku,
- 6) zmianę przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- 7) umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
- 8) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

#### § 50.

W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją Konserwatora Zabytków ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- 1) wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) robót budowlanych w otoczeniu obiektu objętego ewidencją,
- 3) badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych,
- 4) podziału obiektu objętego ewidencją,

- 5) zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu objętego ewidencją,
- 6) umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
- 7) podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją.

§ 51.

Ustala się zachowanie i ochronę znajdujących się na terenie miasta pomników, krzyży przydrożnych, kapliczek, miejsc pamięci, w tym:

- 1) Pomnika Współtwórców Niepodległej,
- 2) Pomnika Ofiar II Wojny Światowej,
- 3) Pomnika Żołnierzy AK Batalionu Zośka.

Rozdział 6

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 52.

Ustala się układ głównych przestrzeni publicznych:

- 1) ulice w obrębie jednostki strukturalnej I,
- 2) ulice Kolejowa, Dworcowa, Piłsudskiego, Kombatantów, Żeromskiego, Bema, stanowiące ciągi usługowo - handlowe,
- 3) tereny w rejonie stacji kolejowych Sulejówek i Miłosna.

§ 53.

W przestrzeniach publicznych ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,
- 2) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne szczegółowe opracowania studialno-projektowe,
- 4) realizację przestrzennego systemu informacyjnego o Strefie Historycznej, a także dopuszcza się odtworzenie i urządzenie systemu dróg pieszo - rowerowych.

§ 54.

W zakresie umieszczania reklam ustala się zakaz umieszczania reklam na pomnikach i w miejscach pamięci oraz na pomnikach przyrody i drzewach.

§ 55.

Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych – na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.

Rozdział 7

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

§ 56.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych.

§ 57.

1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.
2. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

nego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### § 58.

Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN – 0,40,
- 2) dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN<sub>E</sub> – 0,30,
- 3) dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem MN<sub>L</sub> – 0,20

oraz dla terenów:

- 1) wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (MW, MW/U) – 0,6,
- 2) usługowych (U) – 1,0,
- 3) produkcyjno-magazynowych (P) – 1,0,
- 4) usługowo - produkcyjno-magazynowych (U/P) – 1,0.

#### § 59.

Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) mieszkaniowej i usługowej na terenach MW, MW/U, U, MN, MN/U, MN/U/MW – do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 10,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w § 111 ust. 3, 4 niniejszej uchwały.
- 2) mieszkaniowej i usługowej na terenach MNE i MNL – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 8,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy.
- 3) usługowej na terenach U – do trzech kondygnacji, nie więcej jednak niż 10,0 m od poziomu terenu do poziomu gzymsu lub okapu i nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
- 4) produkcyjnej i magazynowej na terenach P – do dwóch kondygnacji, nie więcej jednak niż 12,0 m od poziomu terenu najwyższej krawędzi dachu; nie dotyczy to budowli i obiektów technologicznych, dla których ustala się maksymalną wysokość – 25,0 m.

oraz maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

#### § 60.

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) na terenach mieszkaniowych i bezpośrednio z nimi sąsiadujących zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
- 2) zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle lub żywoplotów,
- 3) ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą spełniać następujące warunki:
  - a) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
  - b) muszą być realizowane zgodnie z § 37 niniejszej uchwały,
- 4) ustalenie ust. 3, pkt 1) nie dotyczy ogrodzeń terenów sportowych i usług oświaty, które mogą być realizowane jako wyższe, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania,
- 5) przy realizacji ogrodzeń od strony ulic publicznych należy zapewnić właściwą widoczność w obrębie skrzyżowań, poprzez wprowadzenie ściąg narożników działek (5m x 5m).

### Rozdział 8

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu**

#### § 61.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami podstawowymi:

- 1) dla zabudowy szeregowej – 180m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 260m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy wolnostojącej:
  - a) dla terenów MN: w obrębie jednostek strukturalnych IV, VI, VII – 600m<sup>2</sup>, dla pozostałych jednostek strukturalnych – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów MN<sup>E</sup> – 1500m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów MN<sub>L</sub> – 3000m<sup>2</sup>.

Dla zabudowy wolnostojącej dopuszcza się 10% tolerancję powierzchni, w przypadku podziałów wtórnych.

- 4) Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na działkach mniejszych niż określone w pkt 3), których wydzielenie geodezyjne uprawomocniło się przed wejściem w życie niniejszego planu – z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie.
2. Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej ustala się adaptację istniejących podziałów geodezyjnych. Dopuszcza się korekty istniejących podziałów, jeżeli mają one na celu doprowadzenie działek do wielkości ustalonych w planie. W przypadku działek niezabudowanych, o wielkościach niezgodnych z ustaleniami planu, zaleca się ich reparcelację i doprowadzenie do wielkości zgodnej z ustaleniami planu.
3. Nowe podziały własnościowe na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, dla których wskazano na rysunku planu strefy wjazdów do zespołów zabudowy, należy realizować zapewniając i wskazując obsługę komunikacyjną wszystkich działek, położonych w obrębie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem stref wjazdów do zespołów zabudowy i adaptowanych wlotów dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowaniem minimalnej szerokości dojazdów do poszczególnych działek zgodnie z przepisami szczególnymi, tj. 5m.

#### § 62.

Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:

1. na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) dla terenów MN – 60%,
  - 2) dla terenów MNE – 70%,
  - 3) dla terenów MNL – 80%,
  - 4) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej MW i MW/U – 50%,
  - 5) na działkach zabudowy usługowej U, UA, UŁ, UI – 30%,
  - 6) na działkach zabudowy usługowej UZ, UO – 50%
  - 7) na działkach zabudowy usługowej U/ZP, UW, UK, UN – 70%

Pozostała część działki przeznaczona jest na powierzchnie dojazdów i dojazdów oraz na zabudowę.

#### § 63.

Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy, ustalone w planie miejscowym.

#### § 64.

Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew.

#### § 65.

1. Na rysunku planu miejscowego wskazuje się tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: U, P, P/MN.
2. Istniejącą zabudowę działek usługowych, produkcyjnych i magazynowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, powierzchni biologicznie czynnej na działce zgodnie z ustaleniami § 62 niniejszej uchwały oraz wszystkich innych ustaleń dotyczących zabudowy.

3. Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>.

§ 66.

Na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych, wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku i że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki.

§ 67.

Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o powierzchni nie większej niż 50m<sup>2</sup>), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.

§ 68.

Plan wskazuje granice strefy sanitarnej cmentarza rzymsko-katolickiego w odległości 50 m od jego granicy. W granicach strefy obowiązuje zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, sklepów z żywnością.

Rozdział 9

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 69.

Ustala się powiązanie terenu z układem zewnętrznym w następujący sposób:

- 1) drogą wojewódzką nr 637 – ul. Okuniewska, klasy G,
- 2) drogą wojewódzką nr 638 – ul. Marszałka J. Piłsudskiego, klasy G,
- 3) zmodernizowanym i częściowo projektowanym ciągiem ul. Asfaltowa, Przejazd, klasy G,
- 4) linią kolejową Warszawa – Brześć, z istniejącymi przystankami.

§ 70.

1. Ustala się obniżenie klasy ul. Marszałka J. Piłsudskiego do klasy Z po realizacji ciągu ulic Asfaltowa, Przejazd, klasy G.
2. Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic zbiorczych Z1/2, lokalnych L1/2 i dojazdowych D1/2 i D1/1, jedno i dwukierunkowych.
3. Ustala się realizację jezdni serwisowych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 637.
4. Nakazuje się sukcesywne wprowadzenie na terenie strefy historycznej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej stref ruchu uspokojonego, co wymagać będzie wprowadzenia czytelnego oznakowania, elementów detalu urbanistycznego i urządzeń technicznych spowalniających ruch, modernizacji nawierzchni oraz nowego ukształtowania przekrojów ulic, zgodnie z odrębnymi opracowaniami projektowymi.

§ 71.

Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

- 1) główna (G) - droga wojewódzka nr 637 – 1KD<sub>G</sub> – 25-30m;
- 2) główna (G) – ciąg ulic Asfaltowa, Przejazd – 3KD<sub>G</sub> – 20m;
- 3) główna (G) – droga wojewódzka nr 638 – 2KD<sub>G</sub>(Z) – 20-30m;
- 4) zbiorcze (Z)
  - ciąg ulic Szosowa, 3 Maja, Staszica, Bema, Narutowicza – 4KD<sub>Z</sub> – 15-20m,
- 5) lokalne (L)
  - oznaczone na rysunku planu symbolami 5KD<sub>L</sub> – 30KD<sub>L</sub> – zgodnie ze stanem istniejącym, jednak nie mniej niż 10 m, nowoprojektowane nie mniej niż 12m,
- 6) dojazdowe (D)

na rysunku planu bez symbolu literowego – zgodnie ze stanem istniejącym, jednak nie mniej niż 8 m, nowoprojektowane nie mniej niż 10m,

7) ciągi pieszo-jezdne KP<sub>J</sub> – min. 5 m.

#### § 72.

1. Nakazuje się przesunięcie bądź likwidację wszystkich naziemnych urządzeń i budowli technicznych, zlokalizowanych wewnątrz pasów ulicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz wszystkich słupów trakcji energetycznej znajdujących się bliżej niż 0,5 m od krawężnika jezdni istniejących i projektowanych.
2. W przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek, nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności”, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

#### § 73.

Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 1,5 miejsca parkingowe/mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
- 2) 2 miejsca parkingowe/lokal mieszkalny,
- 3) 20 miejsc parkingowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

#### § 74.

Ustala się wskazane na rysunku planu miejsca lokalizacji parkingów publicznych, z koniecznością zapewnienia stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

#### § 75.

Wprowadza się zasadę powszechnego stosowania ścieżek rowerowych, prowadzonych wzdłuż ulic układu podstawowego – jako wydzielone z jezdni i obsługującego. Ustala się lokalizowanie parkingów rowerowych przy obiektach usługowych i stacjach kolejowych.

### Rozdział 10

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

#### § 76.

W zakresie zaopatrzenia miasta w wodę ustala się, że:

- 1) źródłem podstawowego zaopatrzenia w wodę miasta Sulejówek będą studnie 4, 4a, 5, 6 miejskiego ujęcia wód podziemnych w Szkopówce, o zatwierdzonych decyzją Wojewody Warszawskiego nr 69/96 z dn. 15 maja 1986r. zasobach eksploatacyjnych 150m<sup>3</sup>/h,
- 2) w związku z przewidywanym rozwojem miasta dopuszczone będą inne źródła uzupełniające:
  - a) spoza miasta,
  - b) z nowych ujęć, które mogą być zlokalizowane w rejonie Szkopówki, na zachód od ujęć istniejących, na terenach leśnych poligonu wojskowego, w rejonie Starej Żurawki,
  - c) inne istniejące ujęcia wody (np. na dawnym terenie WITPIS);
- 3) układ wodociągowy miasta stanowić będą wymienione powyżej studnie głębinowe, stacja uzdatniania wody o aktualnej zdolności produkcyjnej 150m<sup>3</sup>/h, dwa zbiorniki wody czystej o pojemności 500m<sup>3</sup>, miejska pompownia o wydajności 240m<sup>3</sup>/h oraz istniejąca i projektowana sieć wodociągowa, prowadzona w ulicach;
- 4) nowoprojektowana sieć wodociągowa będzie wykonywana wg projektów budowlano - wykonawczych, zgodnie z koncepcją rozbudowy sieci, która winna być opracowana w oparciu o założenia niniejszego planu miejscowego, z wykorzystaniem istniejących lub uzupełniających źródeł wody dla miasta. Urządzenia oraz przekroje projektowanych przewodów sieci wodociągowej będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych,



- 5) poprawa wydajności istniejących studni głębinowych może nastąpić poprzez renowację istniejących odwiertów lub realizację odwiertów rezerwowych, w granicach wyznaczonych strefami ochrony bezpośrednio;
- 6) miasto zapewni zaopatrzenie w wodę wszystkim odbiorcom, w ilości dostatecznej dla ich potrzeb socjalno-bytowych;
- 7) wskazuje się granice terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej strefy ochronnej dla podstawowych ujęć wody zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 77.

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie całego terenu objętego planem, podłączenie wszystkich istniejących i nowobudowanych obiektów do kanalizacji sanitarnej oraz likwidację istniejących szamb;
- 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni przy ul. Poligonowej, w północnej części miasta, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano - wykonawczych zgodnie z koncepcją rozbudowy sieci kanalizacyjnej, która winna być opracowana w oparciu o niniejszy plan miejscowy;
- 3) budowę kanalizacji grawitacyjno-pompowej;
- 4) a terenach położonych w strefie ochrony pośredniej miejskich ujęć wody obowiązek podłączenia obiektów istniejących i nowobudowanych do sieci kanalizacyjnej, bezpośrednio po jej zrealizowaniu;
- 5) na terenach położonych poza strefą ochrony ujęć wody dopuszcza się czasowo gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywożenie taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego przy miejskiej oczyszczalni ścieków.

#### § 78.

W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w § 62 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, z północnej części miasta do kanałów deszczowych, a następnie po oczyszczeniu w zbiornikach-osadnikach – do rowu C1 i rzeki Długiej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych ulic o nawierzchniach utwardzonych, z południowej części miasta, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych: A, B, B1 oraz R1, R2, R3, a następnie do Kanału Wawerskiego;
- 4) lokalizację projektowanych kanałów deszczowych i rowów w liniach rozgraniczających ulic;
- 5) renowację i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych oraz, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów, o podłożu nieprzepuszczalnym, które będą odprowadzać wodę do dwóch podstawowych rowów melioracyjnych miasta C1 i Kanału Wawerskiego;
- 6) stopniowe wprowadzanie nowoczesnych urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
- 7) budowę systemów magazynowania wody deszczowej, w obrębie działek prywatnych i publicznych, w celu jej wykorzystywania do podlewania ogrodów.

#### § 79.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że:

- 1) zasilanie miasta w gaz przewodowy odbywać się będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowych I<sup>o</sup> „Stara Miłosna” i „Zakręt”;
- 2) gazyfikacja będzie możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;
- 3) w ulicach zbiorczych, lokalnych i dojazdowych rezerwowane będą pasy terenu, niezbędne do realizacji sieci gazowej, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia

ulicy prowadzenia sieci przez tereny prywatne, z zachowaniem odległości 0,5 m między gazociągiem a ogrodzeniem;

- 4) warunki, jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
- 5) szafki gazowe, umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

§ 80.

1. Wskazuje się granice strefy uciążliwości gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing 500$  w odległości 100m od osi przewodu.
2. W odległości 17,5m od osi przewodu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
3. Każda lokalizacja obiektów terenowych w pobliżu gazociągu wysokiego ciśnienia wymaga uzgodnienia z operatorem gazociągów przesyłowych.

§ 81.

W zakresie zaopatrzenia miasta w ciepło ustala się, że:

- 1) zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci;
- 2) dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
- 3) zakazuje się w nowych i modernizowanych budynkach stosowania pieców opalanych paliwem stałym nieodnawialnym i kominków grzewczych jako podstawowego źródła ciepła.

§ 82.

W zakresie zaopatrzenia miasta w energię elektryczną ustala się:

1. zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Sulejówek”;
2. zasilanie projektowanych obiektów z napowietrznych i kablowych sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
3. oświetlenie uliczne z sieci kablowej, zasilanej z istniejących stacji transformatorowych oraz sukcesywną modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa użytkowników i estetyki wprowadzanych rozwiązań;
4. stopniową przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 83.

1. Wskazuje się strefy potencjalnego oddziaływania linii energetycznych:
  - 1) 400 kV – ca 90 m (po 45 m od osi);
  - 2) 220 kV – ca 70 m (po 35 m od osi);
  - 3) 110 kV – ca 40 m (po 20 m od osi).
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii o napięciu 220kV na linie 400kV, względnie na linie wielotorowe.
3. Lokalizacja wszelkich inwestycji w strefie potencjalnego oddziaływania linii elektroenergetycznych wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem sieci.

§ 84.

1. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.
2. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

§ 85.

Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie opracowania będą zgodne z obowiązującymi w mieście przepisami.

## Rozdział 11 Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

### § 86.

W odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, do czasu, kiedy w drodze rozporządzenia Wojewoda Mazowiecki określi granice obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej i dróg wojewódzkich oraz ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami)), ustala się zakaz sytuowania budynków mieszkalnych i funkcji chronionych, w odległości mniejszej niż:

- 1) 20 m od krawężnika jezdni dróg nr 637 i 638,
- 2) 50 m od linii PKP.

### § 87.

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## Dział II Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

### Rozdział 12

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MW/U)**

### § 88.

Wyznacza się tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem VII-MW9 oraz tereny wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: III-MW/U19, V-MW/U3.

### § 89.

1. Na terenach MW i MW/U ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego.
2. Na terenach MW dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a na terenach MW/U również zabudowy usługowej w formie oddzielnych budynków,
  - 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.
3. Na terenach MW wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach (ustalenie nie dotyczy terenów MW/U),
4. Na terenach MW i MW/U wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1-4 niniejszej uchwały,
  - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

### § 90.

Na terenach MW i MW/U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

### § 91.

Dla terenów MW i MW/U ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
- 2) maksymalną wysokość nowej zabudowy – 12 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji dla nowych inwestycji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### § 92.

Dla terenów MW i MW/U ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MW oraz MW/U w obrębie jednostek strukturalnych,
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 62 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

### Rozdział 13

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

#### § 93.

Wyznacza się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ogrodowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) W obrębie jednostki strukturalnej II: II-MN5, II-MN6, II-MN7, II-MN8, II-MN10, II-MN11, II-MN12, II-MN13, II-MN14, II-MN15, II-MN16, II-MN17, II-MN18, II-MN19, II-MN23, II-MN25, II-MN26, II-MN27, II-MN29, II-MN30, II-MN31, II-MN32, II-MN33, II-MN34, II-MN35, II-MN36, II-MN37, II-MN38,
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej III: III-MN9, III-MN10, III-MN11, III-MN12, III-MN22, III-MN23, III-MN24, III-MN25, III-MN26, III-MN27
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej IV: IV-MN13, IV-MN31, IV-MN33, IV-MN34, IV-MN36, IV-MN37, IV-MN53,
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej VI: VI-MN19, VI-MN20, VI-MN28, VI-MN29, VI-MN37, VI-MN38, VI-MN41, VI-MN42, VI-MN43, VI-MN46, VI-MN48, VI-MN49, VI-MN50, VI-MN52, VI-MN54, VI-MN55, VI-MN56, VI-MN57,
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej VII: VII-MN1, VII-MN2, VII-MN3, VII-MN6, VII-MN7, VII-MN8, VII-MN14, VII-MN15,
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej IX: IX-MN5, IX-MN6, IX-MN7, IX-MN8, IX-MN9, IX-MN10, IX-MN12, IX-MN13, IX-MN14, IX-MN15, IX-MN23, IX-MN24, IX-MN25, IX-MN26, IX-MN27, IX-MN28, IX-MN29, IX-MN30, IX-MN31, IX-MN32, IX-MN33, IX-MN34, IX-MN35, IX-MN36, IX-MN37, IX-MN38, IX-MN39, IX-MN40, IX-MN41, IX-MN42,

- 7) w obrębie jednostki strukturalnej X: X-MN4, X-MN7, X-MN8,
- 8) w obrębie jednostki strukturalnej XI: XI-MN,5 XI-MN6, XI-MN7, XI-MN11, XI-MN12, XI-MN13, XI-MN14, XI-MN15, XI-MN16, XI-MN17, XI-MN18, XI-MN19,
- 9) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-MN6, XV-MN7, XV-MN8, XV-MN9, XV-MN13, XV-MN14, XV-MN15, XV-MN20,
- 10) w obrębie jednostki strukturalnej XVII: XVII-MN4, XVII-MN5, XVII-MN6, XVII-MN7, XVII-MN8, XVII-MN9.

§ 94.

1. Na terenach MN ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych.
2. Na terenach MN dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 2) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z ustaleniami dla jednostek strukturalnych, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego i przestrzeganiem wszystkich ustaleń niniejszej uchwały dotyczących zabudowy,
  - 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy (nie więcej niż 1 obiekt o powierzchni do 50m<sup>2</sup> w obrębie działki budowlanej).
3. Na terenach MN wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
  - 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1 - 4 niniejszej uchwały oraz takich, które generują wzmożony ruch samochodów ciężarowych,
  - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 95.

Na terenach MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 96.

Dla terenów MN ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej
  - a) dla zabudowy szeregowej – 180m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 260m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy wolnostojącej – w obrębie jednostek strukturalnych IV, VI, VII – 600m<sup>2</sup>, w pozostałych jednostkach strukturalnych – 1000m<sup>2</sup>.

Dla działek budynków wolnostojących dopuszcza się 10% tolerancję powierzchni, w przypadku podziałów wtórnych.

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 4) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budow-

lanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,

- 7) dla działek leśnych położonych na terenach MN (dz. nr 127, 128, 129, 130 obr. 25, dz. nr 6/1, 61 obr. 40, dz. nr 60/1, 60/4, 61/5, 61/6, 61/9, 61/10, 61/12, 61/15, 61/16, 86, 20 obr. 53) obowiązują warunki zawarte w decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr WŚR. VIII. 6112-75/05 z dnia 19 października 2005r. tj. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 20% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>. Na części działki nie wyłączonej z produkcji leśnej obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej.

#### § 97.

Dla terenów MN ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 25, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych,
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

#### Rozdział 14

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNE) i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług ((MNE/U)**

#### § 98.

Wyznacza się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej X: X-MN<sub>E</sub>5, X-MN<sub>E</sub>6,
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej XII: XII-MN<sub>E</sub>9, XII-MN<sub>E</sub>10, XX-MN<sub>E</sub>11,
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej XIV: XIV-MN<sub>E</sub>8, XIV-MN<sub>E</sub>9, XIV-MN<sub>E</sub>10, XIV-MN<sub>E</sub>11, XIV-MN<sub>E</sub>12, XIV-MN<sub>E</sub>13,

oraz tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej XIV: XIV-MN<sub>E</sub>/U2, XIV-MN<sub>E</sub>/U3, XIV-MN<sub>E</sub>/U4, XIV-MN<sub>E</sub>/U5, XIV-MN<sub>E</sub>/U6, XIV-MN<sub>E</sub>/U7.

#### § 99.

1. Na terenach MN<sub>E</sub> ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.
2. Na terenach MN<sub>E</sub> oraz MN<sub>E</sub>/U dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej pod warunkiem, że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej,
  - 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a na terenach MNE/U również zabudowy usługowej w formie oddzielnych budynków,

3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy (nie więcej niż 1 obiekt o powierzchni do 50m<sup>2</sup> w obrębie działki budowlanej).

3. Na terenach MN<sub>E</sub> wyklucza się:

1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,

4. Na terenach MN<sub>E</sub> oraz MN<sub>E</sub>/U wyklucza się:

1) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1 - 4 niniejszej uchwały,

2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 100.

Na terenach MNE oraz MNE/U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 101.

Dla terenów MNE oraz MNE/U ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 1 500 m<sup>2</sup>

Dopuszcza się 10% tolerancję powierzchni, w przypadku podziałów wtórnych.

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,30,

3) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,

4) maksymalną ilość kondygnacji – 2,

5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

6) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,

7) dla działek leśnych położonych na terenach MN<sub>E</sub> (dz. nr 119 obr. 53, dz. nr 80 obr. 58) obowiązują warunki zawarte w decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr WŚR. VIII. 6112-75/05 z dnia 19 października 2005r. tj. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia wyłączona z produkcji leśnej nie może przekraczać 20% powierzchni działki jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>. Na części działki nie wyłączonej z produkcji leśnej obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej.

§ 102.

Dla terenów MN<sub>E</sub> oraz MN<sub>E</sub>/U ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych,

2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,

3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,

4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ustaleń § 54, § 55 niniejszej uchwały,

5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,

6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,

- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

## Rozdział 15

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych (MN<sub>L</sub>) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z dopuszczeniem usług podstawowych (MN<sub>L</sub>/U)**

#### § 103.

Wyznacza się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej II: II-MN<sub>L</sub>22,
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej III: III-MN<sub>L</sub>18, III-MN<sub>L</sub>29,
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej VI: VI-M<sub>L</sub>1, VI-M<sub>L</sub>2, VI-M<sub>L</sub>3, VI-M<sub>L</sub>4, VI-M<sub>L</sub>5, VI-M<sub>L</sub>6, VI-M<sub>L</sub>8, VI-M<sub>L</sub>9, VI-M<sub>L</sub>10, VI-M<sub>L</sub>11, VI-M<sub>L</sub>12, VI-M<sub>L</sub>13, VI-M<sub>L</sub>14, VI-M<sub>L</sub>18, VI-M<sub>L</sub>21, VI-M<sub>L</sub>22, VI-M<sub>L</sub>23, VI-M<sub>L</sub>24, VI-M<sub>L</sub>25, VI-M<sub>L</sub>27, VI-M<sub>L</sub>30, VI-M<sub>L</sub>31, VI-M<sub>L</sub>32, VI-M<sub>L</sub>33, VI-M<sub>L</sub>34, VI-M<sub>L</sub>35, VI-M<sub>L</sub>36, VI-M<sub>L</sub>39, VI-M<sub>L</sub>40, VI-M<sub>L</sub>45, VI-M<sub>L</sub>47, VI-M<sub>L</sub>51, VI-M<sub>L</sub>53, VI-M<sub>L</sub>58,
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej X: X-MN<sub>L</sub>3,
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej XII: XII-MN<sub>L</sub>1, XII-MN<sub>L</sub>2, XII-MN<sub>L</sub>3, XII-MN<sub>L</sub>4, XII-MN<sub>L</sub>5, XII-MN<sub>L</sub>6,
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej XIV: XIV-MN<sub>L</sub>17, XIV-MN<sub>L</sub>18,
- 7) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-MN<sub>L</sub>1, XV-MN<sub>L</sub>5, XV-MN<sub>L</sub>10, XV-MN<sub>L</sub>11, XV-MN<sub>L</sub>12, XV-MN<sub>L</sub>16, XV-MN<sub>L</sub>17, XV-MN<sub>L</sub>18, XV-MN<sub>L</sub>19,
- 8) w obrębie jednostki strukturalnej XVII: XVII-MN<sub>L</sub>10, XVII-MN<sub>L</sub>11

oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej na działkach leśnych w obrębie jednostki strukturalnej XVII, oznaczone na rysunku planu symbolami: XVII-MN/MN<sub>L</sub>1, XVII-MN/MN<sub>L</sub>2,

a także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych z dopuszczeniem usług podstawowych w obrębie jednostki strukturalnej III, oznaczone na rysunku planu symbolami: III-MN<sub>L</sub>/U7 i III-MN<sub>L</sub>/U8 oraz w obrębie jednostki strukturalnej XVI, oznaczony na rysunku planu symbolem XVI-MN<sub>L</sub>/U2.

#### § 104.

- 1) Na terenach MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.
- 2) Na terenach MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
  - 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a na terenach MN<sub>L</sub>/U również zabudowy usługowej w formie oddzielnych budynków,
  - 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.
- 3) Na terenach MN<sub>L</sub> i MN/MN<sub>L</sub> wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
- 4) Na terenach MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1 - 4 niniejszej uchwały oraz takich, które generują wzmożony ruch samochodów ciężarowych,



- 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 105.

Na terenach MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 106.

Dla terenów MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej – 3000m<sup>2</sup>, (z wyłączeniem działek w obrębie terenu XVII-MNL11, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka, zatwierdzonego uchwałą Nr 47/V/94 Rady Miejskiej w Sulejówku z dnia 5 listopada 1994r., dla których minimalna powierzchnia, zgodnie z tą zgodą, ustalona została na 1500 m<sup>2</sup>),
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0, 20; jako wyjątek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu XVI-MN<sub>L</sub>/U2 – maks. 0,60,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
- 4) maksymalną ilość kondygnacji – 2,
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%, (z wyłączeniem działek w obrębie terenu XVII-MNL11, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka, zatwierdzonego uchwałą Nr 47/V/94 Rady Miejskiej w Sulejówku z dnia 5 listopada 1994r., dla których minimalna powierzchnia biologicznie czynna, zgodnie z tą zgodą, ustalona została na 88% oraz z wyłączeniem działek w terenie XVI-MN<sub>L</sub>/U2, dla których minimalna powierzchnia biologicznie czynna, również zgodnie z tą zgodą, ustalona zostaje na 70%),
- 6) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 20% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 400m<sup>2</sup>, (z wyłączeniem działek w obrębie terenu XVII-MNL11, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka, zatwierdzonego uchwałą nr 47/V/94 Rady Miejskiej w Sulejówku z dnia 5 listopada 1994r., dla których powierzchnia ta wynosi 1900m<sup>2</sup>),
- 7) prowadzenie gospodarki leśnej na powierzchni nie wyłączonej z produkcji,
- 8) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 107.

Dla terenów MN<sub>L</sub>, MN/MN<sub>L</sub> i MN<sub>L</sub>/U ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych,
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61 § 63 – § 67 niniejszej uchwały,

7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

## Rozdział 16

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MN/U/MW)**

#### § 108.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej I: I-MN/U1, I-MN/U2, I-MN/U3, I-MN/U4, I-MN/U5, I-MN/U6,
  - 2) w obrębie jednostki strukturalnej II: II-MN/U1, II-MN/U2, II-MN/U3, II-MN/U4, II-MN/U9, II-MN/U20, II-MN/U21, II-MN/U28,
  - 3) w obrębie jednostki strukturalnej III: III-MN/U1, III-MN/U2, III-MN/U4, III-MN/U5, III-MN/U6, III-MN/U21,
  - 4) w obrębie jednostki strukturalnej IV: IV-MN/U1, IV-MN/U2, IV-MN/U3, IV-MN/U4, IV-MN/U7, IV-MN/U8, IV-MN/U9, IV-MN/U10, IV-MN/U11, IV-MN/U14, IV-MN/U15, IV-MN/U16, IV-MN/U17, IV-MN/U18, IV-MN/U19, IV-MN/U20, IV-MN/U23, IV-MN/U24, IV-MN/U25, IV-MN/U26, IV-MN/U27, IV-MN/U28, IV-MN/U29, IV-MN/U30, IV-MN/U32, IV-MN/U35, IV-MN/U39, IV-MN/U40, IV-MN/U41, IV-MN/U42, IV-MN/U43, IV-MN/U47, IV-MN/U48, IV-MN/U49, IV-MN/U50, IV-MN/U51, IV-MN/U52,
  - 5) w obrębie jednostki strukturalnej VI: VI-MN/U60, VI-MN/U61, VI-MN/U62, VI-MN/U63, VI-MN/U64, VI-MN/U65, VI-MN/U66, VI-MN/U67,
  - 6) w obrębie jednostki strukturalnej VII: VII-MN/U4, VII-MN/U5, VII-MN/U10, VII-MN/U11, VII-MN/U12, VII-MN/U13, VII-MN/U16, VII-MN/U17, VII-MN/U18, VII-MN/U19, VII-MN/U20, VII-MN/U21, VII-MN/U22, VII-MN/U23, VII-MN/U24, VII-MN/U25, VII-MN/U26, VII-MN/U27, VII-MN/U28, VII-MN/U29, VII-MN/U30, VII-MN/U31, VII-MN/U32, VII-MN/U33, VII-MN/U34, VII-MN/U36, VII-MN/U37, VII-MN/U38, VII-MN/U39, VII-MN/U40, VII-MN/U41, VII-MN/U42, VII-MN/U43, VII-MN/U44, VII-MN/U45, VII-MN/U46, VII-MN/U47, VII-MN/U48, VII-MN/U49, VII-MN/U50, VII-MN/U51, VII-MN/U52, VII-MN/U53, VII-MN/U54, VII-MN/U55, VII-MN/U56, VII-MN/U57, VII-MN/U58, VII-MN/U59, VII-MN/U60, VII-MN/U61, VII-MN/U62, VII-MN/U63, VII-MN/U64, VII-MN/U65, VII-MN/U66, VII-MN/U67, VII-MN/U68, VII-MN/U69, VII-MN/U70, VII-MN/U71, VII-MN/U72, VII-MN/U73, VII-MN/U74, VII-MN/U75, VII-MN/U76, VII-MN/U77, VII-MN/U78, VII-MN/U79, VII-MN/U80, VII-MN/U81, VII-MN/U82, VII-MN/U83, VII-MN/U84, VII-MN/U85, VII-MN/U86, VII-MN/U87, VII-MN/U88, VII-MN/U89, VII-MN/U92, VII-MN/U93, VII-MN/U94, VII-MN/U95, VII-MN/U96, VII-MN/U99, VII-MN/U100, VII-MN/U101, VII-MN/U103, VII-MN/U104, VII-MN/U105, VII-MN/U106, VII-MN/U107, VII-MN/U108, VII-MN/U109, VII-MN/U110, VII-MN/U111, VII-MN/U112, VII-MN/U113,
  - 7) w obrębie jednostki strukturalnej VIII: VIII-MN/U6, VIII-MN/U7, VIII-MN/U8, VIII-MN/U9, VIII-MN/U10, VIII-MN/U11, VIII-MN/U12, VIII-MN/U13, VIII-MN/U14, VIII-MN/U18
  - 8) w obrębie jednostki strukturalnej IX: IX-MN/U1, IX-MN/U2, IX-MN/U3, IX-MN/U4, IX-MN/U11, IX-MN/U16, IX-MN/U17, IX-MN/U18, IX-MN/U19, IX-MN/U20, IX-MN/U43,
  - 9) w obrębie jednostki strukturalnej XI: XI-MN/U1, XI-MN/U2, XI-MN/U4, XI-MN/U8, XI-MN/U9, XI-MN/U10,
  - 10) w obrębie jednostki strukturalnej XIII: XIII-MN/U2, XIII-MN/U3,
  - 11) w obrębie jednostki strukturalnej XIV: XIV-MN/U19,
  - 12) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-MN/U3,
  - 13) w obrębie jednostki strukturalnej XVI: XVI-MN/U3,
- oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:
- 14) w obrębie jednostki strukturalnej III: III-MN/U/MW3
  - 15) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-MN/U/MW21.

#### § 109.

1. Na terenach MN/U i MN/U/MW ustala się rozwój następujących funkcji

- 1) mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
  - 2) funkcji usługowych o lokalnym zasięgu obsługi, w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że zostanie wykluczona realizacja usług, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach MN/U dopuszcza się:
- 1) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych,
  - 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy,

oraz na terenach MN/U/MW dodatkowo lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z parametrami, ustalonymi w § 91 niniejszej uchwały,

3. Na terenach MN/U i MN/U/MW wyklucza się:

- 1) lokalizowanie nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1-4 niniejszej uchwały i takich, które generują wzmożony ruch samochodów ciężarowych,
- 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 110.

Na terenach MN/U i MN/U/MW nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 111.

Dla terenów MN/U i MN/U/MW ustala się:

1. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy szeregowej – 180 m<sup>2</sup>,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 260 m<sup>2</sup>,
- 3) dla zabudowy wolnostojącej – w obrębie jednostek strukturalnych IV, VI, VII – 600 m<sup>2</sup>, w pozostałych jednostkach strukturalnych – 1000m<sup>2</sup>.

Dla działek zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się 10% tolerancję powierzchni, w przypadku podziałów wtórnych.

2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40; jako wyjątek ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu XV-MN/U/MW21 – maks. 1,60 i dla terenu IV-MN/U25 – 0,80,
3. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z dopuszczeniem lokalnego zwiększenia wysokości zabudowy do 18 m, na terenie XV-MN/U/MW21, jednak wyłącznie dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy ul. Piłsudskiego, dłuższą ośią równoległą do ulicy,
4. maksymalną ilość kondygnacji – 3, z dopuszczeniem lokalnego zwiększenia ilości kondygnacji do 5, na terenie XV-MN/U/MW21, jednak wyłącznie dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy ul. Piłsudskiego, dłuższą ośią równoległą do ulicy,
5. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%; powyższe nie dotyczy terenu XV-MN/U/MW21, gdzie ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% oraz terenu IV-MN/U25, gdzie nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
6. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 112.

Dla terenów MN/U i MN/U/MW ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN/U i MN/U/MW w obrębie jednostek strukturalnych,
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

#### Rozdział 17

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu oświaty (UO) i terenów usług z zakresu oświaty z dopuszczeniem usług z zakresu kultury (UO/UK)**

#### § 113.

Wskazuje się tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: II-UO24, III-UO13, V-UO2, VI-UO100, IX-UO21 oraz teren usług oświaty z dopuszczeniem usług z zakresu kultury, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem III-UO/UK14.

#### § 114.

Dla terenów usług oświaty ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów, przy przestrzeganiu wszystkich przepisów niniejszej uchwały, w zakresie ustaleń działu I oraz w przypadku terenów szkół podstawowych i gimnazjów zachowania min. 30m<sup>2</sup> terenu niezabudowanego na 1 ucznia.

#### § 115.

Na terenach UO i UO/UK nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

#### § 116.

Dla terenów UO i UO/UK ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

#### § 117.

Dla terenów UO i UO/UK ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,

- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

#### Rozdział 18

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów sakralnych i wyznań religijnych (UW)**

##### § 118.

Wskazuje się tereny obiektów kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami III-UW15, IV-UW38, VII-UW90, XII-UW8, XIV-UW1.

##### § 119.

Dla terenów UW ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów, przy przestrzeganiu wszystkich przepisów niniejszej uchwały, w zakresie ustaleń działu I.

#### Rozdział 19

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U)**

##### § 120.

Wskazuje się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej I: I-U7,
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej IV: IV-U6, IV-U46, IV-U54,
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej VI: VI-U59,
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej VII: VII-U114, VII-U116, VII-U117, VII-U118, VII-U115,
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej VIII: VIII-U2, VIII-U3, VIII-U5, VIII-U18,
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej XI: XI-U3,
- 7) w obrębie jednostki strukturalnej XIII: XIII-U1,
- 8) oraz tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:
- 9) w obrębie jednostki strukturalnej IV: IV-U/P5,
- 10) w obrębie jednostki strukturalnej XIII: XIII-U/P4,
- 11) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-U/P2, XV-U/P4,
- 12) a także tereny usług komercyjnych z zielenią parkową oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem: III-U/ZP18.

##### § 121.

1. Na terenach U, U/P oraz U/ZP ustala się rozwój funkcji usługowych w formie budynków wolnostojących.
2. Na terenach U, U/P oraz U/ZP dopuszcza się:
  - 1) adaptację istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych, z możliwością ich remontu i modernizacji,
  - 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.
3. Na terenach U, U/P oraz U/ZP wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1-4 niniejszej uchwały,
  - 2) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>,

- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
- 4) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych.

§ 122.

Na terenach U, U/P oraz U/ZP nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla dostawczych i samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 123.

Dla terenów U, U/P ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 4) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,

Ustalenia ust. 2-4 obowiązują również dla terenów U/ZP, dla których nakłada się ponadto obowiązek zachowania 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek usługowych i ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3.

§ 124.

Dla terenów U, U/P oraz U/ZP ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

## Rozdział 20

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług administracji (UA)

§ 125.

Wskazuje się tereny usług z zakresu administracji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: I-UA8, IV-UA44, IV-UA55.

§ 126.

Dla terenów usług z zakresu administracji ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów, przy przestrzeganiu przepisów DZIAŁU I niniejszej uchwały. Teren IV-UA55 przeznaczony jest na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, z adaptacją istniejącego komisariatu policji.

§ 127.

Na terenach UA nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

#### § 128.

Dla terenów UA ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### § 129.

Dla terenów UA ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

### Rozdział 21

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu łączności (UŁ)**

#### § 130.

Wskazuje się tereny usług z zakresu łączności, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: IV-UŁ22, VII-UŁ97.

#### § 131.

Dla terenu usług z zakresu łączności ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

#### § 132.

Dla terenów UŁ ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – ustaleń § 11 – § 15, § 18 – § 23, § 25 – § 26, § 28 niniejszej uchwały, stosownie do lokalizacji terenów MN w obrębie jednostek strukturalnych
- 2) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń § 29, § 31 – § 34, § 37, § 39 – § 41, § 44, § 45 niniejszej uchwały,

- 3) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń § 47 – § 50 niniejszej uchwały,
- 4) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – § 54, § 55 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń § 59 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń § 61, § 63 – § 67 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – ustaleń § 76 – § 85 niniejszej uchwały.

## Rozdział 22

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu ochrony zdrowia (UZ)**

#### § 133.

Wskazuje się tereny usług z zakresu ochrony zdrowia oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: III-UZ20, VII-UZ102.

#### § 134.

Dla terenów usług z zakresu ochrony zdrowia UZ ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 4) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.
- 6) realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

#### § 135.

Dla terenów UZ ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

## Rozdział 23

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu kultury (UK)**

#### § 136.

Wskazuje się tereny usług z zakresu kultury, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: III-UK16, IV-UK/UA12.

#### § 137.

Dla terenów usług z zakresu kultury ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy oraz:
  - 1) dla terenu III-UK16 nakłada się obowiązek ochrony obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami § 49 oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów związanych z upamiętnieniem postaci Marszałka Józefa Piłsudskiego,
  - 2) dla terenu IV-UK/UA12 dopuszcza się wymianę istniejących obiektów,
2. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
4. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,



5. maksymalną ilość kondygnacji – 3,
6. realizację potrzeb parkingowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 138.

Dla terenów UK oraz UK/UA ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

#### Rozdział 24

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług nauki (UN)**

§ 139.

Wskazuje się teren usług z zakresu nauki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: III-UN17.

§ 140.

Dla terenu usług nauki ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy również wymiany istniejących obiektów,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
- 4) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
- 5) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 6) realizację potrzeb parkingowych na działce własnej, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 141.

Dla terenu UN ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

#### Rozdział 25

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów produkcyjno-magazynowych (P) oraz terenów produkcyjno-magazynowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (P/MN)**

§ 142.

Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem VIII-P16, teren obiektów produkcyjnych i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem VIII-P/MN17.

§ 143.

1. Na terenach P, P/MN ustala się rozwój funkcji produkcyjnych i magazynowo-składowych oraz komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu, obsługi motoryzacji, rzemiosła nieprodukcyjnego. Ponadto na terenie P/MN dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej terenu.
2. Na terenach P dopuszcza się:
  - 1) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573),
3. Na terenach P, P/MN wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573), z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyj-

nych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz obiektów i urządzeń, które: wymagają tworzenia stref ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice działki, na której przewiduje się ich lokalizację,

- 2) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>,
- 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę, a na terenach P również lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych.

§ 144.

Na terenach P, P/MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów dostawczych i osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 145.

Dla terenów P, P/MN ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m; nie dotyczy to budowli i obiektów technologicznych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 146.

Dla terenów P, P/MN ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

## Rozdział 26

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów składowych (S)**

§ 147.

Wyznacza się tereny składowe oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami IX-S44, IX-S45, IX-S46.

§ 148.

1. Na terenach S ustala się rozwój funkcji magazynowo-składowych w formie składów terenowych.
2. Na terenach S wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie wszelkich obiektów kubaturowych związanych trwale z gruntem,
  - 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń wymienionych w § 45 ust. 1 - 4 niniejszej uchwały,
  - 3) lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup>,
  - 4) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 149.

Na terenach S nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

§ 150.

Dla terenów S ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

#### Rozdział 27

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów służb technicznych i miejskich (UI)**

#### § 151.

Wskazuje się tereny służb technicznych i miejskich (w tym Państwowej Straży Pożarnej), oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: II-UI41, VII-UI98.

#### § 152.

Dla terenów służących obsłudze technicznej miasta ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

#### § 153.

Dla terenów UI ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

#### Rozdział 28

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę (W)**

#### § 154.

Wskazuje się tereny ujęć wody oraz teren stacji uzdatniania wody, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: XIV-W14, XIV-W15, XIV-W16.

#### § 155.

Wskazuje się strefę ochronną ujęć wody, w której obowiązują ustalenia § 43 niniejszej uchwały.

#### § 156.

Dla terenów istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów. Dla terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
- 3) maksymalną ilość kondygnacji – 2,
- 4) realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 73 niniejszej uchwały.

#### § 157.

Dla terenów W ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

#### Rozdział 29

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (K)**

#### § 158.

Wskazuje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji – przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: V-K1, XIV-K20.

#### § 159.

1. Dla istniejących terenów K ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektów, przy zachowaniu ustaień działu I niniejszej uchwały.

2. Dla obiektów projektowanych wyznacza się tereny o powierzchni około 10m<sup>2</sup>, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 30

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni urządzonej – parkowej (ZP)**

§ 160.

Wskazuje się tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: III-ZP28, IV-ZP21, VI-ZP129, VI-ZP44, VII-ZP35, IX-ZP22, XI-ZP20.

§ 161.

Dla terenów zieleni parkowej ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia terenów ZP – wprowadzenie detalu urbanistycznego, urządzenie alei spacerowych, w oparciu o szczegółowe projekty realizacyjne,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych bezpośrednio z prawidłowym funkcjonowaniem tych terenów,
- 3) pozostawienie 80% powierzchni biologicznie czynnych,
- 4) przestrzeganie ustaleń niniejszej uchwały, dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, zawartych w dziale I,
- 5) w obrębie terenu oznaczonego symbolem XI-ZP20 ustala się realizację obniżenia terenowego – polderu, służącego okresowej retencji wód deszczowych, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 31

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów lasów (ZL)**

§ 162.

Wskazuje się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: IV-ZL56, VI-ZL7, VI-ZL15, VI-ZL16, VI-ZL17, VI-ZL26, VIII-ZL4, VIII-ZL15, X-ZL1, X-ZL2, XII-ZL7, XVI-ZL1.

§ 163.

Dla terenów lasów, które należy traktować jako wyłączone z zabudowy, obowiązują stosowne przepisy działu I niniejszej uchwały, w szczególności ustalenia Rozdziału 4.

W obrębie terenu oznaczonego symbolem X-ZL2 ustala się realizację obniżenia terenowego – polderu, służącego okresowej retencji wód deszczowych, zgodnie z rysunkiem planu.

### Rozdział 32

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów cmentarza (ZC)**

§ 164.

Wskazuje się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem VIII-ZC1.

§ 165.

Dla terenu VIII-ZC1 ustala się:

- 1) adaptację istniejącego zagospodarowania,
- 2) 50m strefę sanitarną cmentarza, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
- 3) konieczność zapewnienia prawidłowego odwodnienia,
- 4) obowiązek przestrzegania „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”.

### Rozdział 33

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wód otwartych (WS)**

§ 166.

Wskazuje się tereny wód otwartych:

- 1) zbiorników retencyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: IX-WS47, XII-WS12,

2) rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: IX-WS48, IX-WS49, IX-WS50, IX-WS51, IX-WS52, IX-WS53, IX-WS54, IX-WS55, IX-WS56, IX-WS57, IX-WS58, X-WS9, X-WS10, X-WS11, XI-WS21, XI-WS22, XI-WS23.

§ 167.

Dla terenów wód otwartych obowiązują „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem”, w szczególności Rozdział 4 „Zasady ochrony środowiska przyrodniczego” § 39, § 40, § 41 niniejszej uchwały.

Dział III

Rozdział 34

### **Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

§ 168.

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów na obszarach przewidzianych w planie do zmiany przeznaczenia z rolniczego i leśnego na budowlane wzrośnie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%. Na obszarach już zainwestowanych wartość terenów nie ulegnie zmianie. Dla tych obszarów wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0%.

Rozdział 35

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 169.

Do planu dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 170.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 171.

Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.

§ 172.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 173.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:  
*Krzysztof Gruzicki*

Załącznik nr 2  
do uchwały nr 150/XXV/08  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 26 czerwca 2008r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Miasta Sulejówek, z wydzieleniem terenów, dla których obowiązują już uchwalone plany oraz terenów, na których odstąpiono od sporządzania planu**

L. p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości	Rozstrzygnięcie burmistrza miasta	Rozstrzygnięcie Rady Miasta	Uwagi
-------	---------------------	--	-------------	---	--	-----------------------------------	-----------------------------	-------

					mości, które dotyczy uwaga			
1	3	4	5	6	7	8	9	10
1	05.11.25	Rogala Robert Ul. Szkolna 1 Sulejówek	Zwiększenie powierzchni zabudowy do 2/3 całkowitej powierzchni działki	Dz. 172/3 Obr. 4	MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
2	05.12.09	Kądziola Henryk Grażyna Małgorzata Jakubowska Ul. Warszawska 45 05-079 Okuniew ul. Batorego 52 05-091 Ząbki	Zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Dz. 22 Obr. 5	U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
3	05.12.13	Uwaga zbiorowa – mieszkańcy ul. Polnej Agata Bieńkowska ul. Polna 22 05-071 Sulejówek,	Sprzeciw w sprawie utworzenia 10 metrowej strefy wolnej od zabudowy mieszkaniowej od strony zachodniej zakładu Masko Graham	Dz. 1, 3, 84(4?), 6, 8, 9, 10, 11, 12 Obr. 19	MN/U	nieuwzględniona	uwzględniona	
4	05.12.13	Uwaga zbiorowa – mieszkańcy ul. Polnej Agata Bieńkowska ul. Polna 22 05-071 Sulejówek,	Sprzeciw w sprawie tworzenia strefy produkcyjno-usługowej na wschód od zakładu Masko Graham	Dz. 20, 50/1, 21, 51/1, 22, 52/1, 24, 54/1, 25, 55/1 Obr. 19	P/MN	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
5	05.12.12	MASKO-GRAHAM Sp. Z o.o. Rajkowski Janusz Ul. Słoneczna 295 05-506 Lesznowola	Zwiększenie wysokości zabudowy do 25 m	Dz. 14/1, 14/2 Obr. 19	P	nieuwzględniona	uwzględniona	na terenach P dopuszczona realizacja budowli i obiektów technologicznych wyższych niż 12 m, lecz nie przekraczających wysokości 25 m
6	05.12.07	Kamiński Dariusz i Teresa Ul. Norwida 9 05-071 Sulejówek	Zlikwidowanie zapisu o usługach w strefie wokół zakładu Masko-Graham	Dz. 76 Obr. 19	MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
7	05.12.14	2iT TELECOM Nowak Waldemar	Budowa stacji bazowej sieci transmisji danych	Dz. 9/29 Obr. 27		nieuwzględniona	nieuwzględniona	
8	05.12.07	Rygiel Witold Ul. Dworcowa 133 05-070 Sulejówek	Rozwiązania komunikacyjne w rejonie ul. Piłsudskiego/ Dworcowej/ Moraczewskiego	Obr. 30	Projektowana ulica	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Nie jest to materia planu
9	05.12.13	Fundacja Rodziny Józefa Piłsudskiego Jaraczewski Krzysztof Ul. Oleandrów 5 05-070 Sulejówek	Wymaganie uzgodnienia planowanych inwestycji z WKZ, bez potrzeby określania gabarytów zabudowy.	Dz. 54/1, 54/2, 55, 56, 57 Obr. 31	UK	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
10	05.12.08	Makarewicz Jerzy, Włodzimierz Ul. Igańska 20/51 04-087 Warszawa	Brak zgody na ulicę dojazdową	Dz. 86 Obr. 35	Projektowana ulica	nieuwzględniona	nieuwzględniona	z zaleceniem zwężenia drogi dojazdowej z 6m do 4 m
11	05.12.12	Bakun Marta i Marek Ul. Żółkiewskiego 11 05-075 Warszawa - Wesola	Uwzględnienie prowadzonej działalności (bazy samochodów asenizacyjnych)	Dz. 147 Obr. 38	MNE/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
12	05.12.05	Michalscy Janina i Kazimierz Ul. Wspólna 40 Sulejówek	Uwzględnienie drogi	Dz. 163 Obr. 38	Istniejąca droga wewnętrzna	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
13	05.11.17	Lipiński Henryk Ul. Bonifraterska 3/11m37 00-203 Warszawa	Niewłaściwy przebieg linii elektroenergetycznej	Dz. 130 Obr. 48	MNL	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
14	05.12.13	Kegler Marcin Andrzej Opoka – Kegler Jolanta Barbara Ul. Forsycji 13 05-077 Warszawa - Wesola	Zmniejszenie min. powierzchni działki budowlanej z 3000m2 (działka na terenie MNL) do 800-1000m2.	Dz. 143 Obr. 48	MNL	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
15	05.12.08	Książek Marianna i Tadeusz Ul. Sobieskiego 111 a 05-070 Sulejówek	Brak zgody na poszerzenie ul. Sobieskiego	Dz. 70/1 Obr. 49	MN	nieuwzględniona	nieuwzględniona	
16	05.12.08	Książek Elżbieta	Zachowanie ulicy	Dz. 70/5	MN	nieuwzględniona	nieuwzględniona	

		i Tadeusz Ul. Moniuszki 4 05-070 Sulejówek	dojazdowej do działek 70/5, 69/10	Obr. 49				
17	05.12.08	Książek Marianna i Tadeusz Ul. Sobieskiego 111 a 05-070 Sulejówek	Jw.	Dz. 70/8 Obr. 49	MN	niewzględniona	niewzględniona	
18	05.12.14	Podgórcy Elżbieta i Grzegorz Ul. Gen. Sikorskiego 126 05-075 Warszawa- Wesoła	1. Zmiana wskaźnika intensywności zabu- dowy, 2. Zmiana min. wskaź- nika 3. powierzchni biolo- gicznie czynnej, 4. Jw. dla zabudowy bliźniaczej i wolno- stojącej	Dz. 85/6 Obr. 49	MN	niewzględniona	niewzględniona	
19	05.12.14	Zbiejck Maciej Ul. Kleberga 19 Sulejówek	Brak zgody na budowę drogi na działce 60/7	Dz. 60/7 Obr.53	Projekto- wana droga dojazdowa	niewzględniona	niewzględniona	z zaleceniem zweżenia szerokości drogi do 10 m włączając rów melioracyjny
20	05.12.05	Kowalczyk Ewa i Andrzej Ul. Lanciego 7/4 02-792 Warszawa	Brak zgody na budowę drogi w rejonie ul. Sucharskiego/Kutrzeby, Czynu Społecznego	Dz. 79/1 Obr. 53	Jw.	niewzględniona	niewzględniona	Jw.
21	05.12.14	Konowroczy Marta i Kamil Józefów ul.Stołeczna155 05-074 Halinów	Zgoda na budowę drogi, pod warunkiem doko- nania zwrotu gruntu pod ul. Dobrzańskiego	Dz. 72/8 Obr. 53	MN	niewzględniona	niewzględniona	
22	05.11.23	Bałazy Iwona Ul. Podleśna 11 05-070 Sulejówek	Możliwość prowadzenia nieuciążliwych usług o większym zakresie (przedszkole, galeria, działalność edukacyjna)	Dz. 21/5, 21/6 Obr. 54	MNE	niewzględniona	niewzględniona	
23	05.12.14	Linde Jan Elżbieta Ul. Kraszewskiego 24a 05-071 Sulejówek	Zweżenie projektowanej drogi	Dz. 76 Obr. 58	Projekto- wana droga lokalna	niewzględniona	niewzględniona	
24	05.12.05	Opalscy Anna i Tomasz Ul. Kolbego 20 05-070 Sulejówek	1 Zmiana normatywu powierzchni- wego działek na terenach MNL, 2. Zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości 3. Usytuowanie nowego ratusza – w centrum miasta			niewzględniona	niewzględniona	
25	05.12.13	Komisja Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego	1. Zachowanie przyrodniczego charakte- ru Szkopówki 2. Likwidacja usług i produkcji na terenach XXII-U/P3 i U/P4			niewzględniona	niewzględniona	
26	05.12.15	Komisja Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego	Wprowadzenie oznaczenia ZP na terenie III-UK16			niewzględniona	niewzględniona	
27	05.12.12	Polski Klub Ekologiczny Koło w Sulejówku Ul. Idzikowskiego 55 05-070 Sulejówek	1. Brak udokumentowanego stwierdze- nia, że istnieją dostępne zasoby wod- ne dla miasta 2. Likwidacja działalności produkcyjnej na terenach XXIIU/P3 i XXIIU/P4 3. zapis o przyrodniczym charakterze Szkopówki 4. włączenie Szkopówki do WOCHK 5. ul. Paderewskiego – ciąg spacerowy, zakaz ruchu samochodów ciężar- owych 6. Powierzchnia działki budowlanej na terenie Szkopówki – min 5000m <sup>2</sup> .			niewzględniona	niewzględniona	
28	05.12.14	Polski Klub Ekologiczny Koło w Sulejówku Ul. Idzikowskiego 55 05-070 Sulejówek	1. Wskazanie korytarza ekologicznego w planie 2. Spełnienie wszystkich postulatów mieszkańców zgłoszonych we wnio- skach do planu			niewzględniona	niewzględniona	
29	05.12.14	Polski Klub Ekologiczny Okręg Mazowiecki Ul. Mazowiecka 11/16 00-052 Warszawa	1. Potrzeba nowego studium 2. ograniczenie terenów budowlanych 3. obszar ograniczonego użytkowania wokół strefy			niewzględniona	niewzględniona	
30	05.11.24	Towarzystwo Przyjaciół Sulejówka	1. niewłaściwe granice strefy historycz- nej 2. Teren III-UK16 cały kwartał			niewzględniona	niewzględniona	

			3. Zapisy dla strefy historycznej				
31	05.12.14	2iT TELECOM Sp. Z o.o. Ul. Ratuszowa 11 03-450 Warszawa	Zapewnienie miejsca pod budowę inwestycji telekomunikacyjnych		nieuwzględniona	nieuwzględniona	
32	05.12.08	Piróg Tomasz Ul. Wiejska 6 05-070 Sulejówek	1. Określenie potrzeb parkingowych również dla samochodów dostawczych 2. Zakaz działalności handlowej hurtowni, składów, magazynów na ul. Wiejskiej 3. Uszczegółowienie zapisu „usługi podstawowe”	MN/U	nieuwzględniona	nieuwzględniona	

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 150/XXV/08  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 26 czerwca 2008r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych miasta oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z art. 7 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy/miasta. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek obejmującego obszar określony w załączniku graficznym nr 1 do planu, zostaną wyznaczone tereny pod nową zabudowę miejską oraz drogi publiczne. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy należą:

- budowa ulic (chodniki obustronne, oświetlenie): 3,9 mln zł,
- wykupy terenów pod ulice (nowe i poszerzane): 4,0 mln zł,
- budowa wodociągów (przewody 110, PEHD, uzbrojenie): 0,65 mln zł,
- budowa kanalizacji (przewody 200, PVC, uzbrojenie): 1,3 mln zł,
- budowa kanalizacji deszczowej (przewody 200/315, PVC): 2,1 mln zł,

(koszty te liczone są tylko dla terenów w jednostkach X i XIV, koszty doposażenia pozostałych terenów w wodociąg i kanalizację nie są rezultatem uchwalenia planu miejscowego).

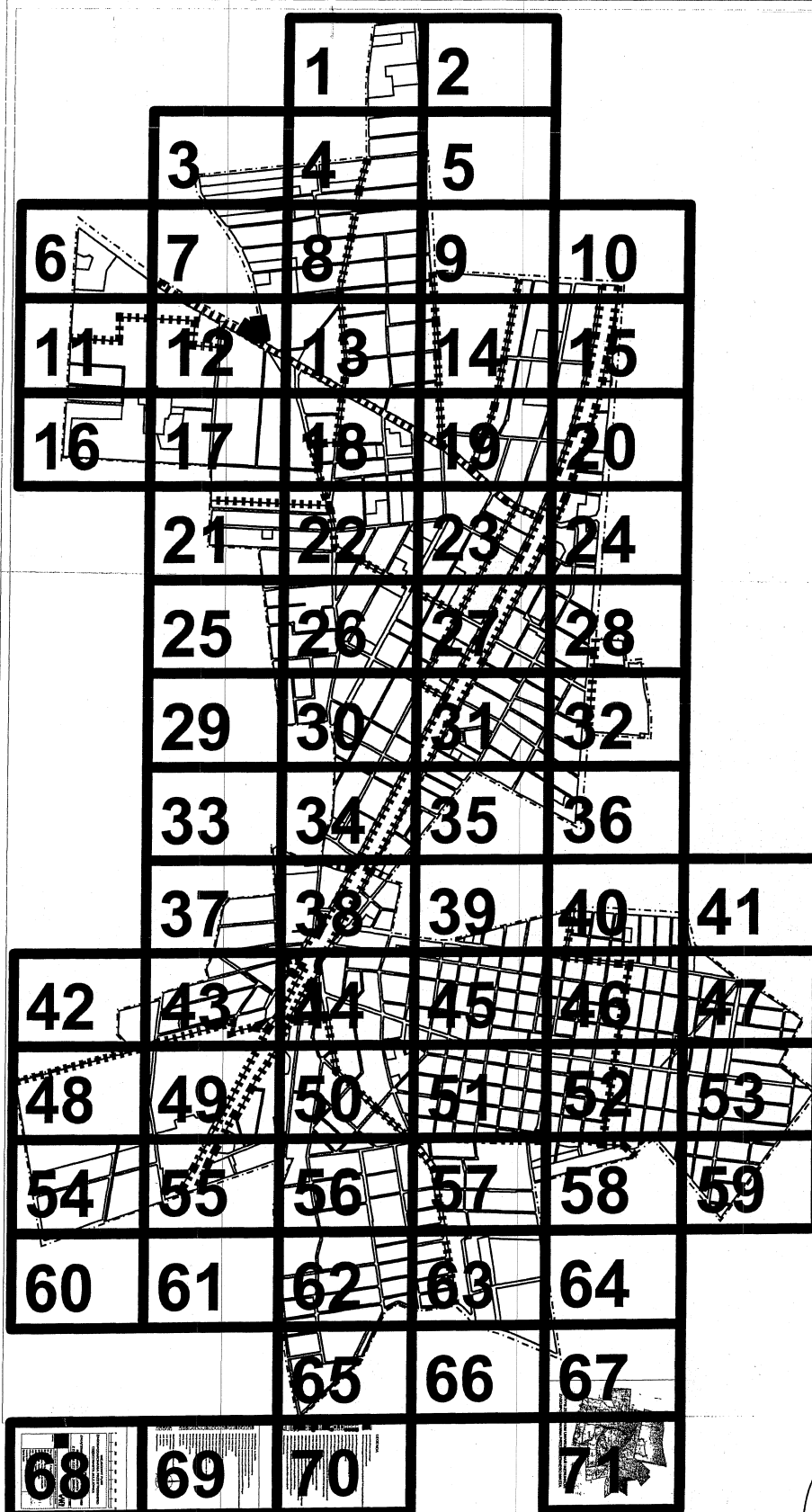
Łączne koszty przygotowania nowych terenów budowlanych szacuje się na ok. 13,0 mln zł.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

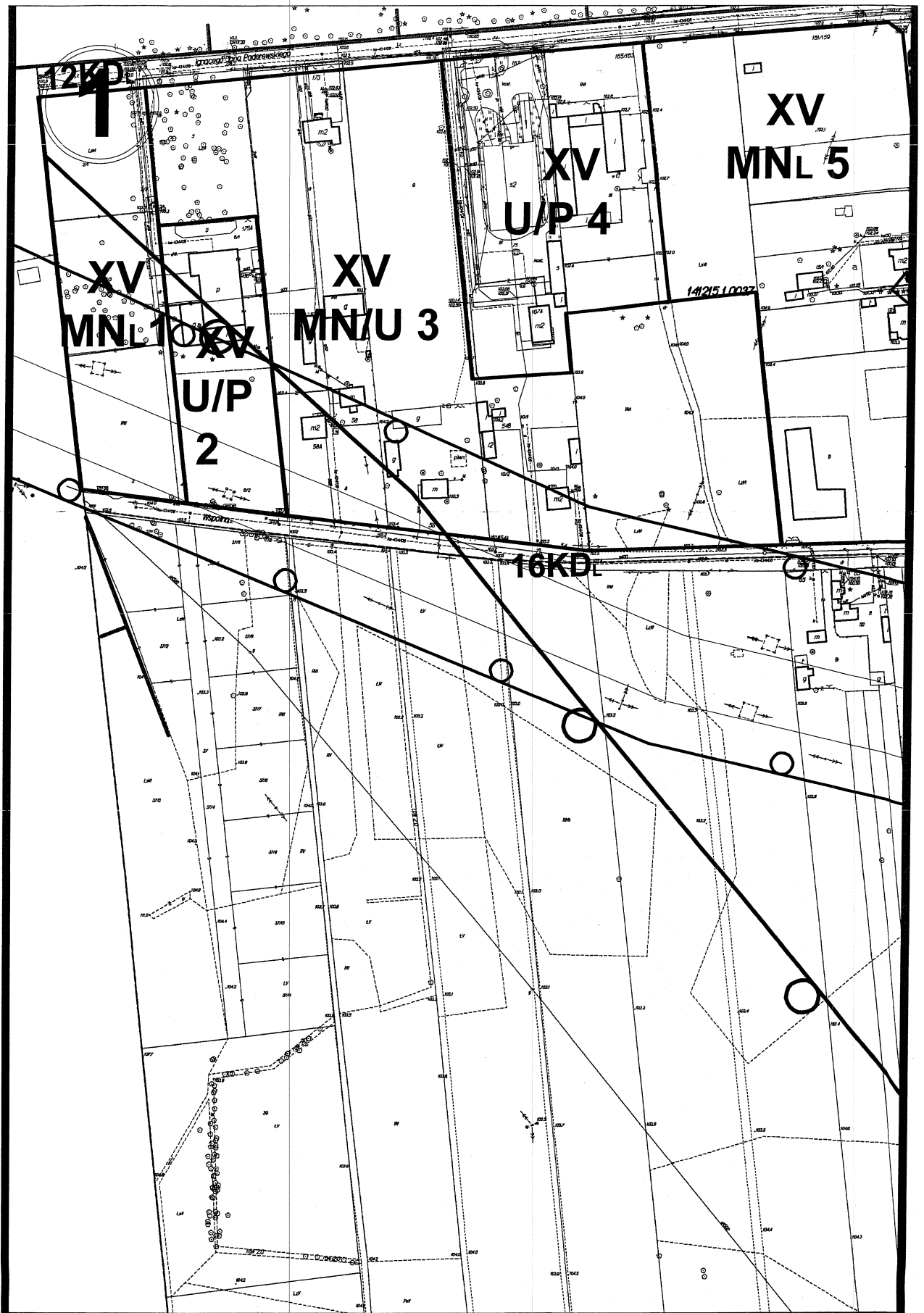
Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet miasta z wykorzystaniem środków wewnętrznych.

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:  
Krzysztof Gruziński

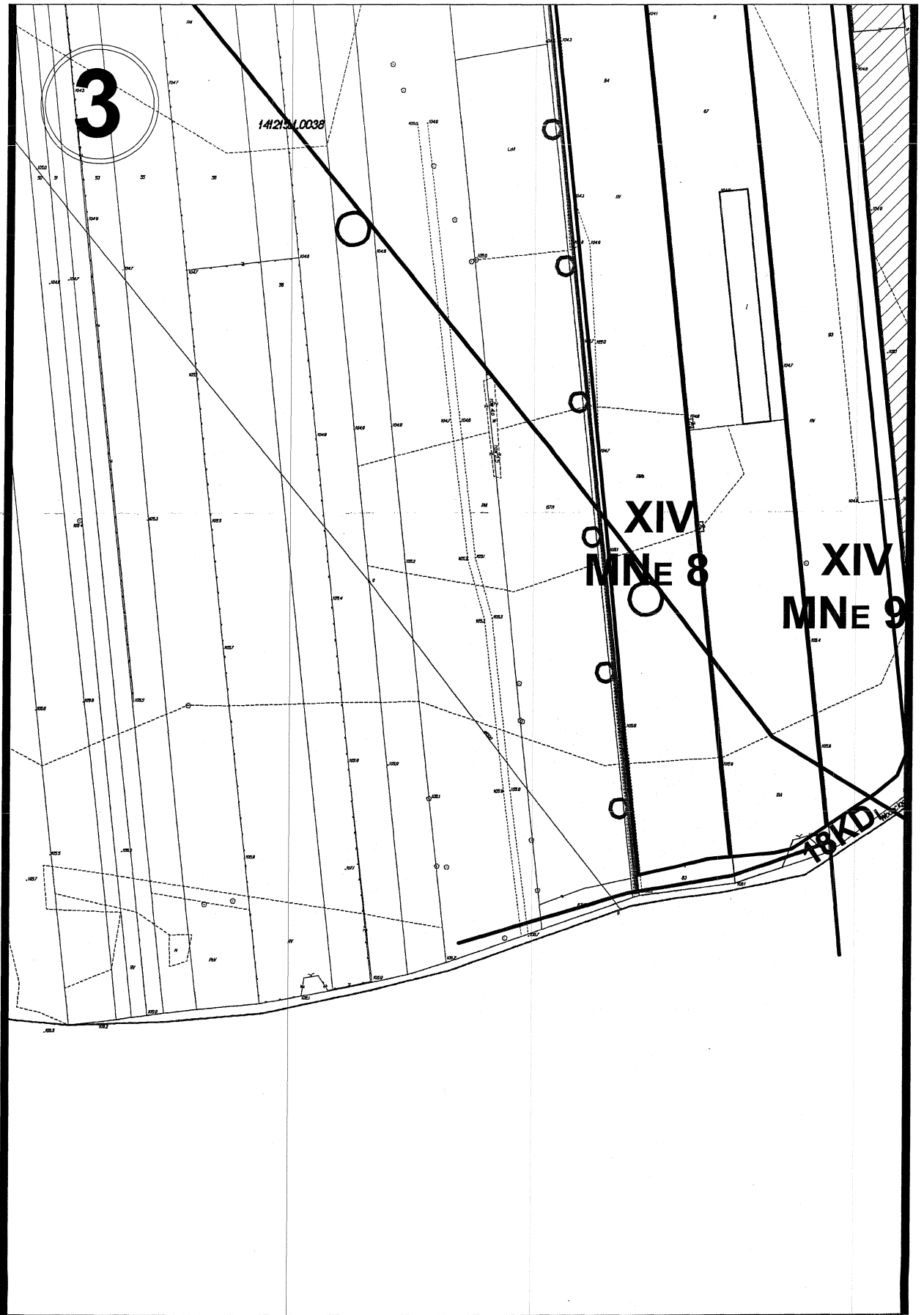


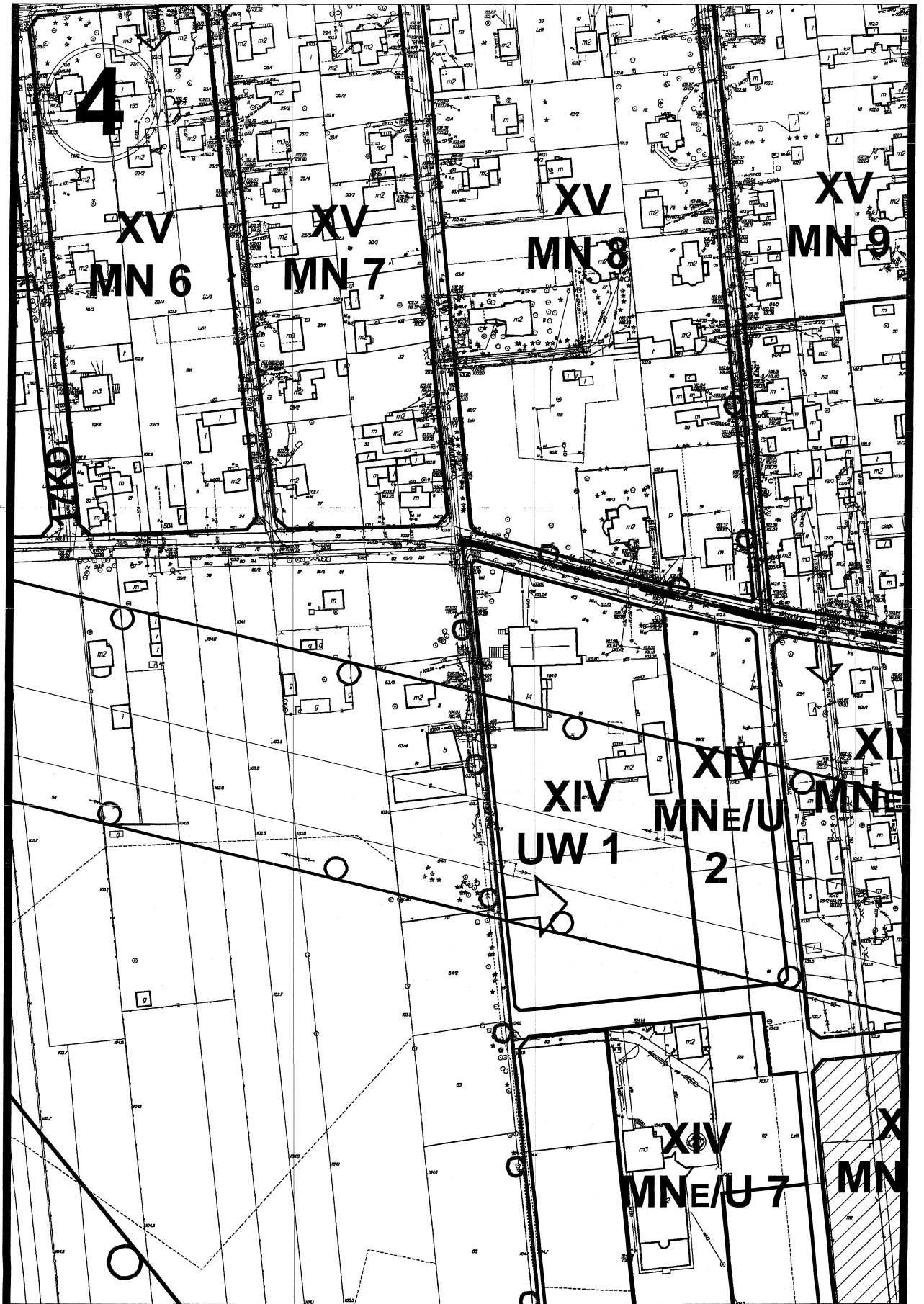


Załącznik nr 1  
do uchwały nr 150/XXV/08  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 26 czerwca 2008 r.

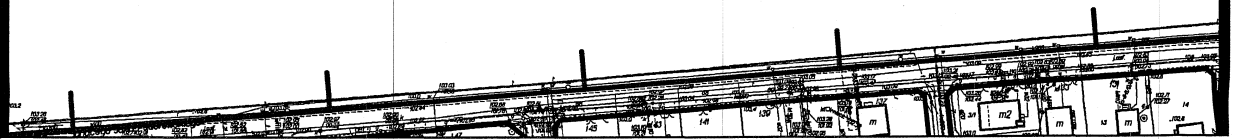


2

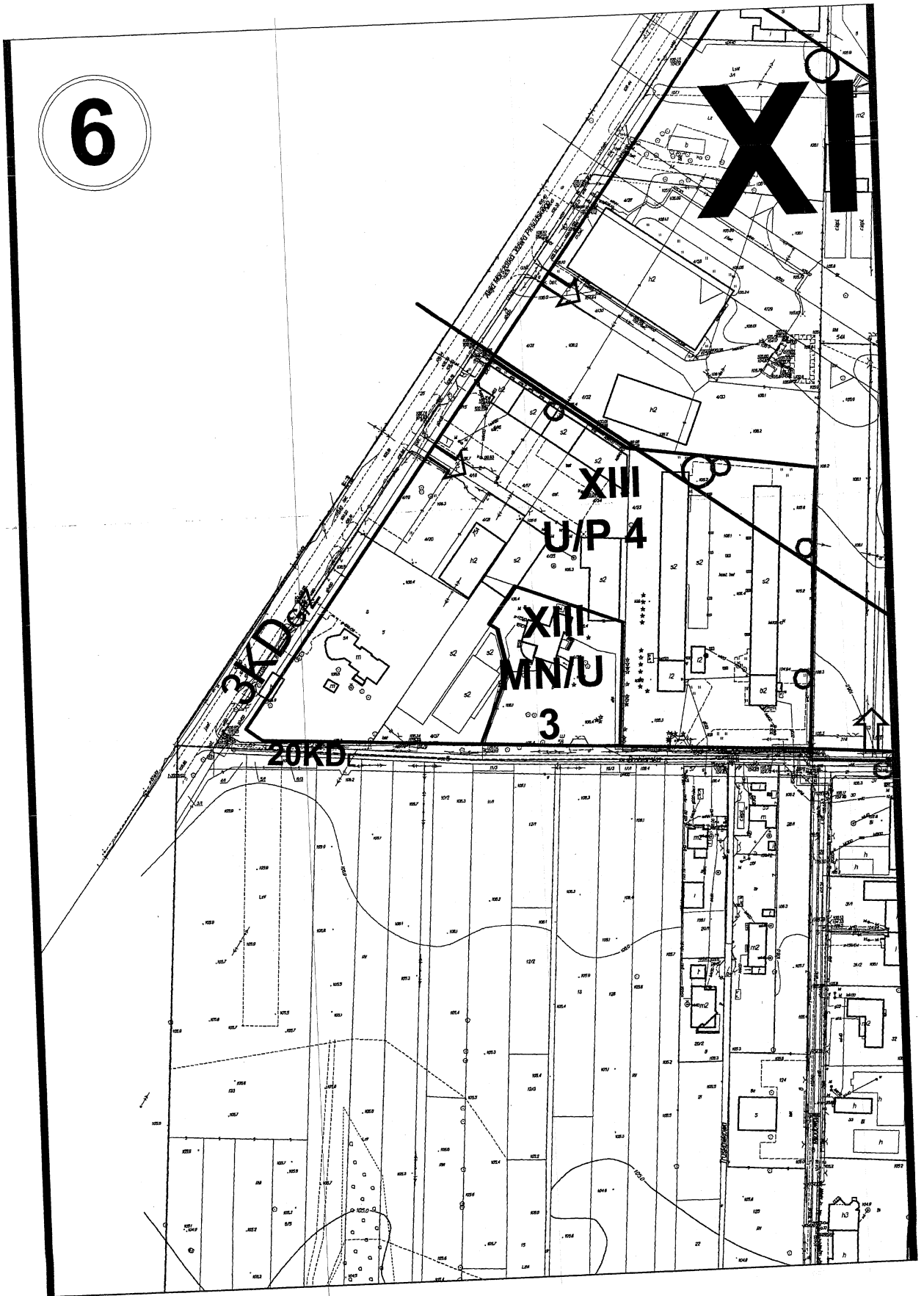


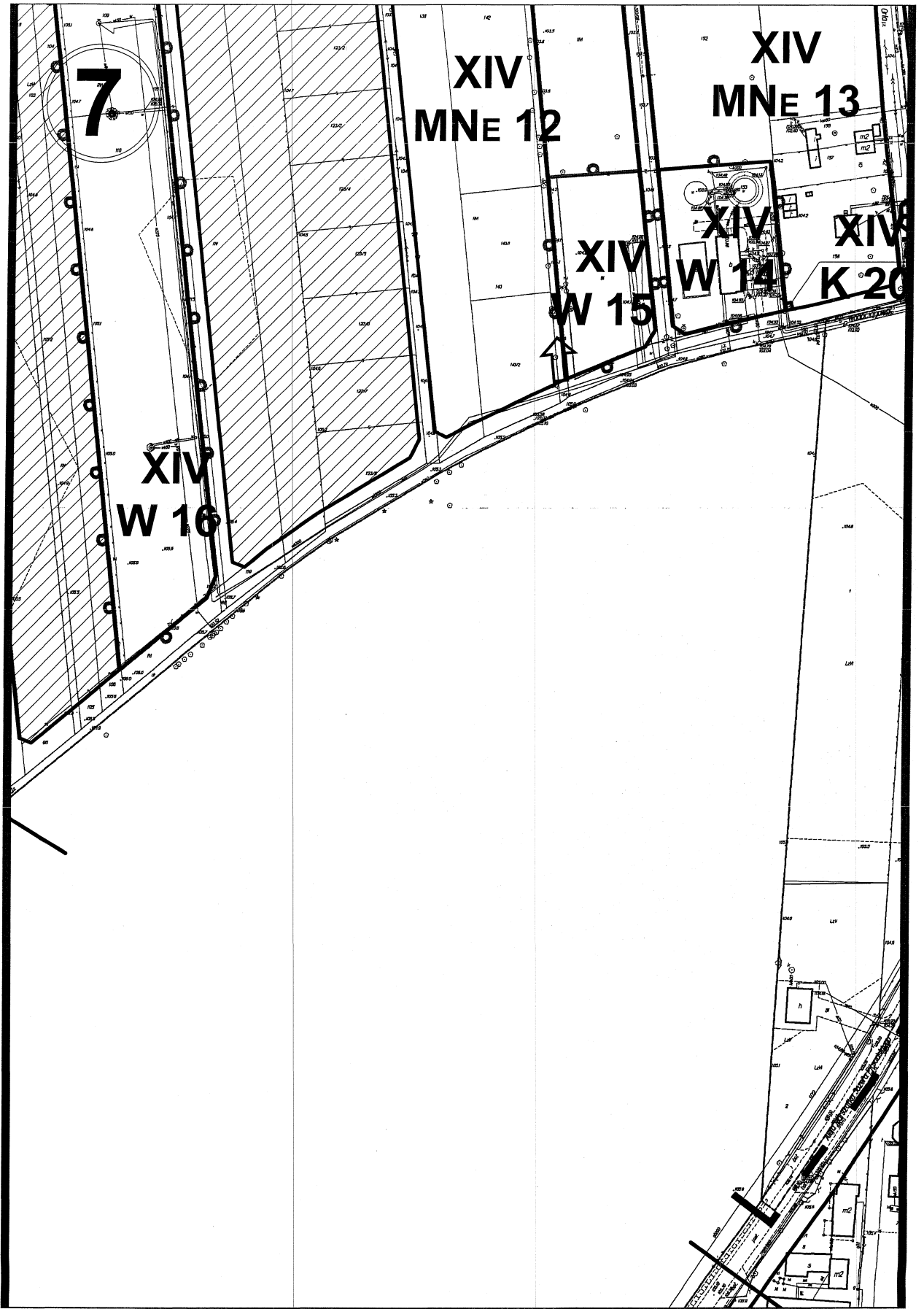


5

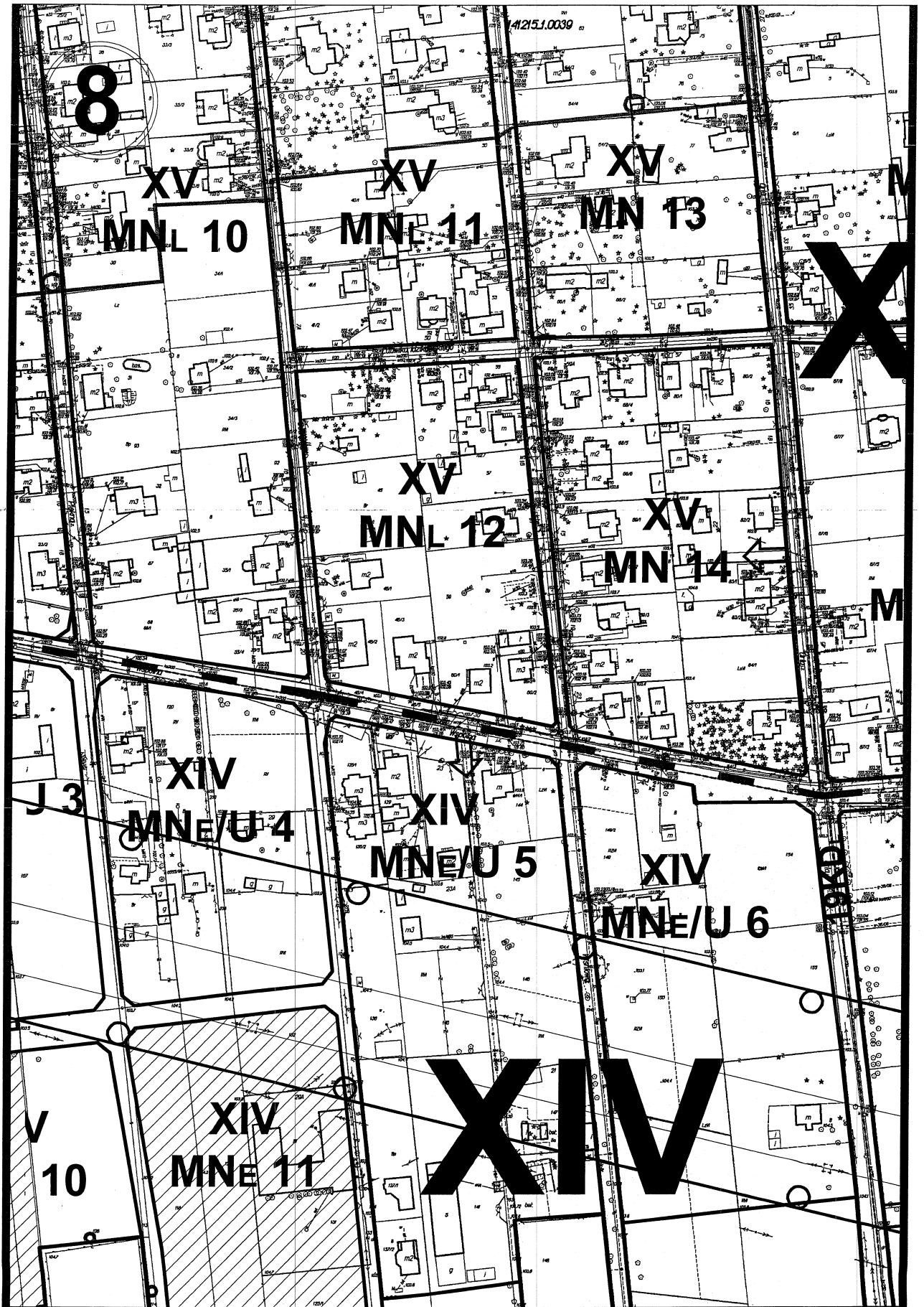


6









8

XV  
MNL 10

XV  
MNL 11

XV  
MN 13

X

XV  
MNL 12

XV  
MN 14

J 3  
XIV  
MNE/U 4

XIV  
MNE/U 5

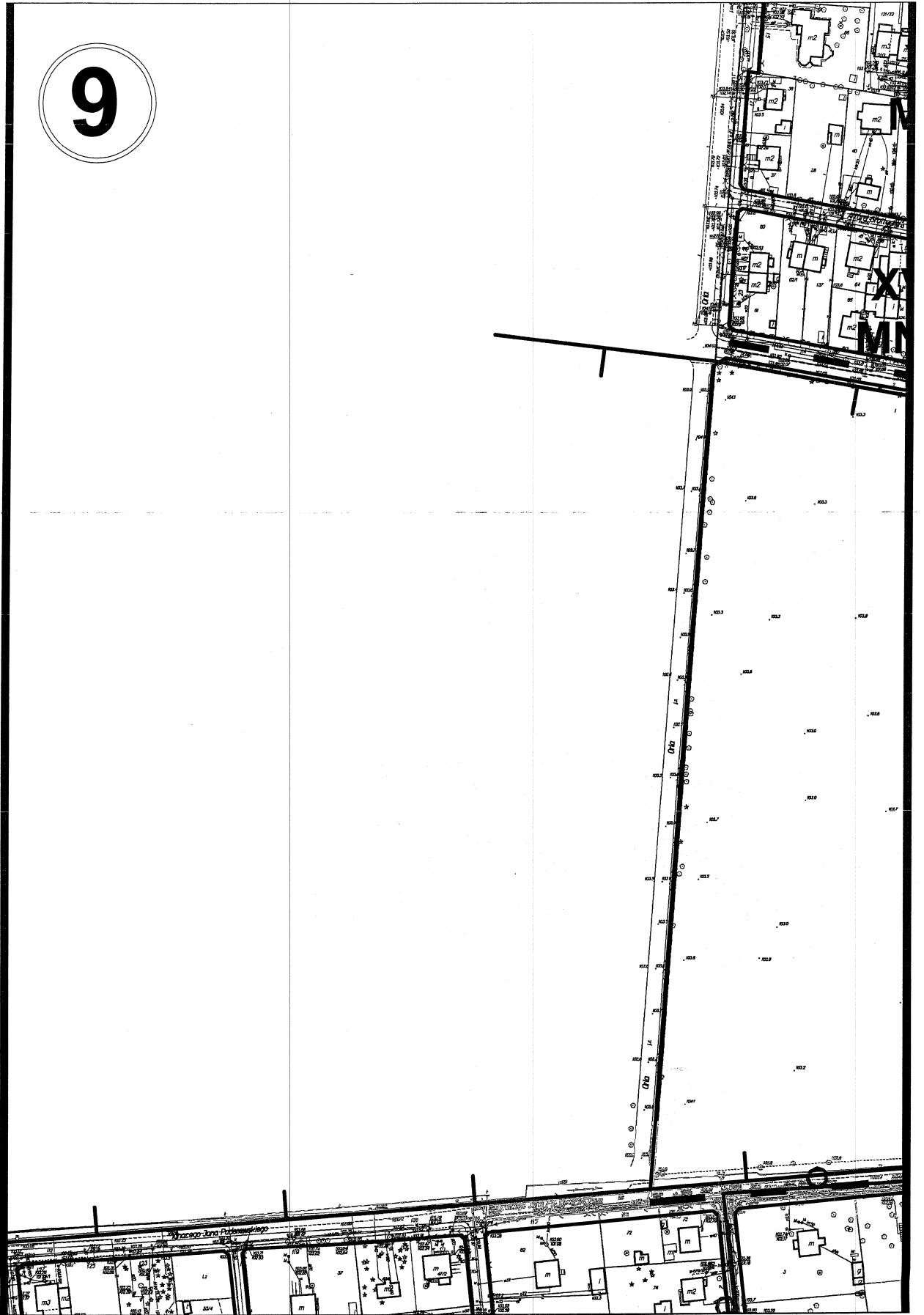
XIV  
MNE/U 6

V  
10

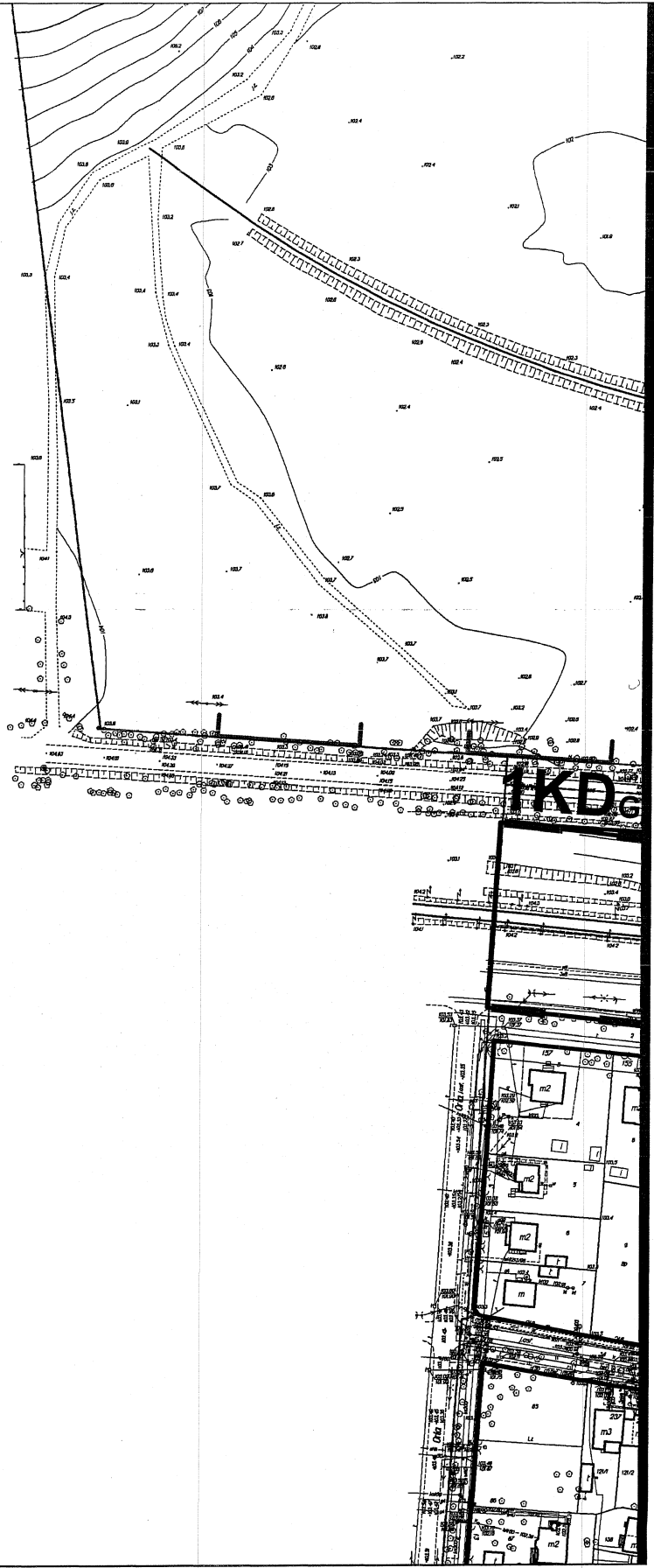
XIV  
MNE 11

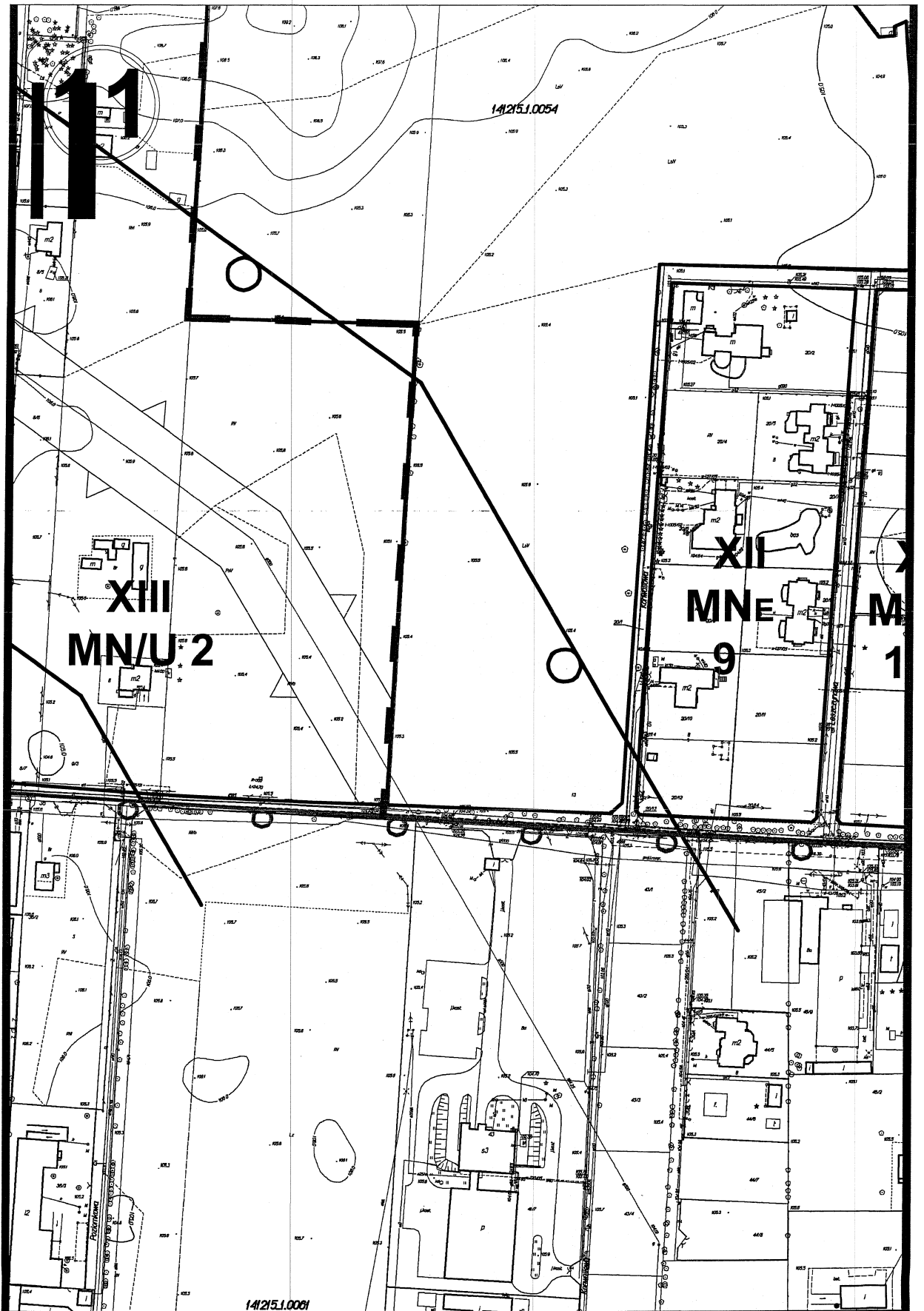
XIV

9



10





12

18KD

1412151.00-7

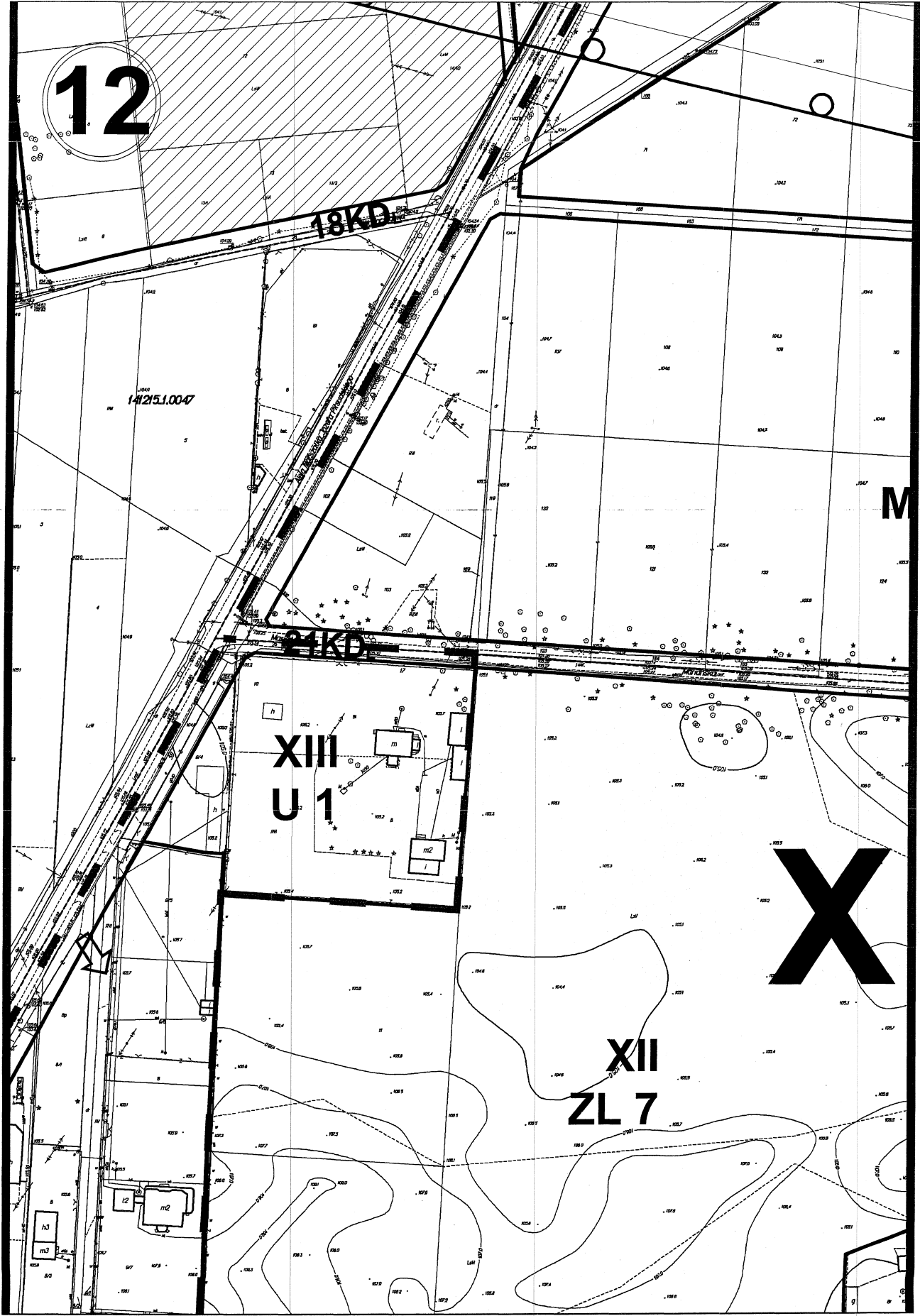
24KD

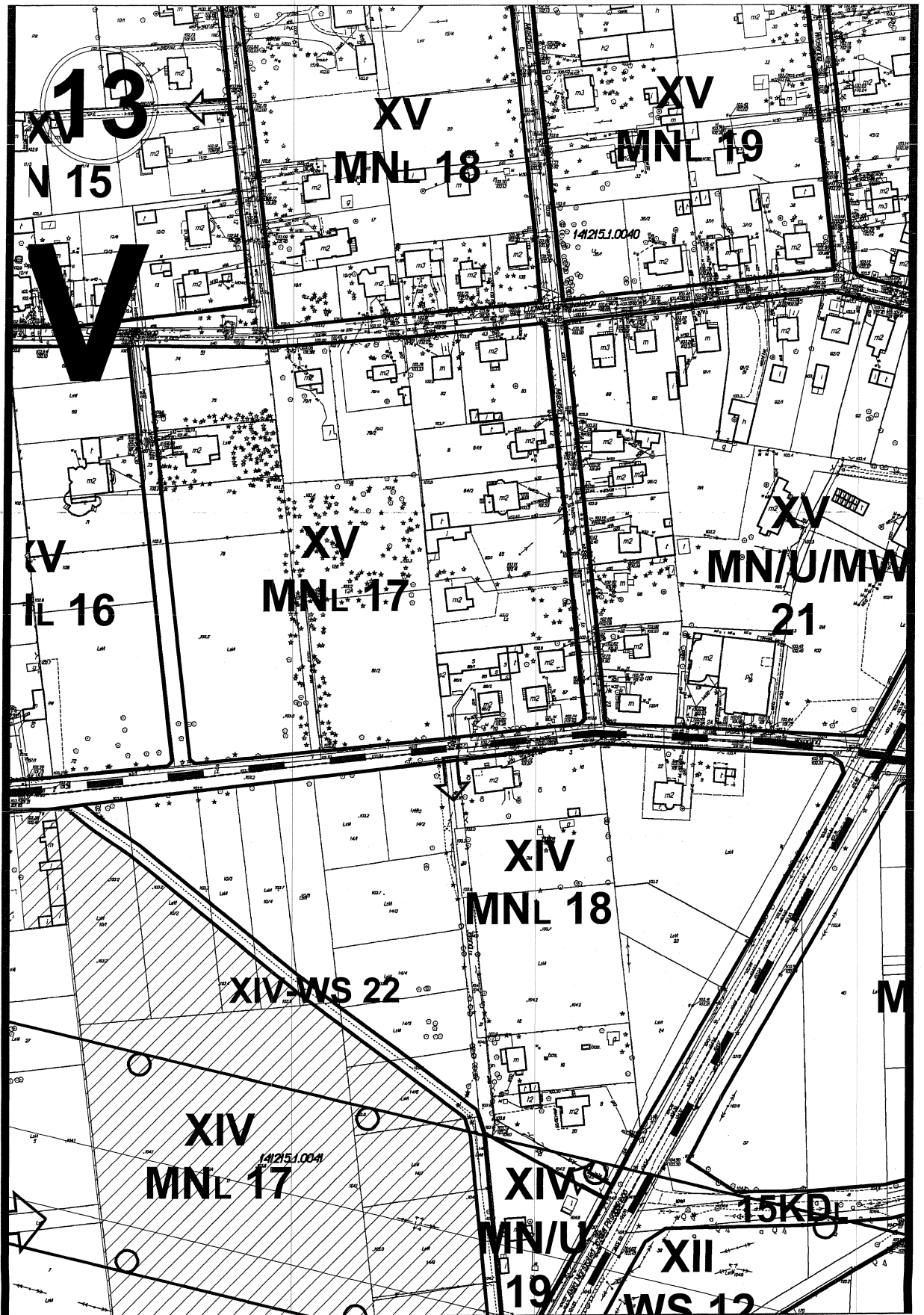
XIII  
U 1

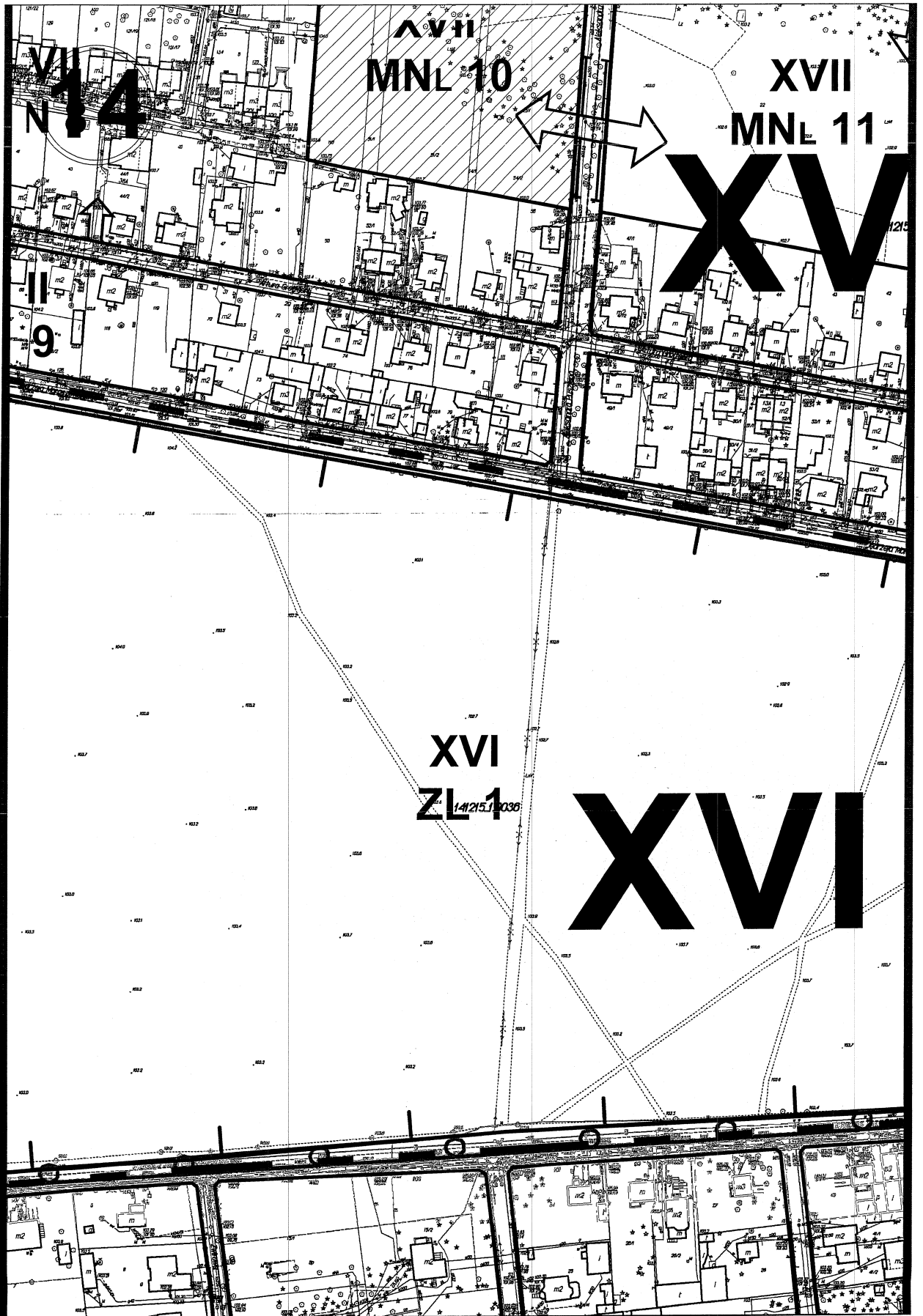
M

X

XII  
ZL 7







VII  
N 4

VII  
MNL 10

XVII  
MNL 11

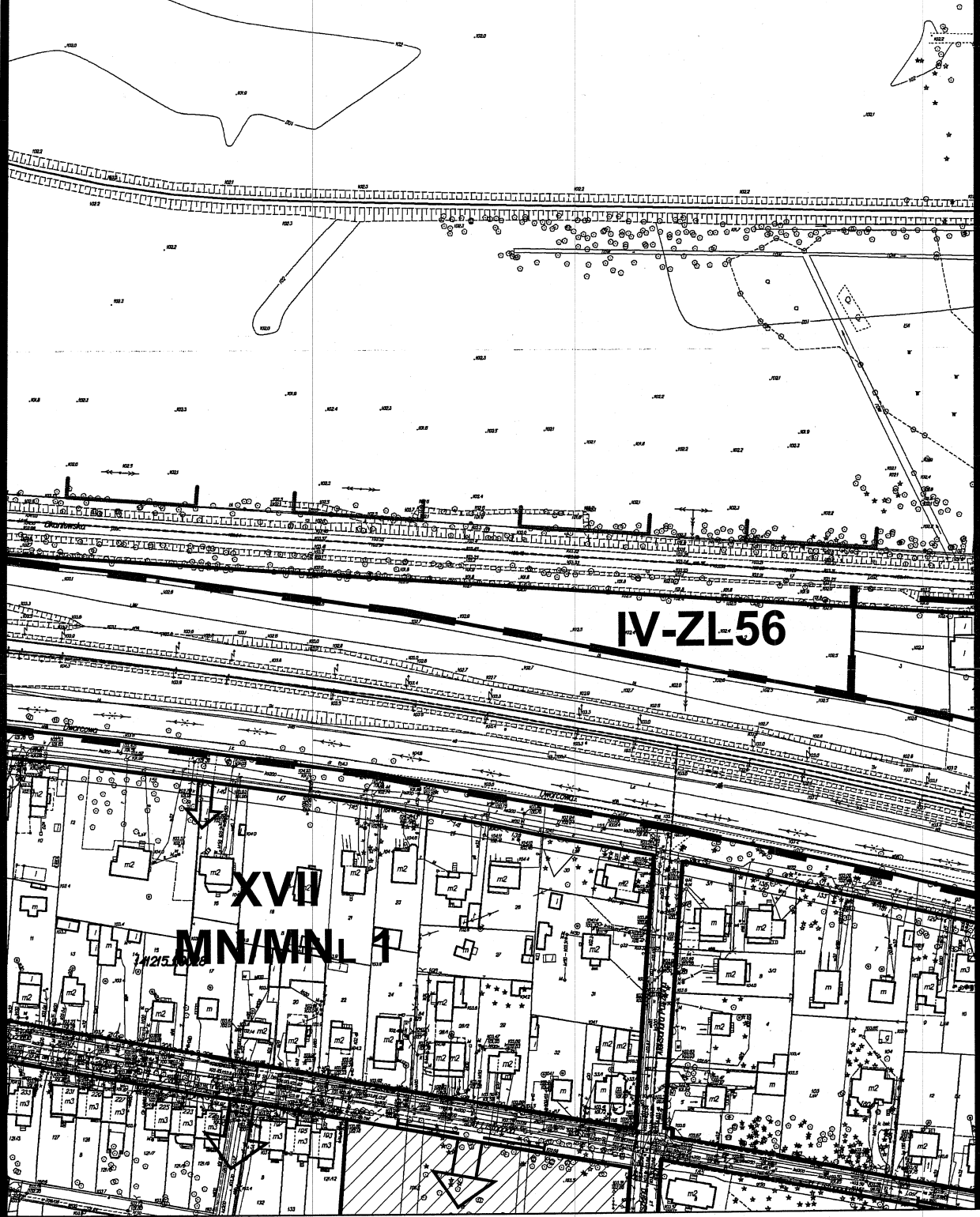
XV

9

XVI  
ZL 1  
141215.1036

XVI

15

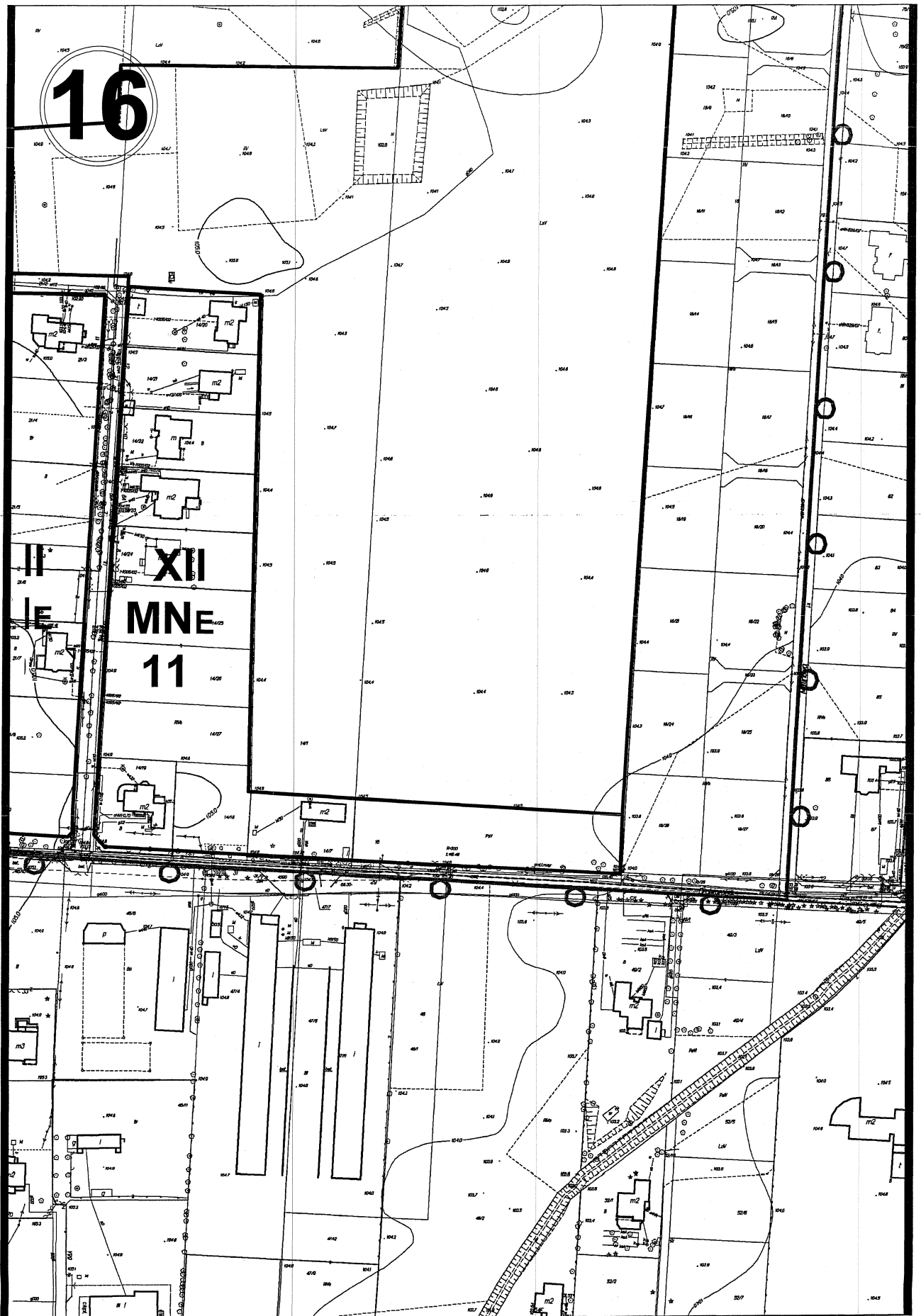


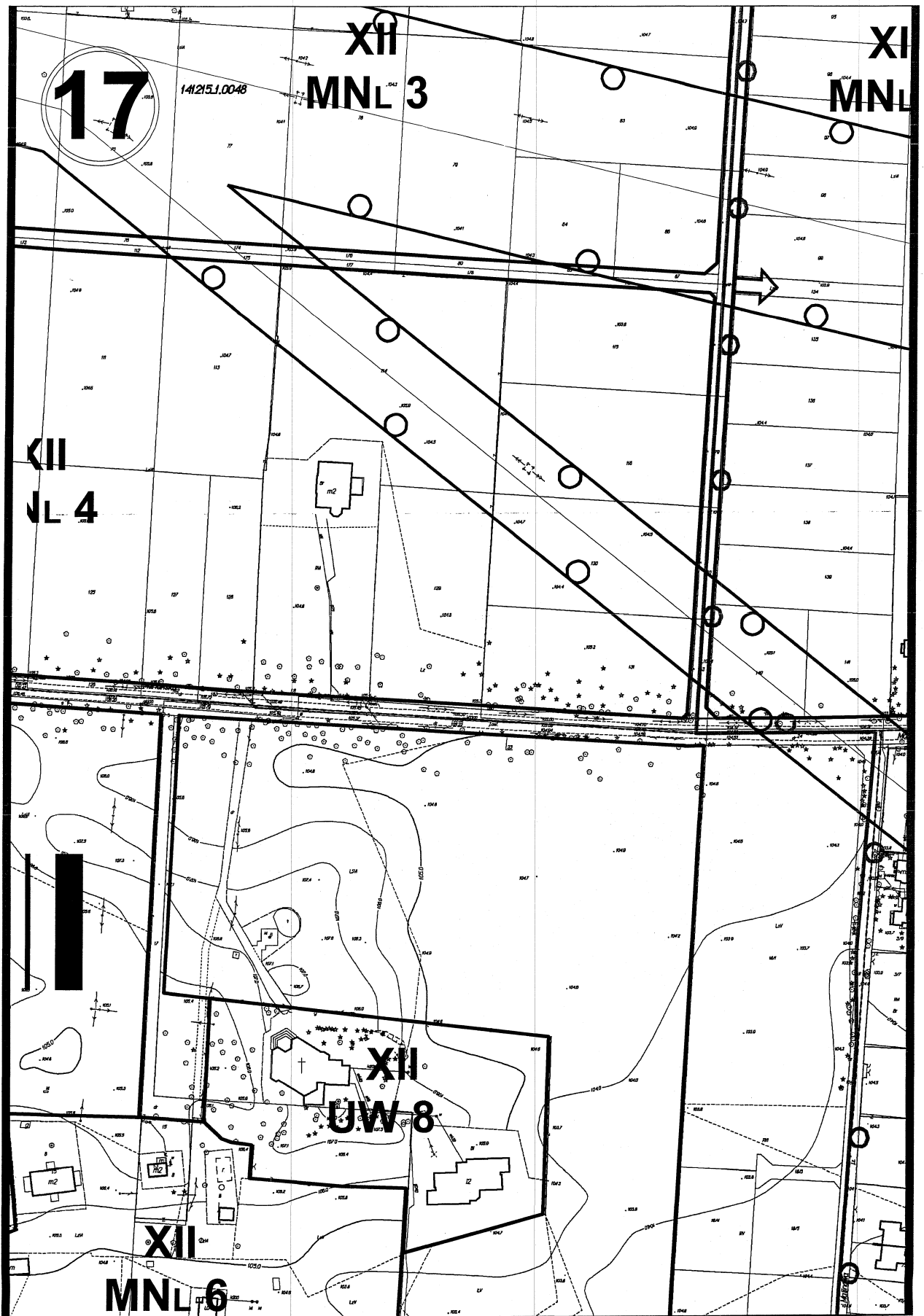
IV-ZL56

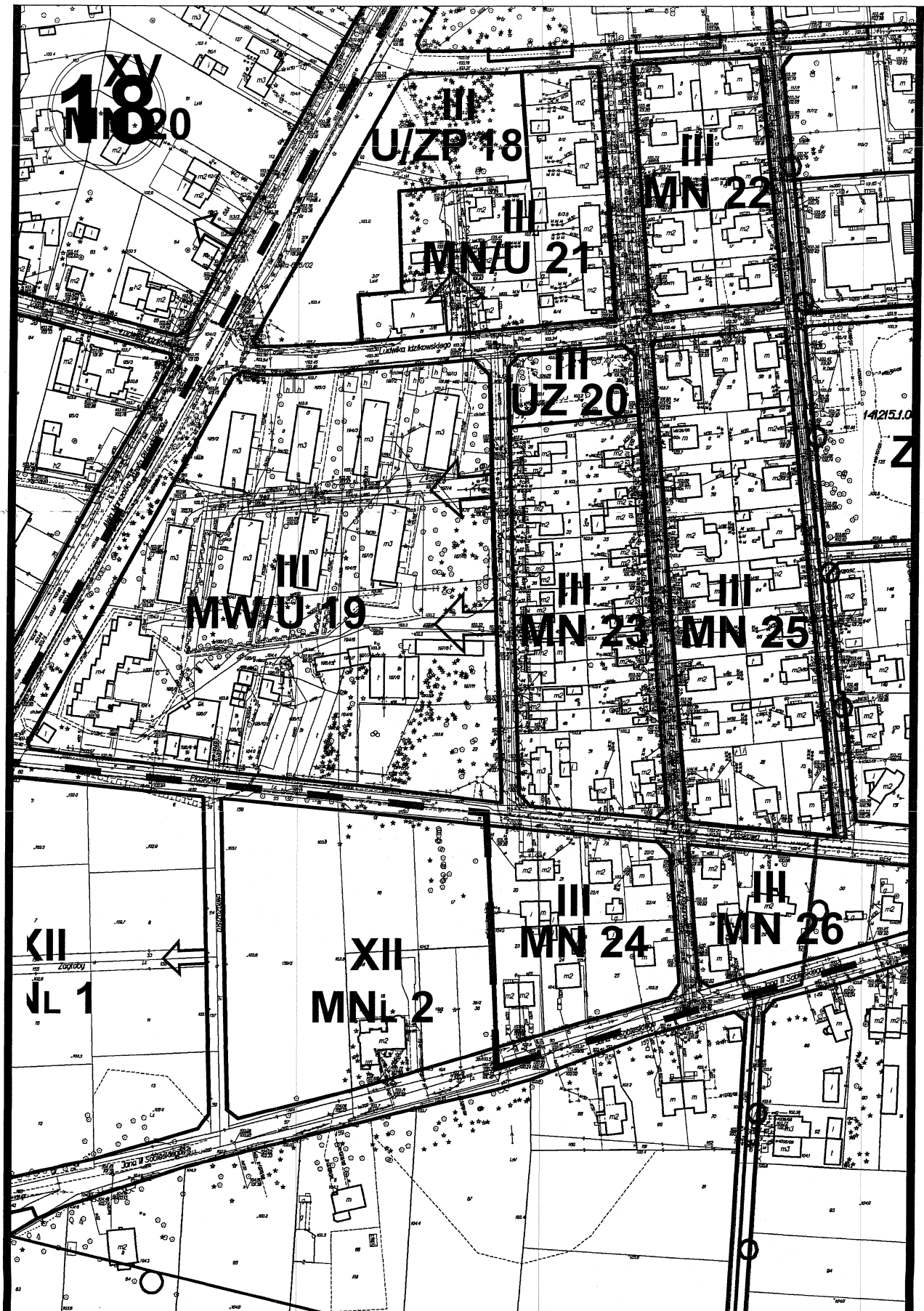
XVII  
MN/MNL 1

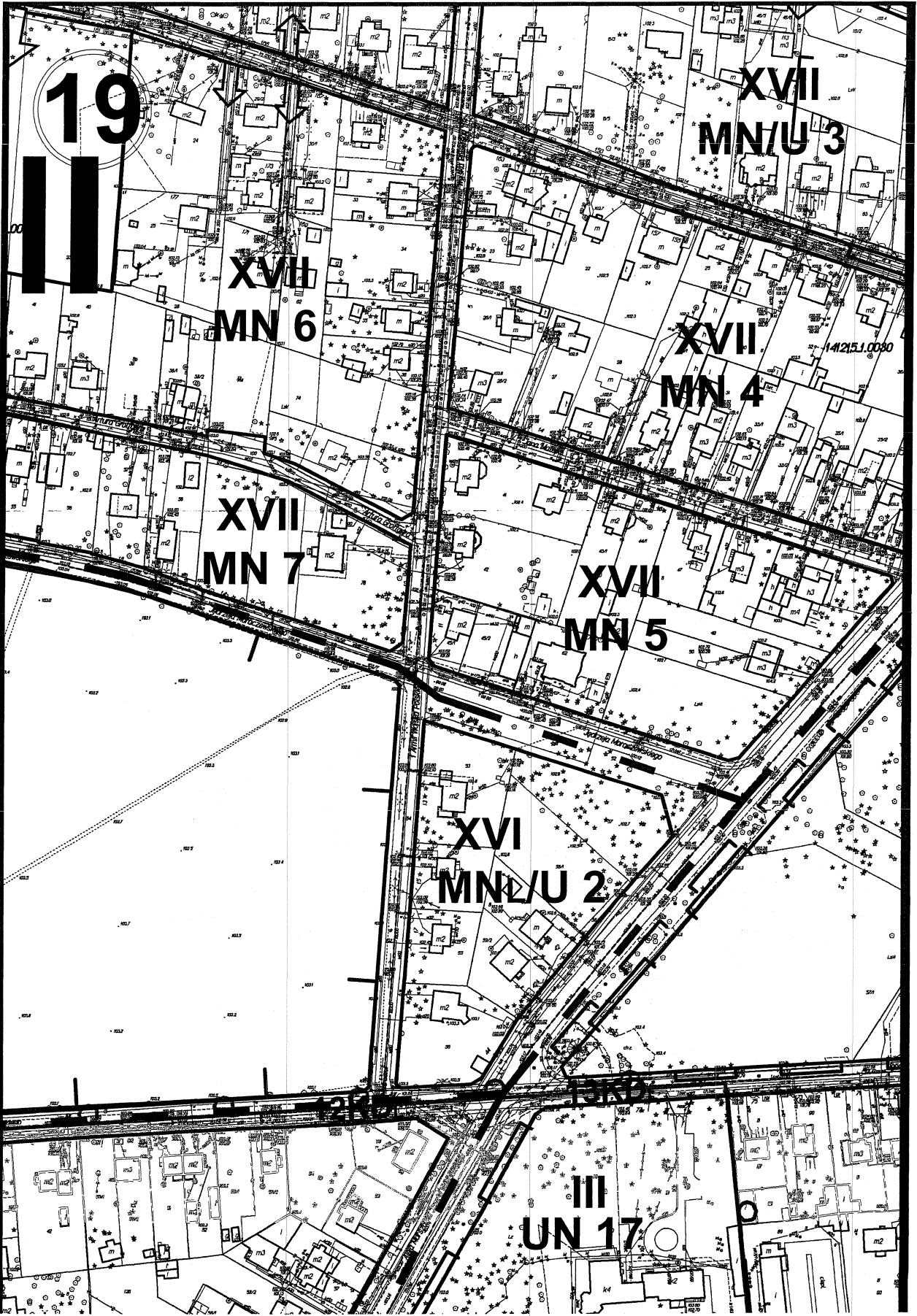


16









19



XVII  
MN/U 3

XVII  
MN 6

XVII  
MN 4

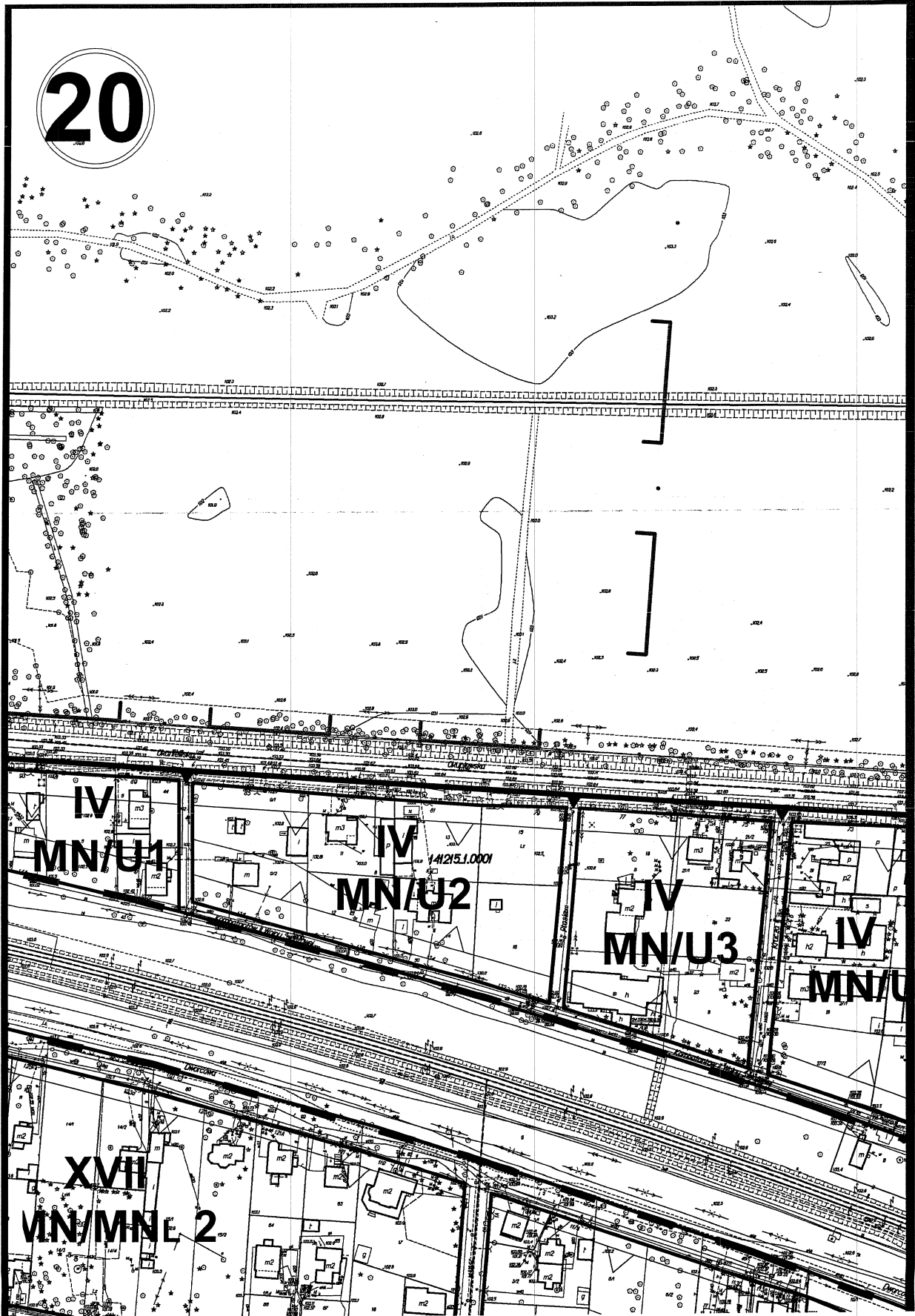
XVII  
MN 7

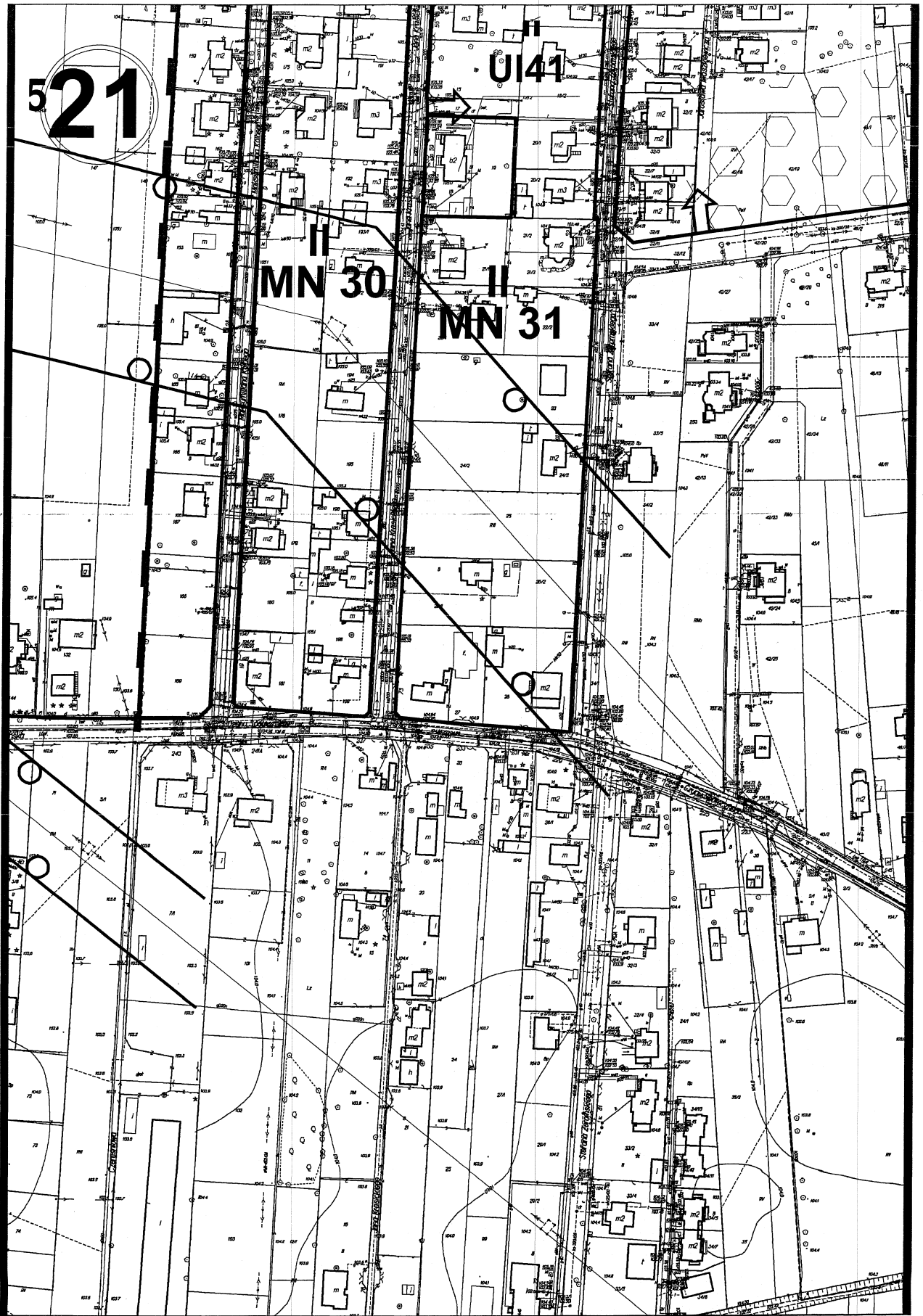
XVII  
MN 5

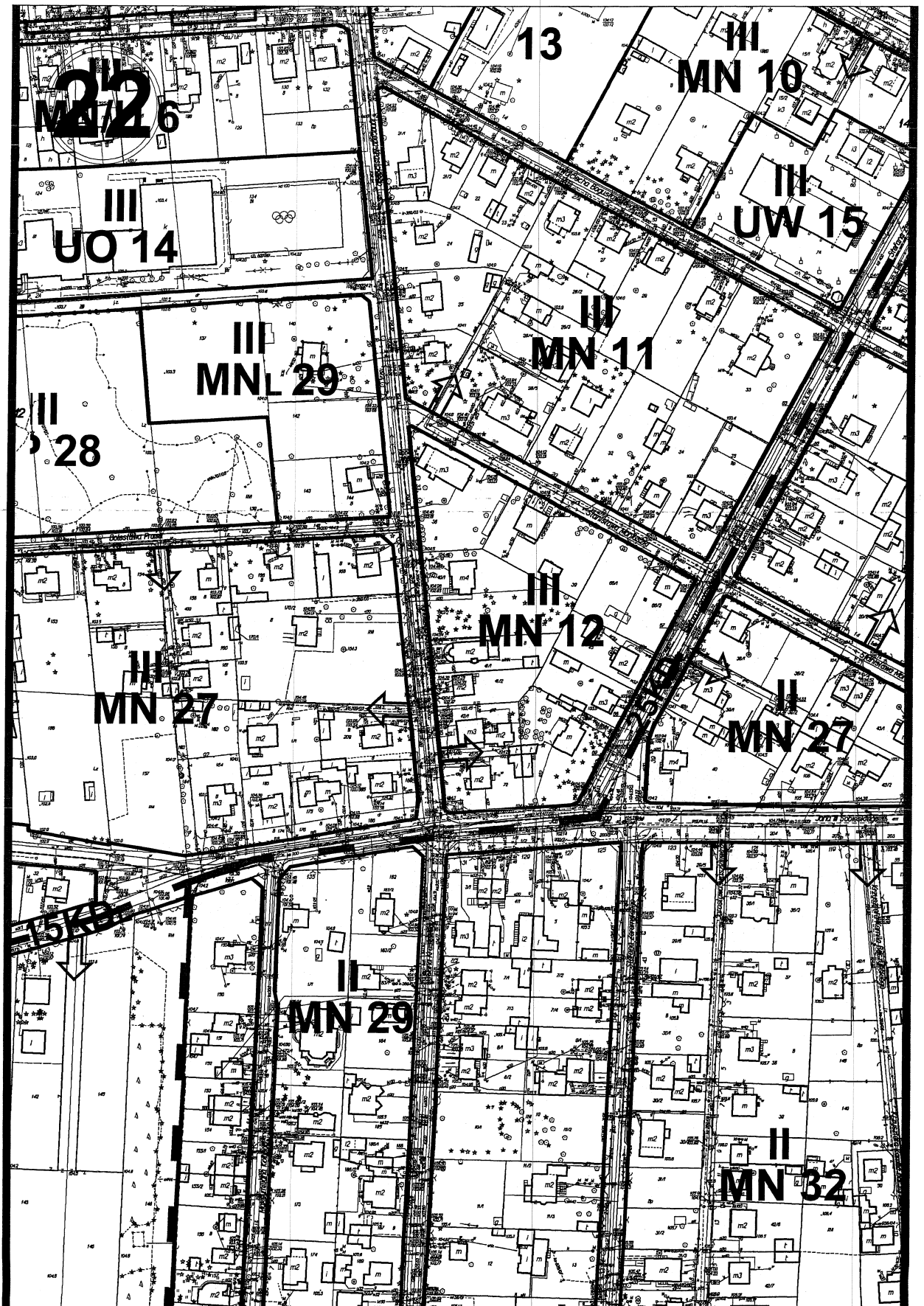
XVI  
MN/U 2

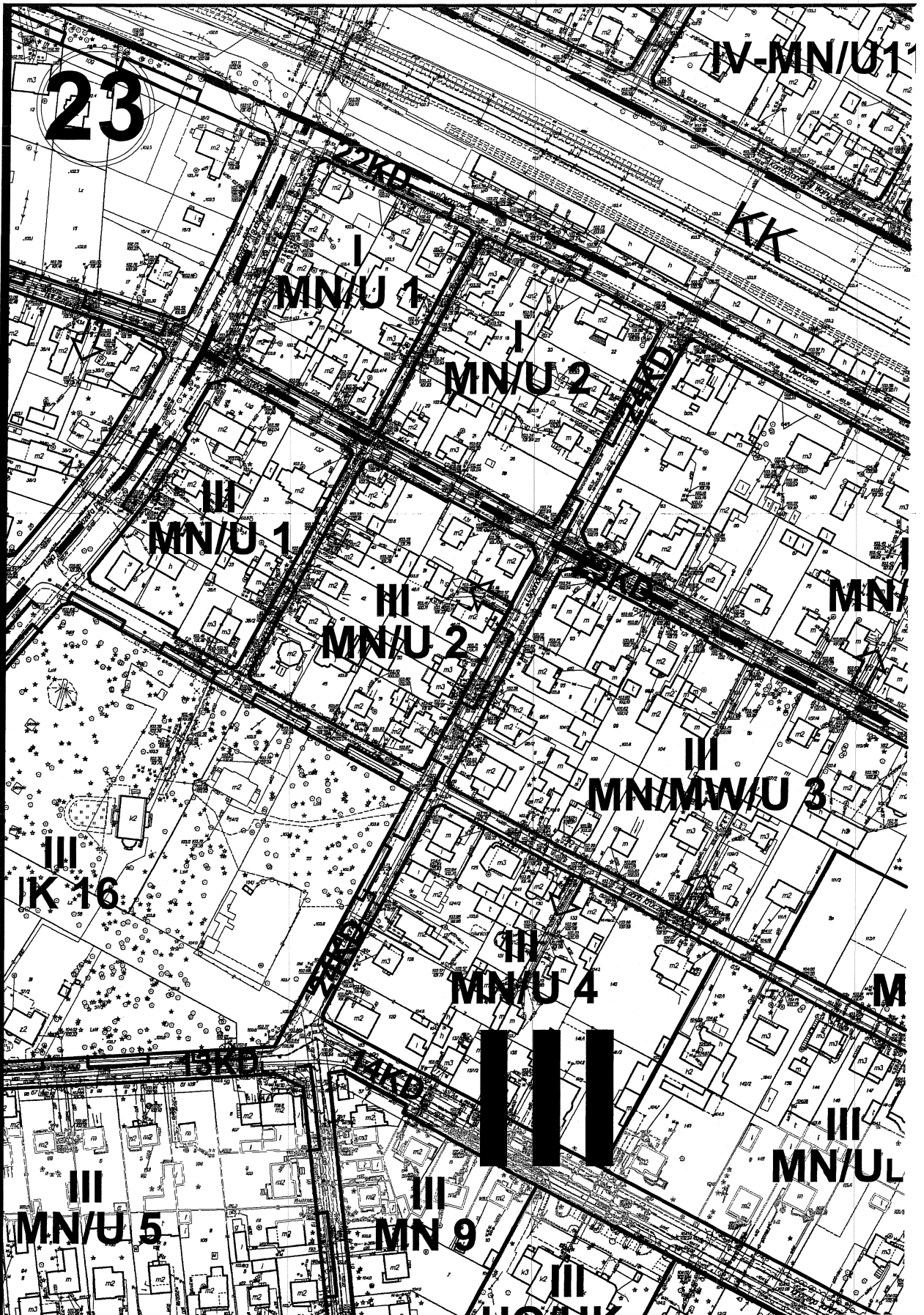
III  
UN 17

20



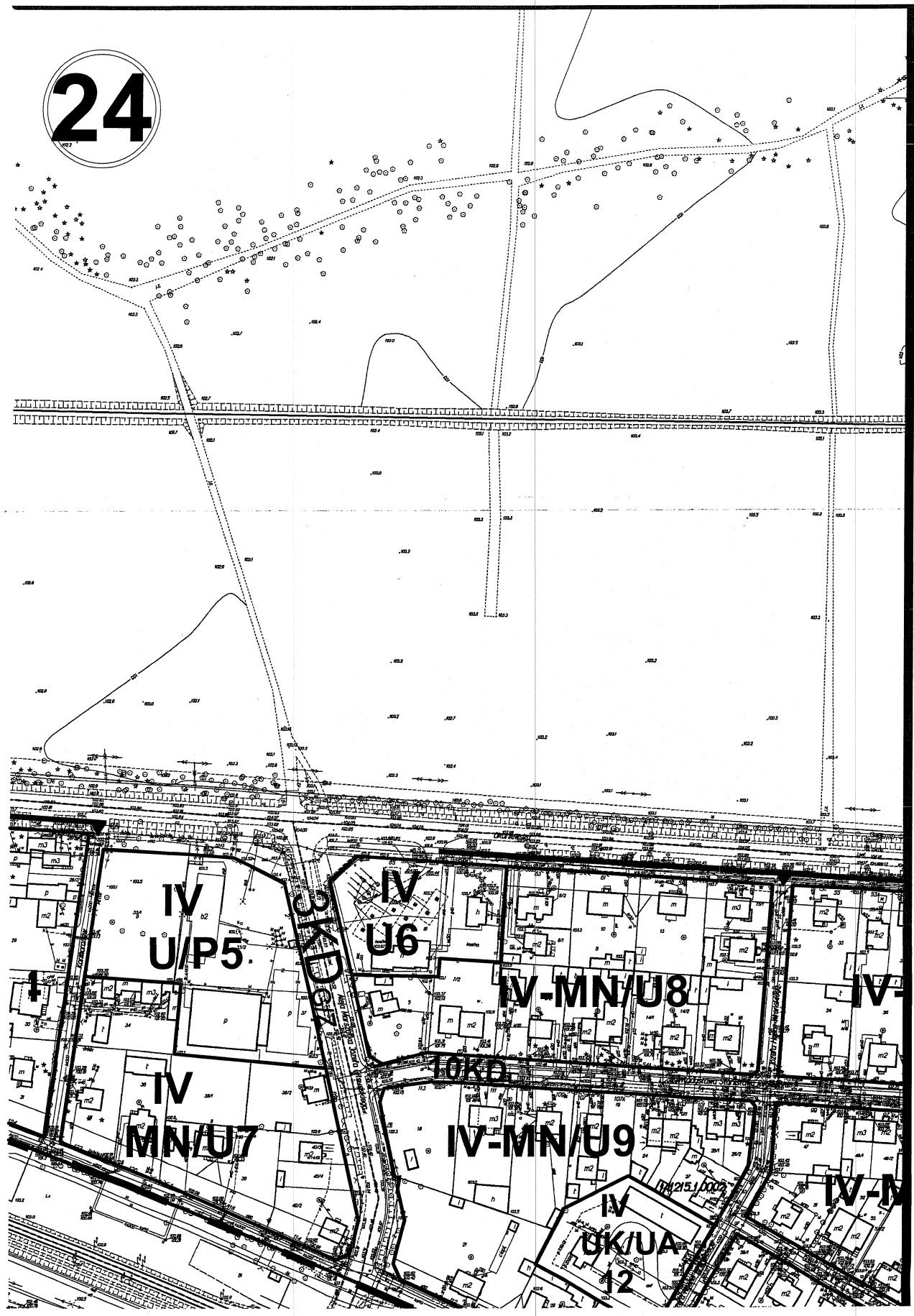




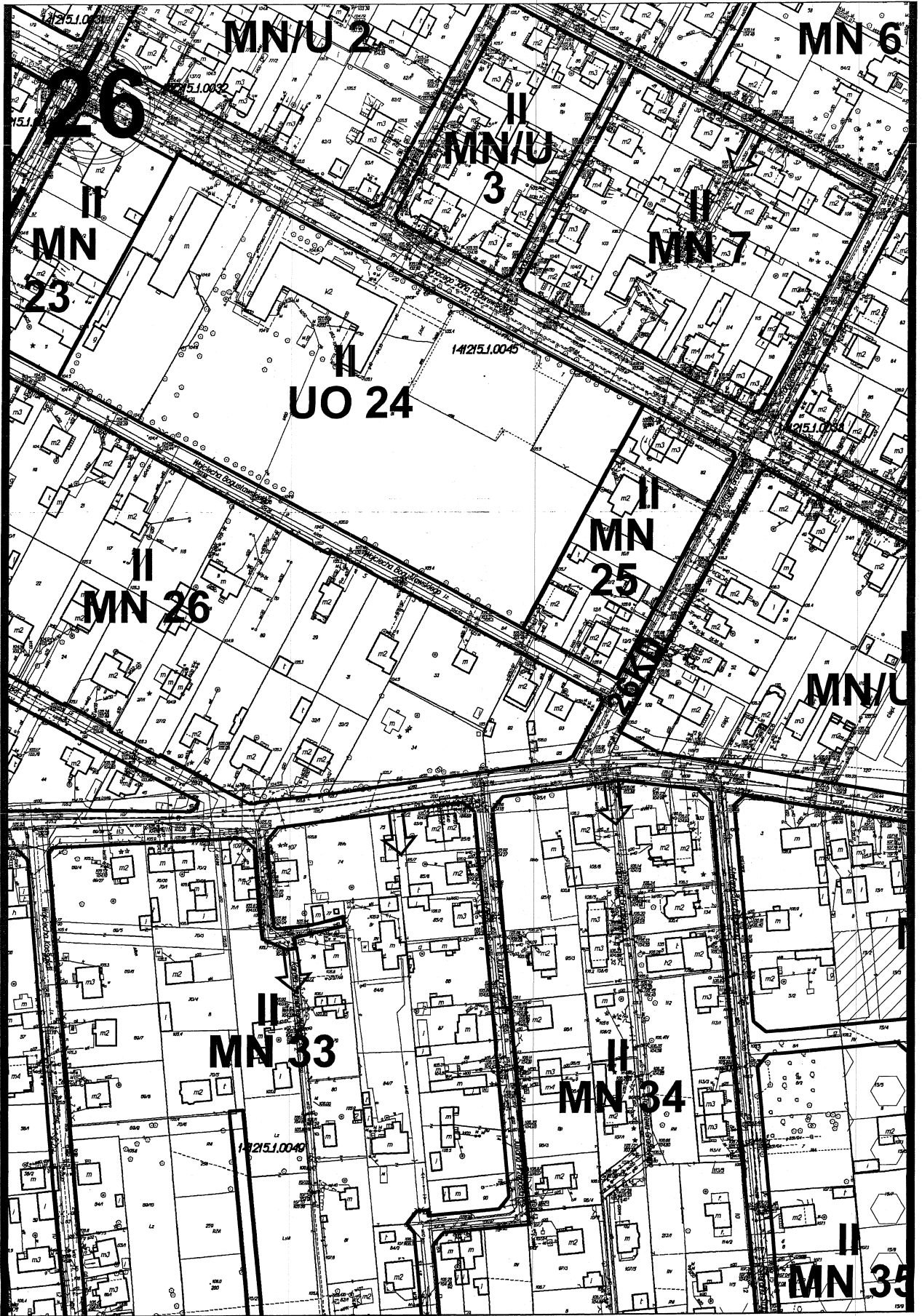


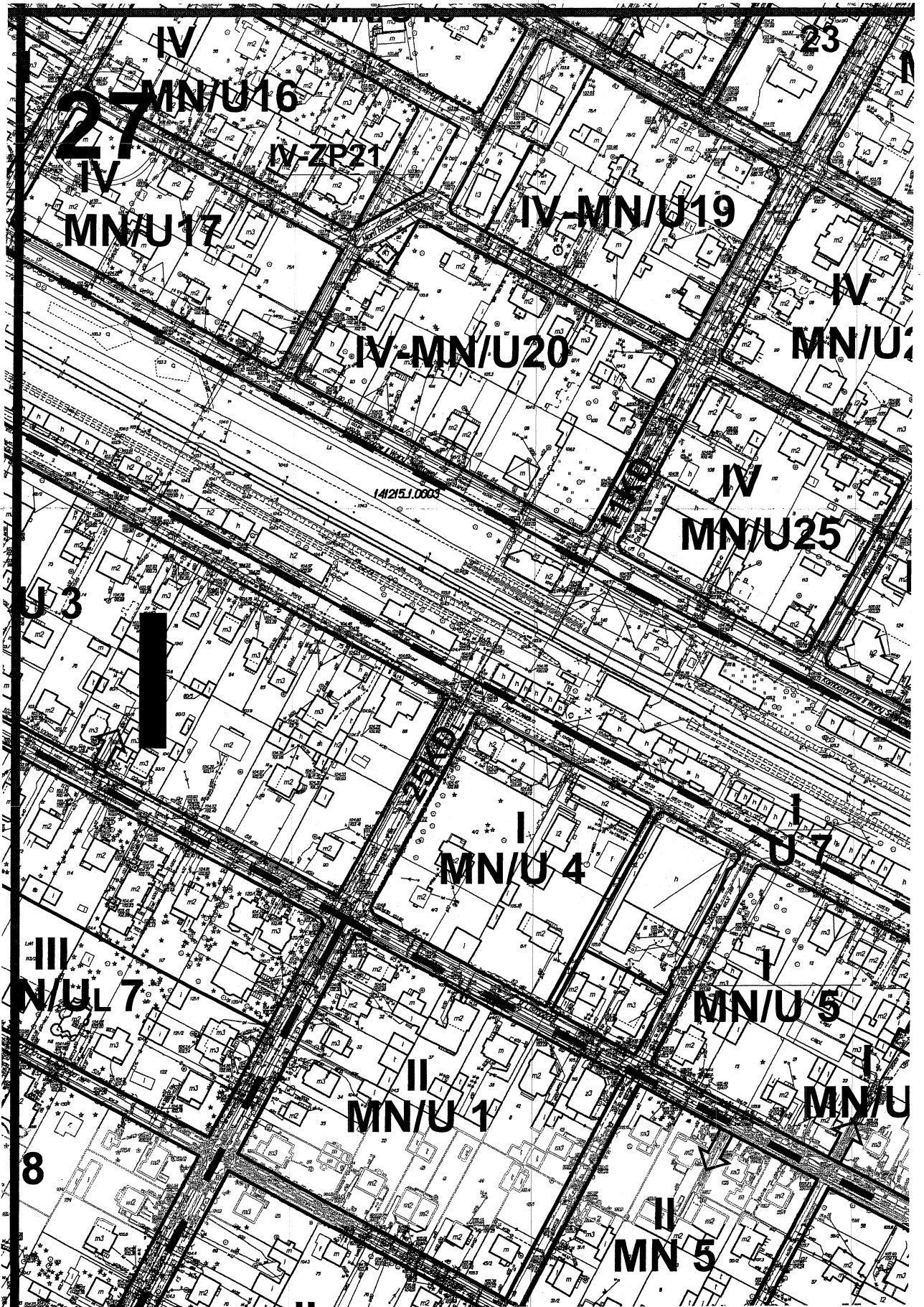


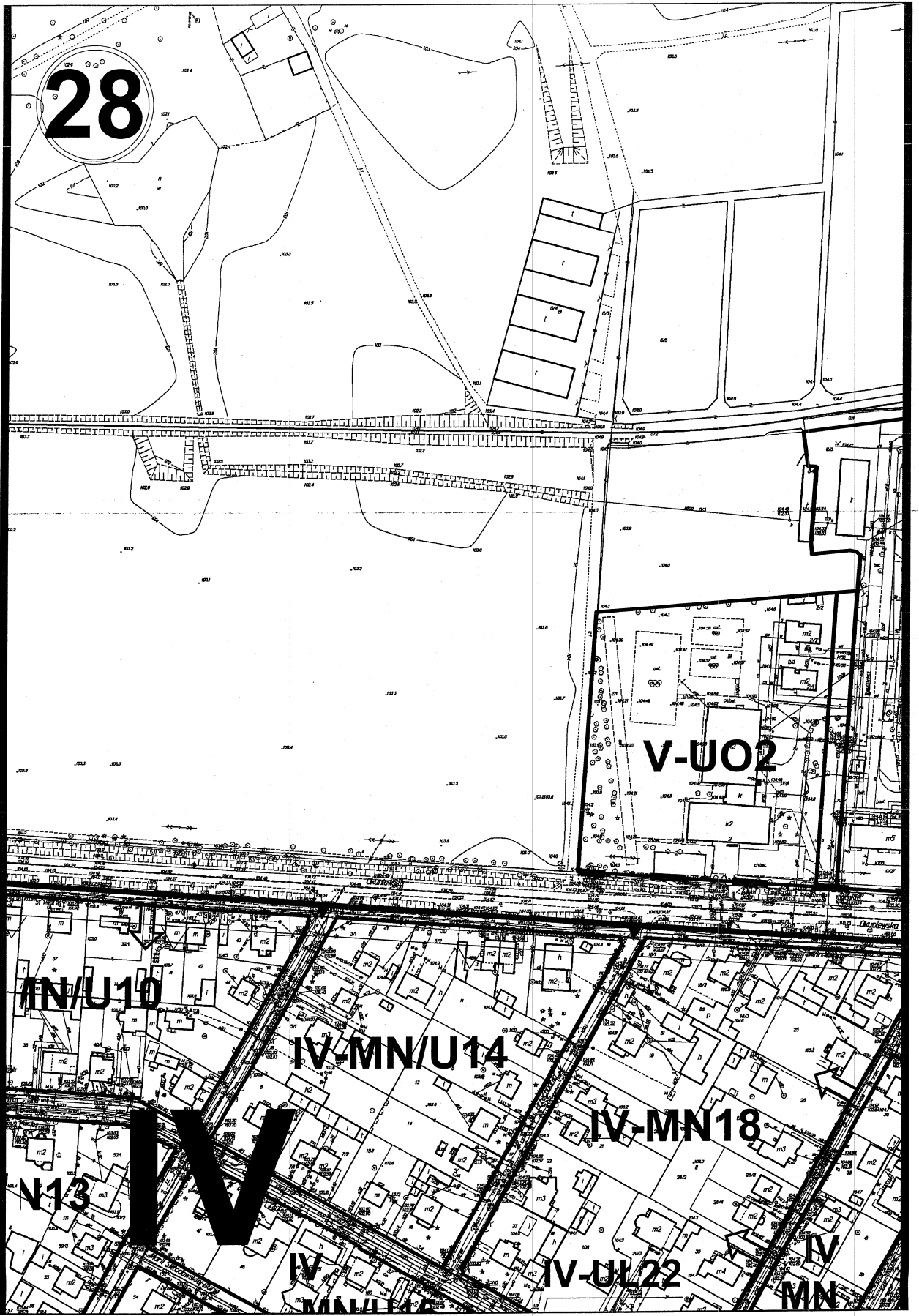
24











28

V-U02

IV-MN/U10

IV-MN/U14

IV-MN18

IV-MN13

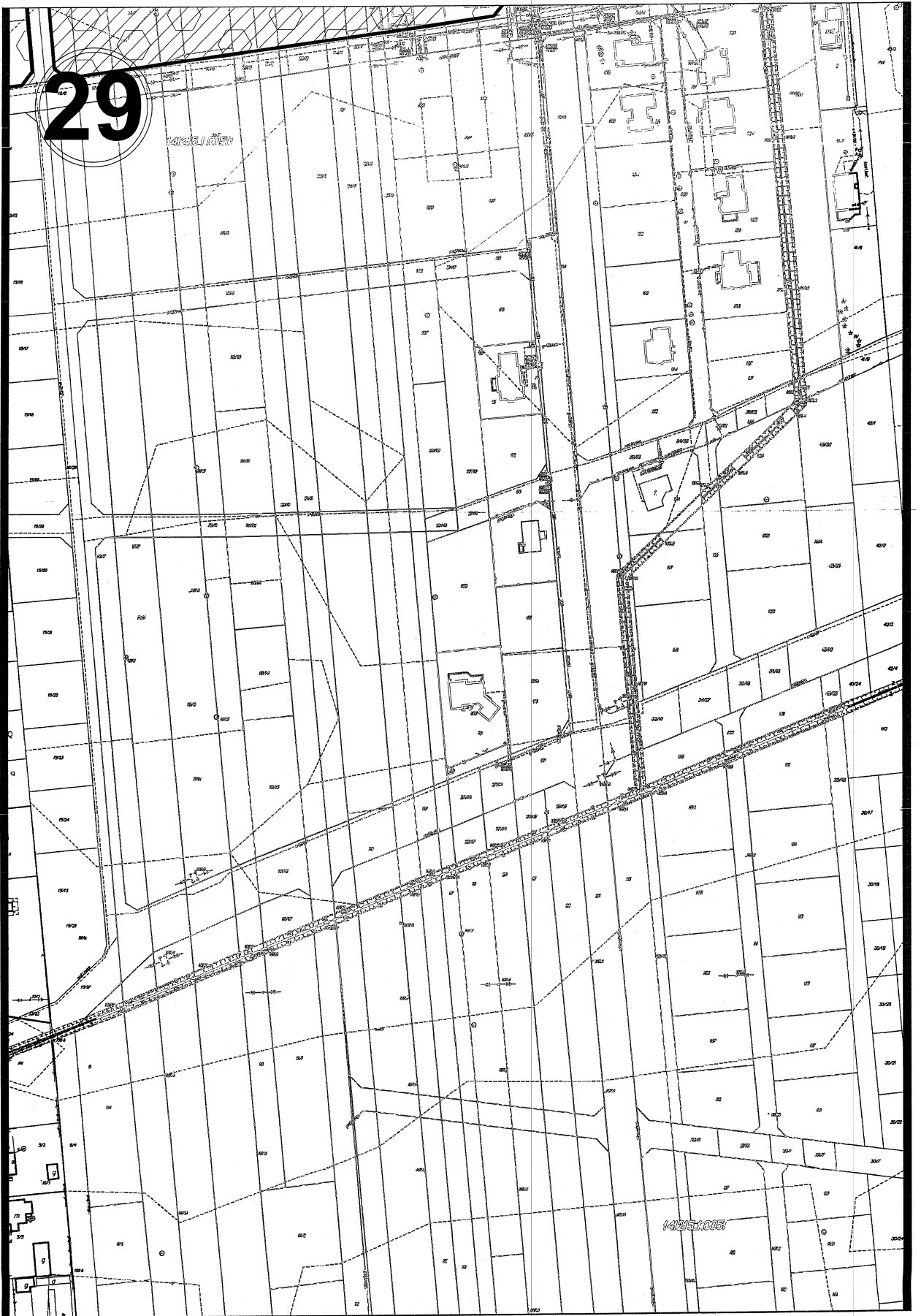
IV

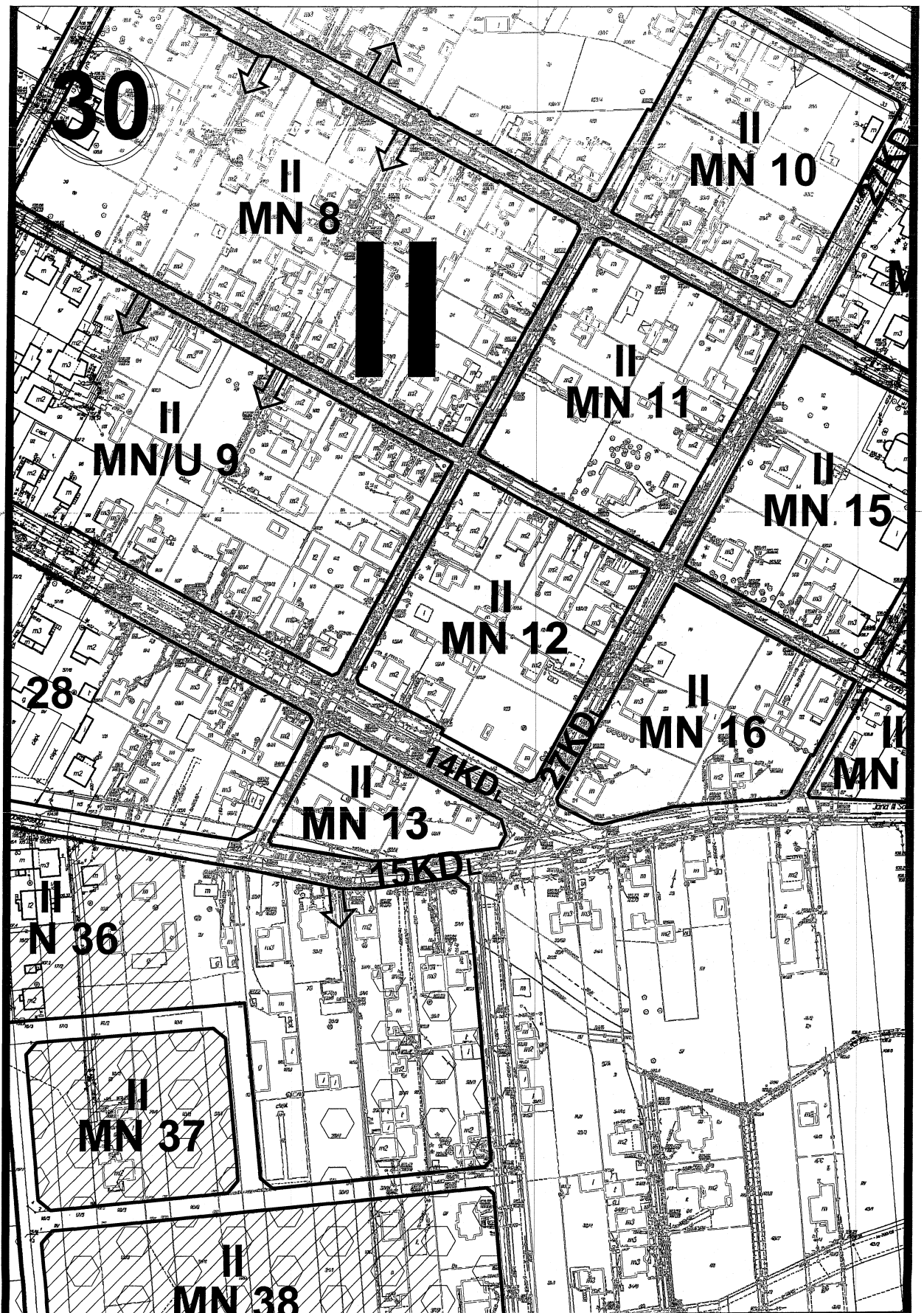
IV-MN/U14

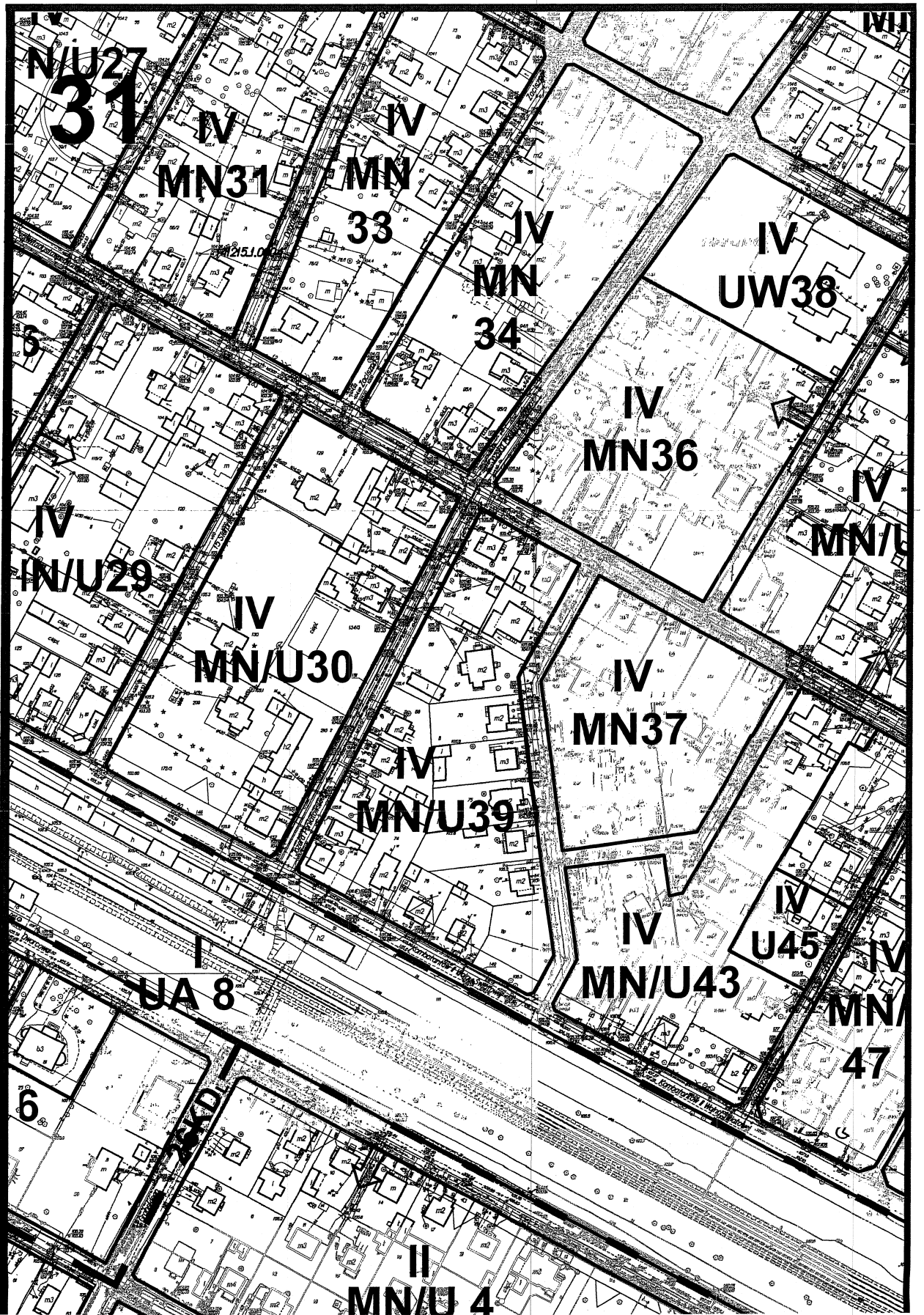
IV-U1/22

IV-MN

29







N/U 27  
**31**

IV  
MN 31

IV  
MN  
**33**

IV  
MN  
**34**

IV  
UW 38

IV  
MN 36

IV  
IN/U 29

IV  
MN/U 30

IV  
MN 37

IV  
MN/U 39

IV  
MN/U 43

IV  
U 45

IV  
MN/  
**47**

I  
UA 8

**6**

II  
MN/U 4



32

V-K1

V

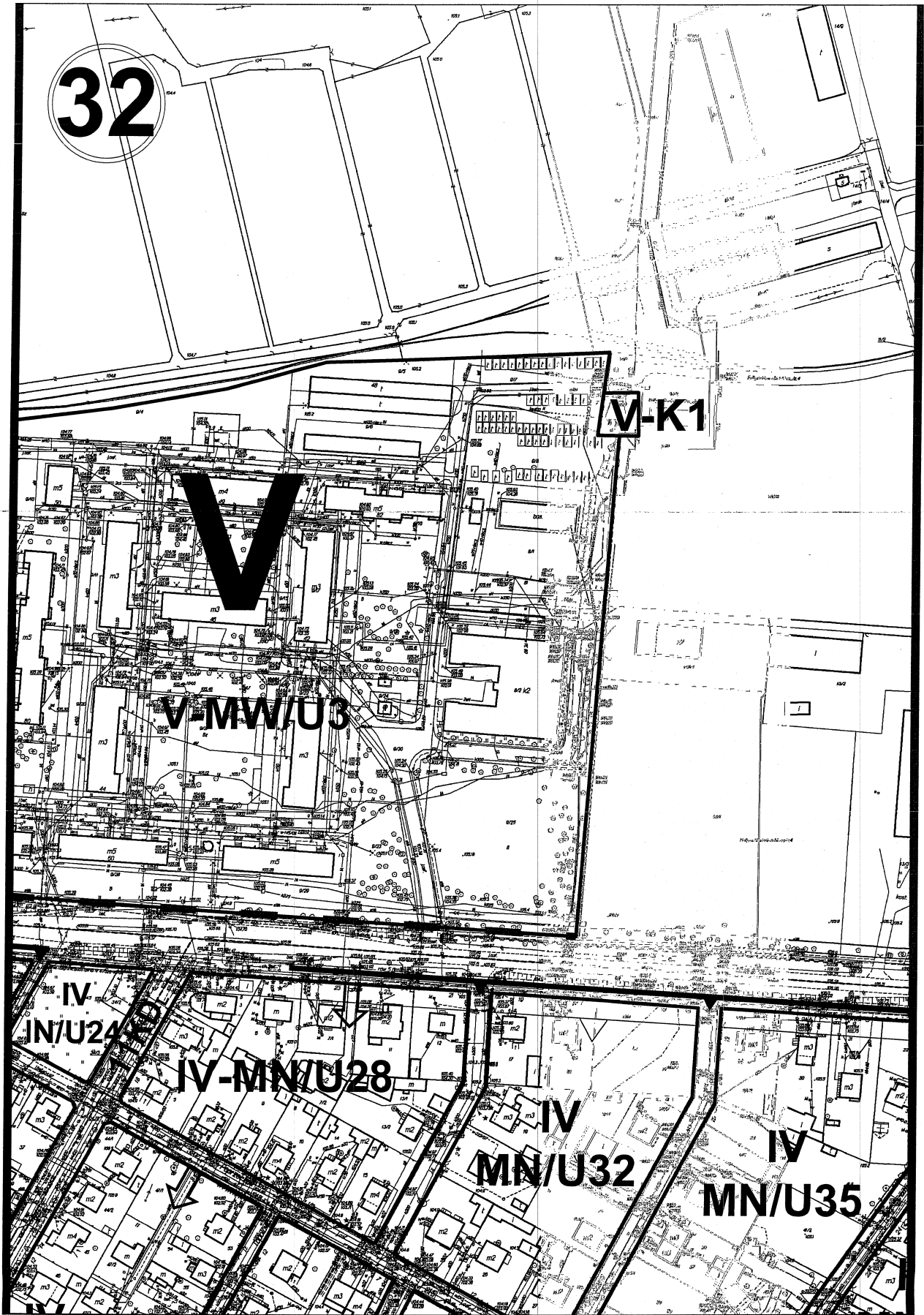
V-MW/U3

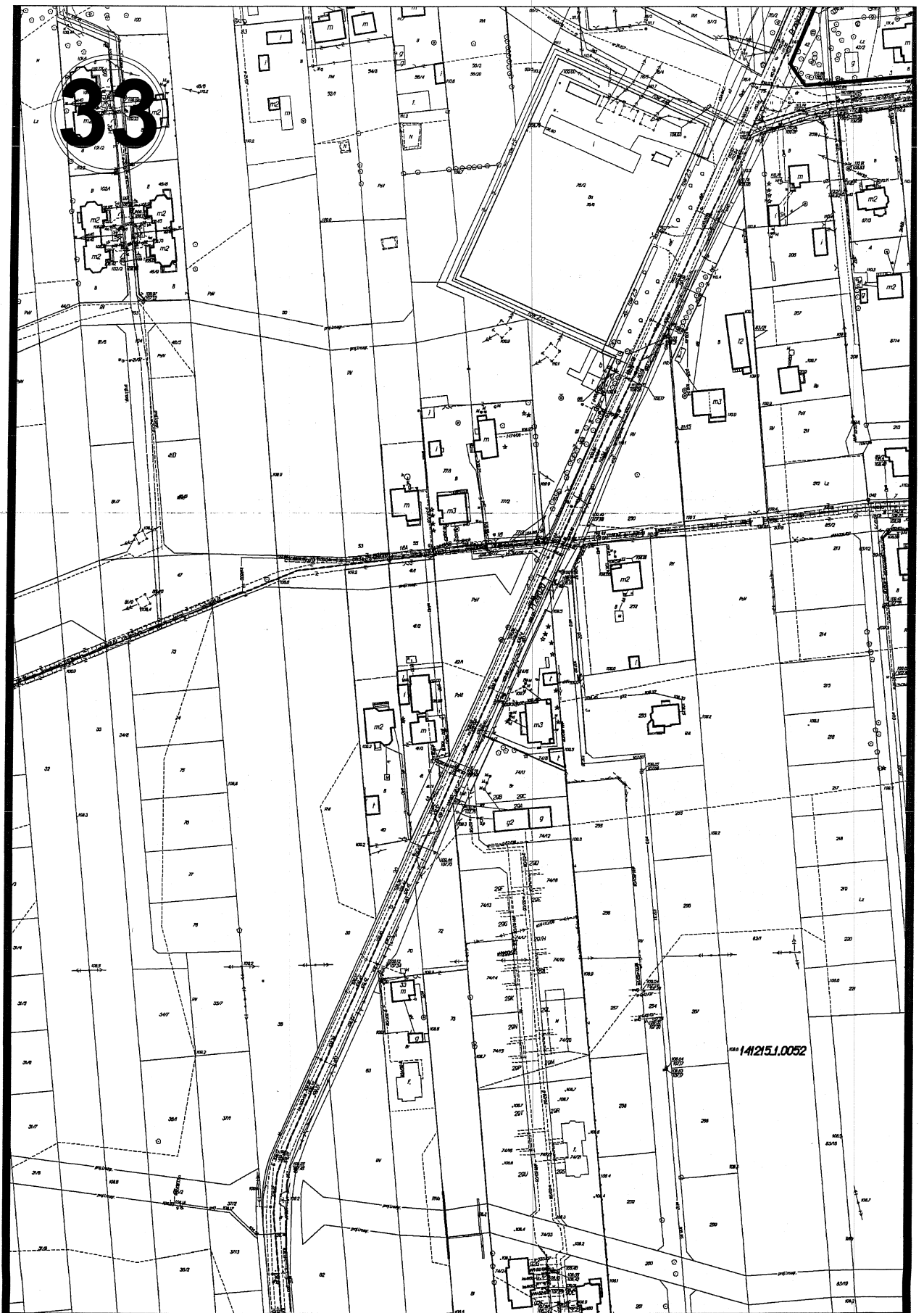
IV  
IN/U24

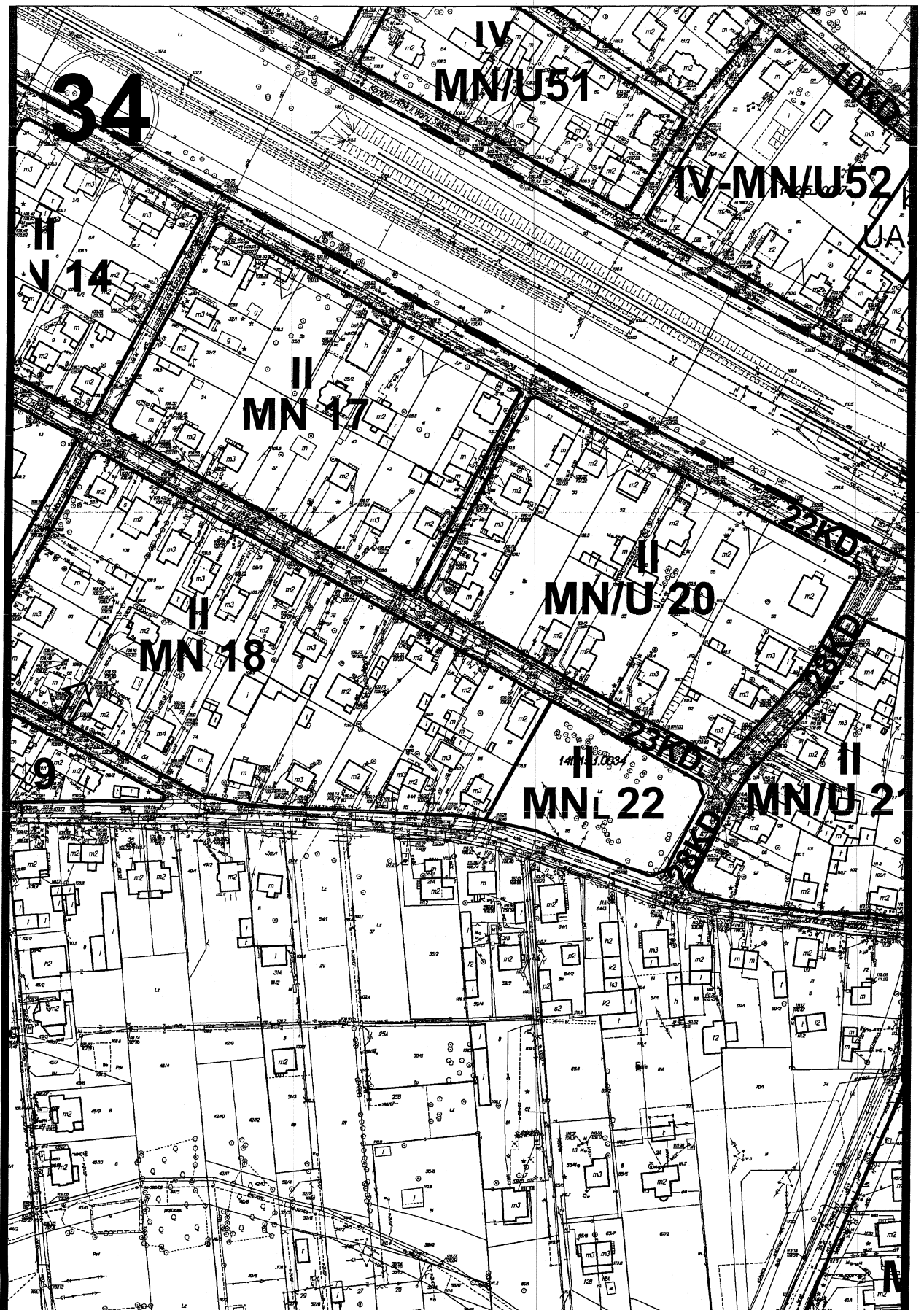
IV-MN/U28

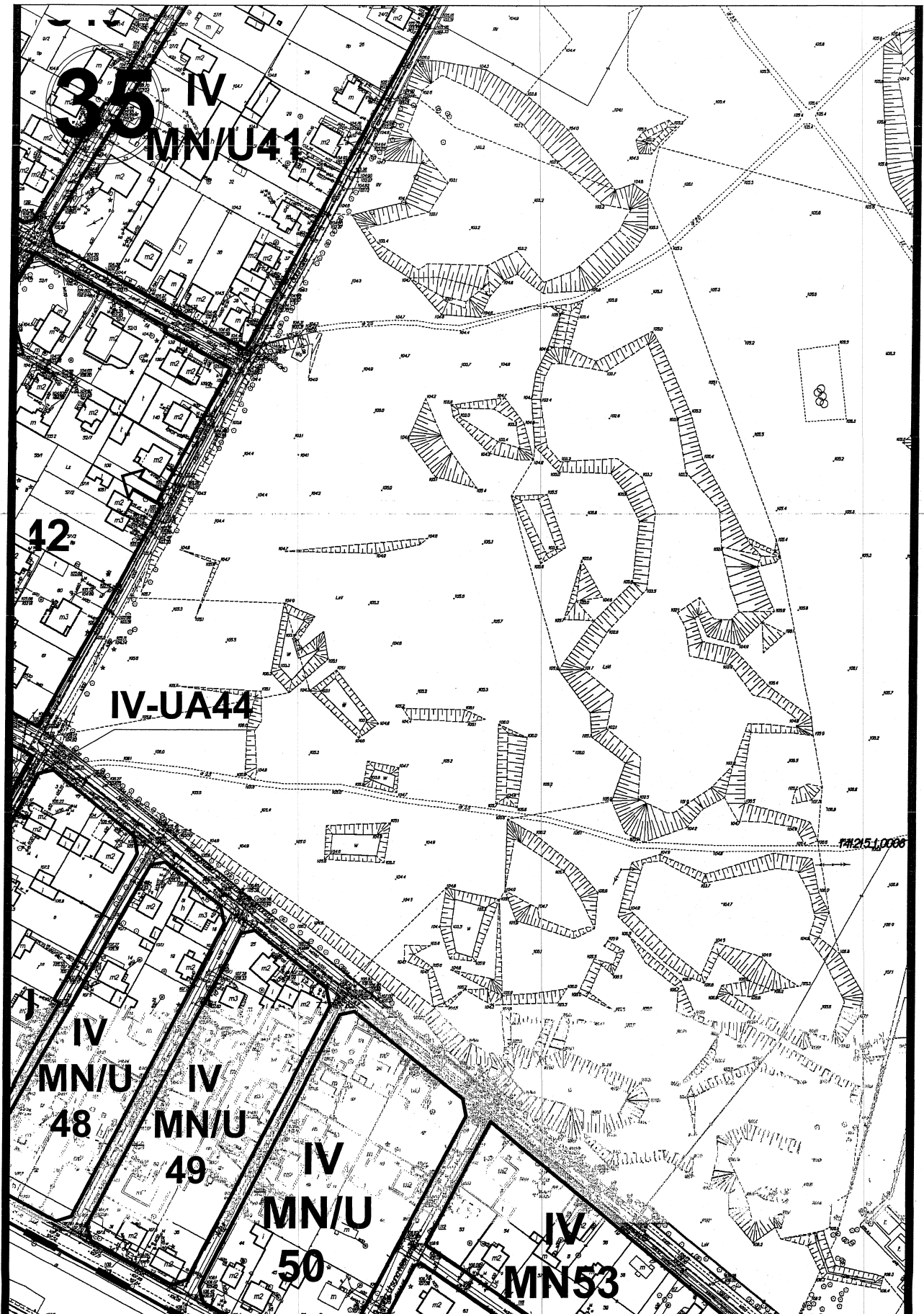
IV  
MN/U32

IV  
MN/U35









**35 IV  
MN/U41**

**12**

**IV-UA44**

**IV  
MN/U  
48**

**IV  
MN/U  
49**

**IV  
MN/U  
50**

**IV  
MN53**

1:251,000

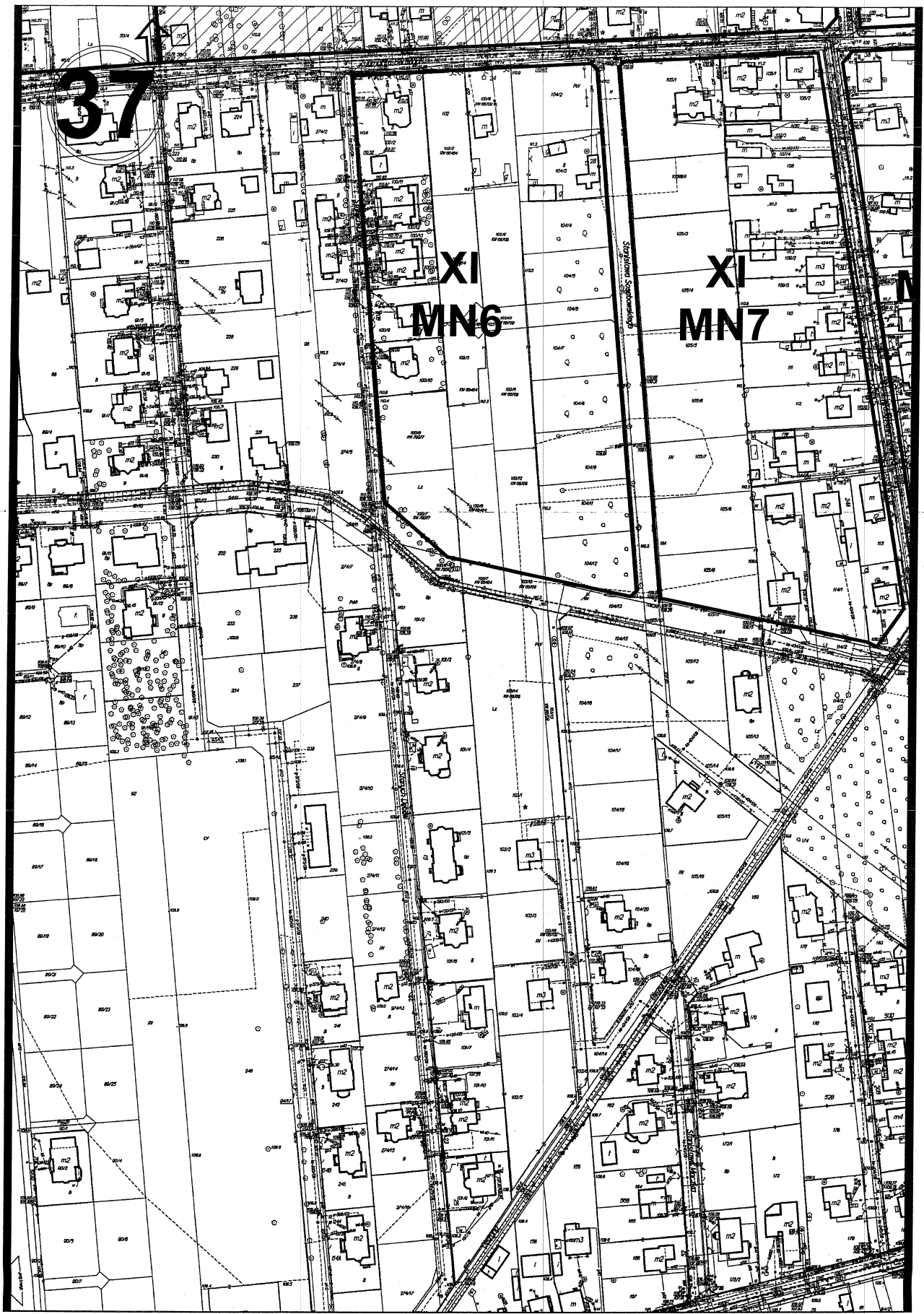
36



1KD6

IV

U46



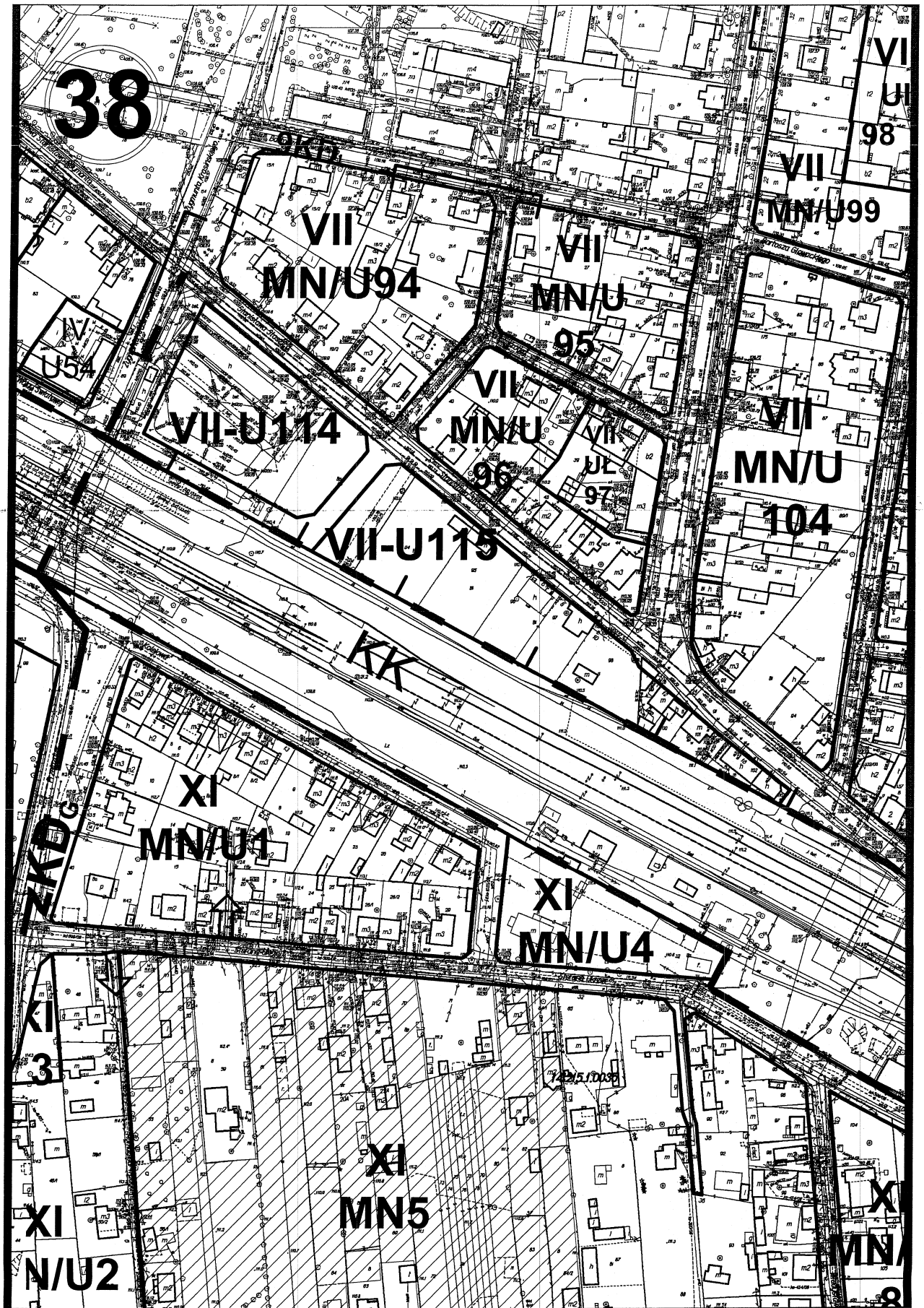
37

XI  
MN6

XI  
MN7

St. Petersburg-Sopromotnaya

The drawing contains numerous small annotations and labels, including 'm2', 'm3', and 'm', which are distributed across the entire block. These labels likely represent different types of buildings or structures. The drawing also shows a complex network of streets and utility lines, with various lines and symbols indicating different types of infrastructure. The overall layout is a detailed technical drawing of a city block, showing the spatial arrangement of buildings, streets, and utilities.



39

VII-MN/U36

VII  
MN/U47

VII  
MN/U

57

VII-MN/U

67

VII U  
19

VII-ZP120

5K

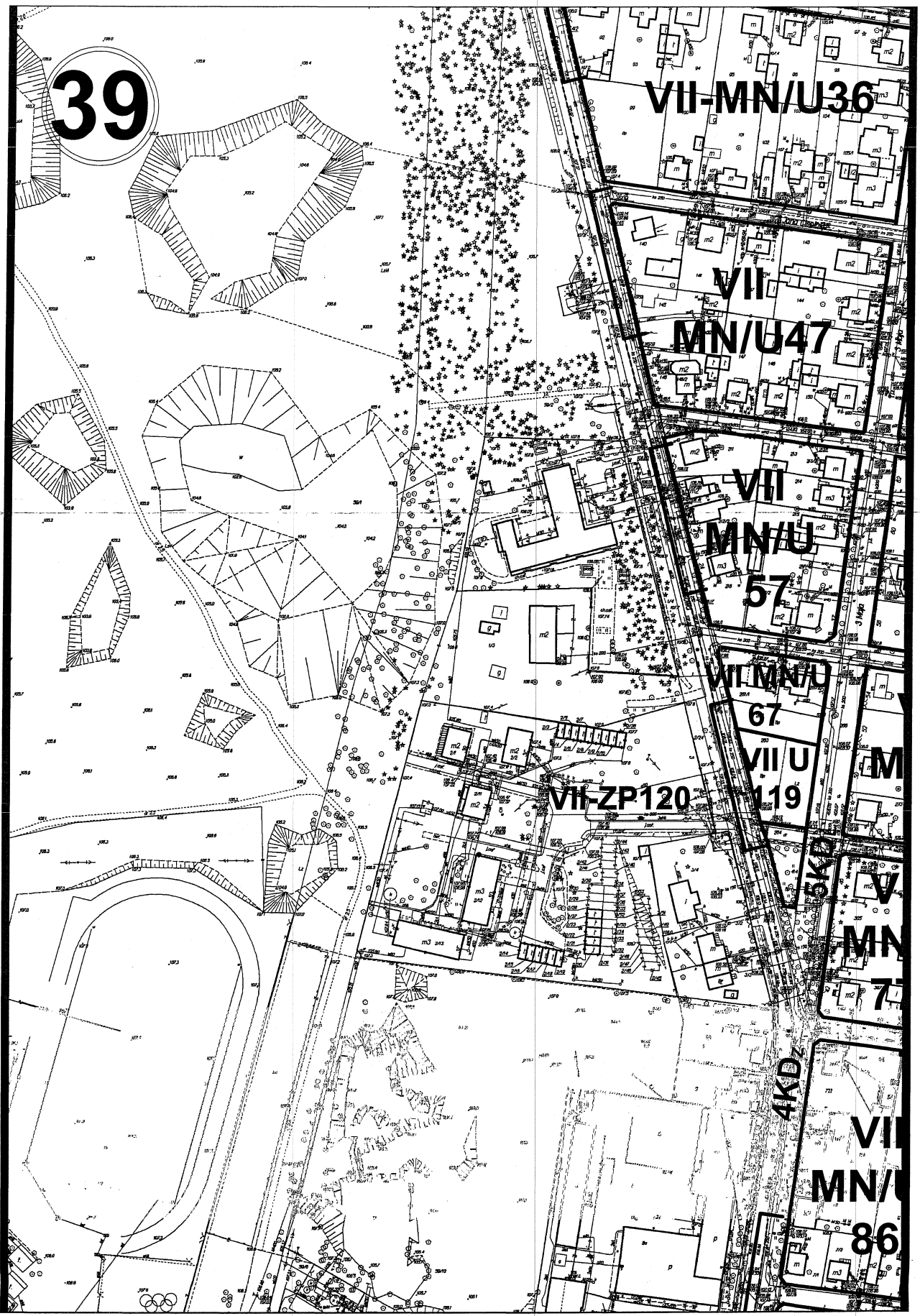
V  
MN

7

4KD

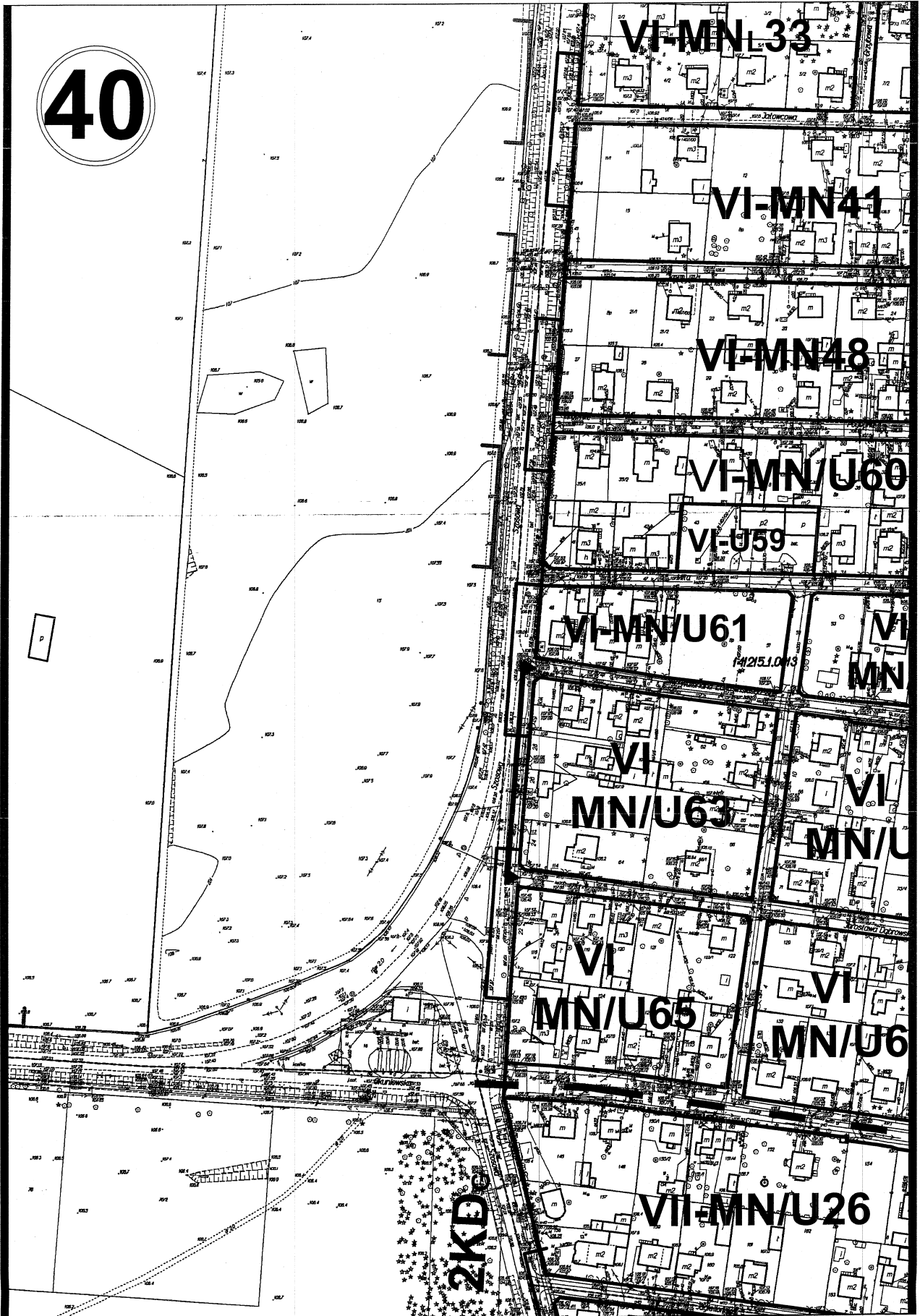
VII  
MN/U

86





40



VI-MN-33

VI-MN-41

VI-MN-48

VI-MN/U60

VI-U59

VI-MN/U61

VI-MN/U63

VI-MN/U65

VI-MN/U6

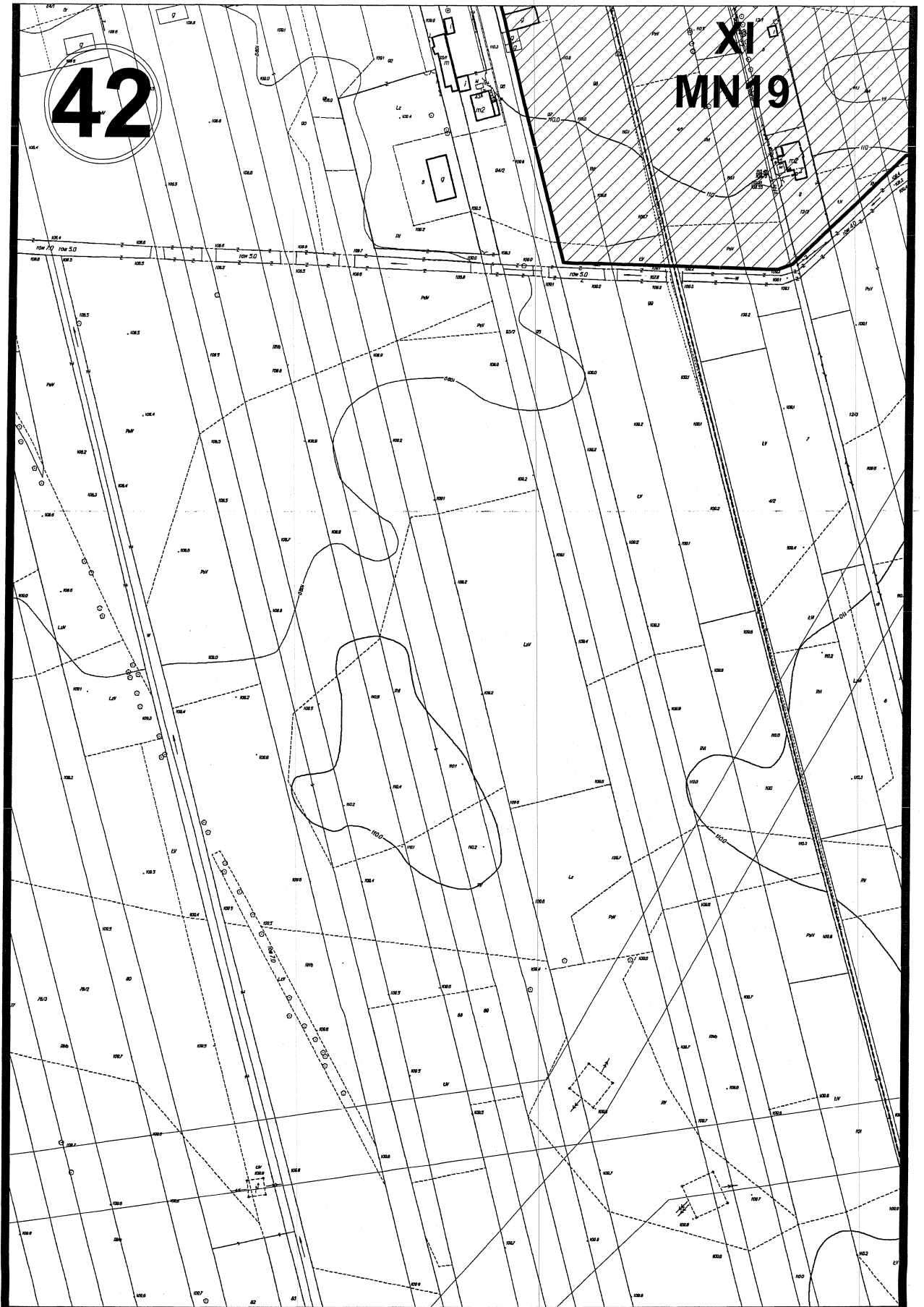
VII-MN/U26

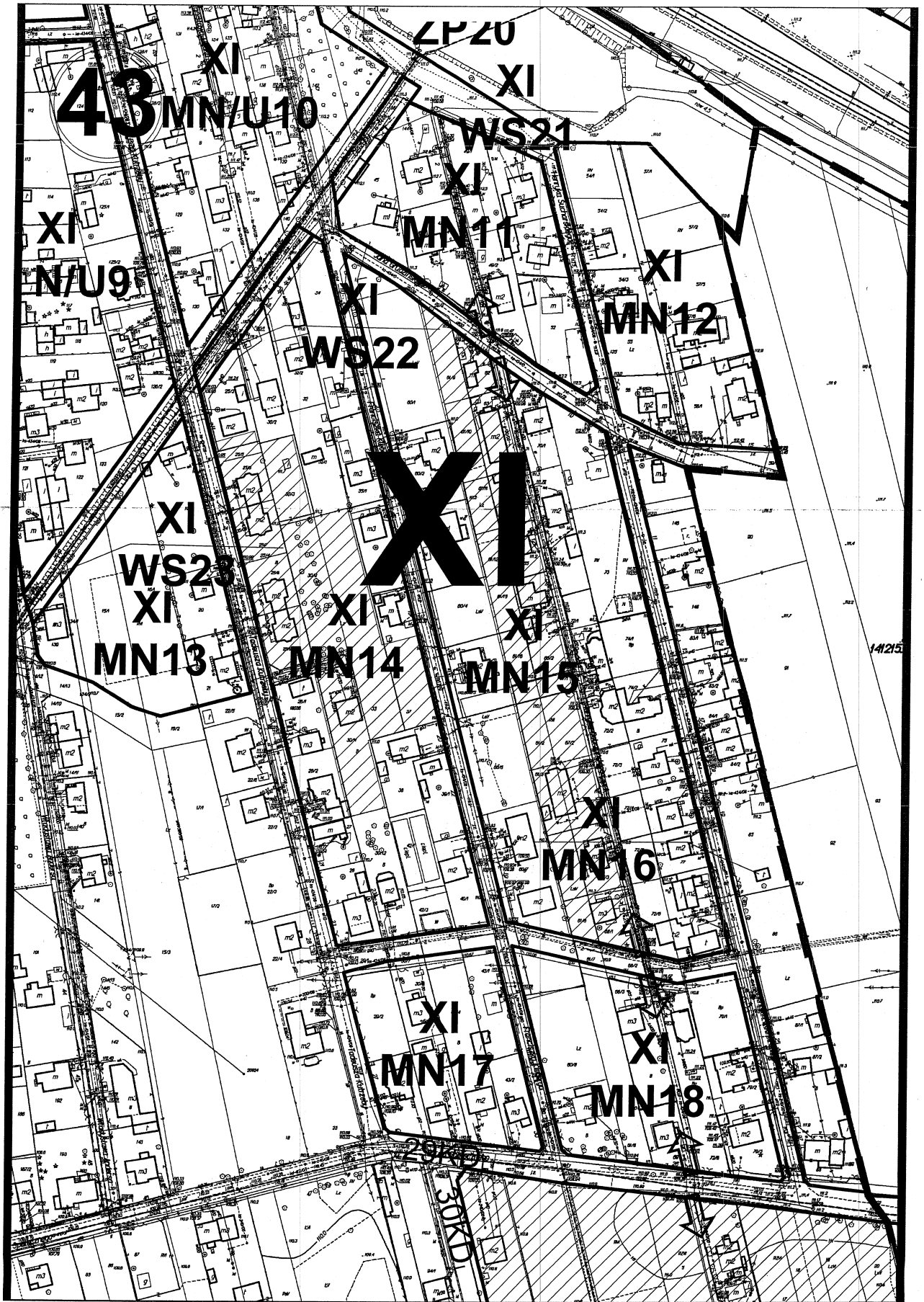
2KD

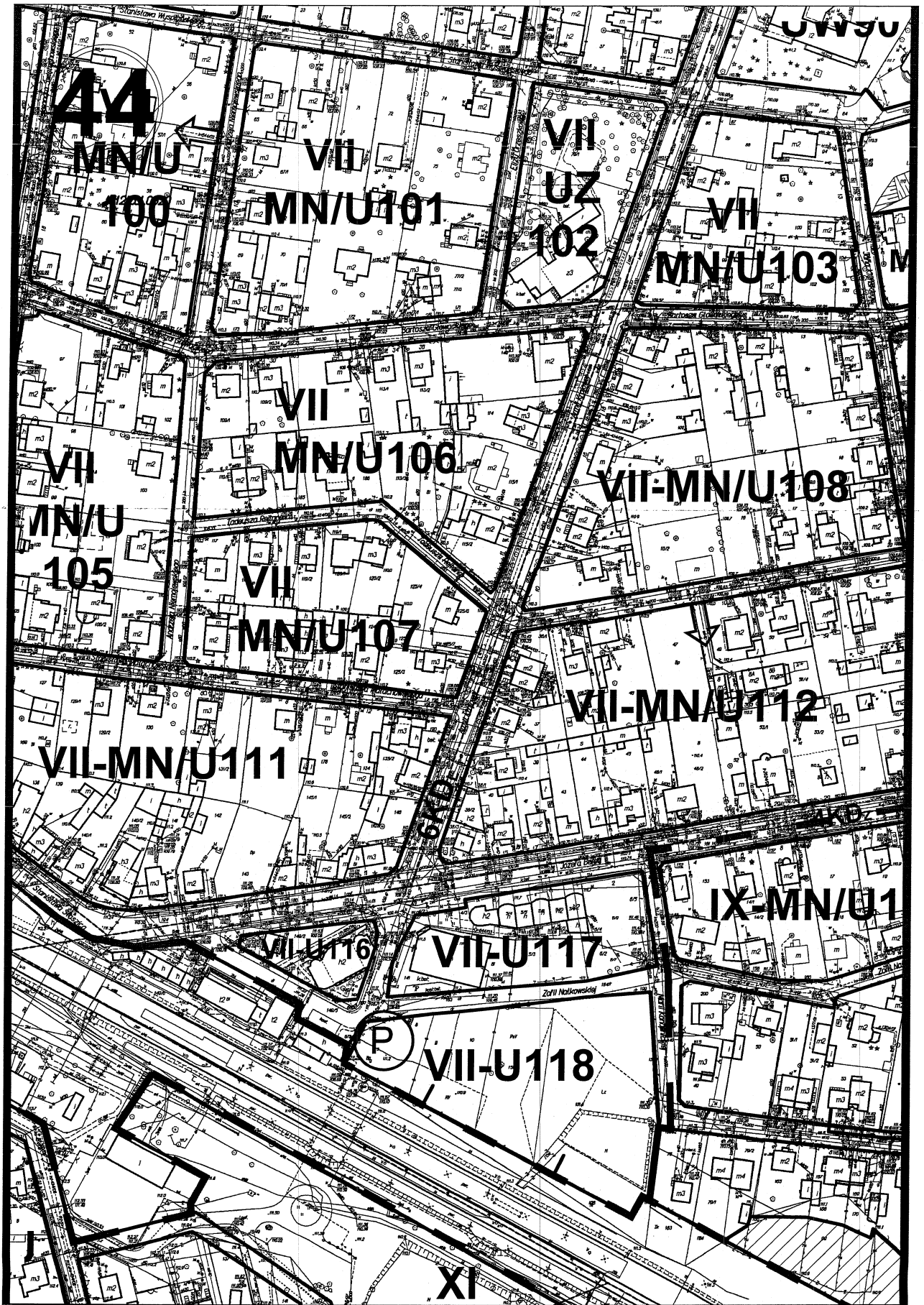


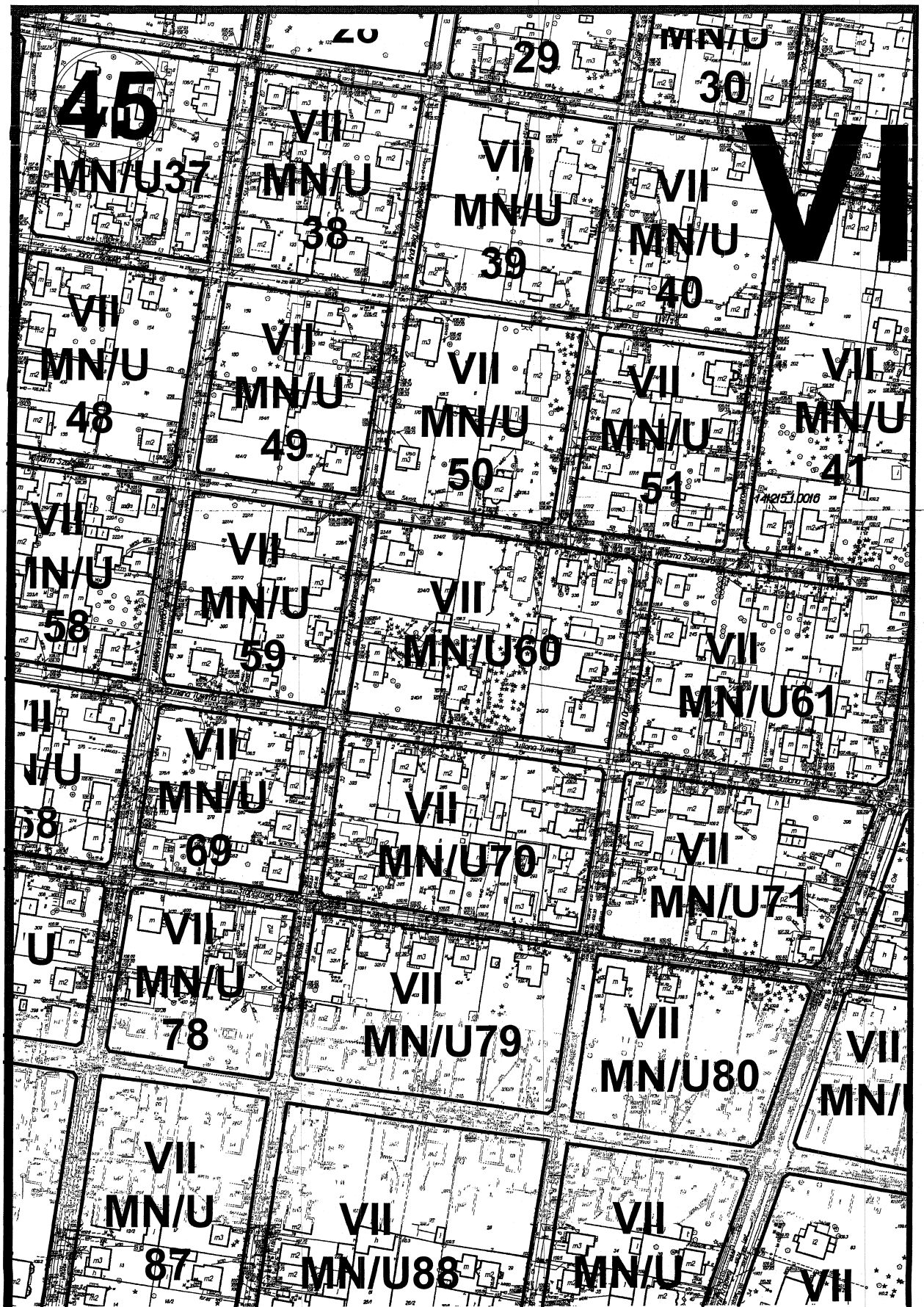
42

XI  
MN19









**45**

**VII MN/U 37**

**VII**

**MN/U**

**38**

**29**

**VII MN/U**

**30**

**VII**

**MN/U**

**39**

**VII**

**MN/U**

**40**

**VII**

**MN/U**

**48**

**VII**

**MN/U**

**49**

**VII**

**MN/U**

**50**

**VII**

**MN/U**

**51**

**VII**

**MN/U**

**41**

**VII**

**MN/U**

**58**

**VII**

**MN/U**

**59**

**VII**

**MN/U**

**60**

**VII**

**MN/U**

**61**

**II U**

**58**

**VII**

**MN/U**

**69**

**VII**

**MN/U**

**70**

**VII**

**MN/U**

**71**

**VII**

**MN/U**

**78**

**VII**

**MN/U**

**79**

**VII**

**MN/U**

**80**

**VII**

**MN/U**

**VII**

**MN/U**

**87**

**VII**

**MN/U**

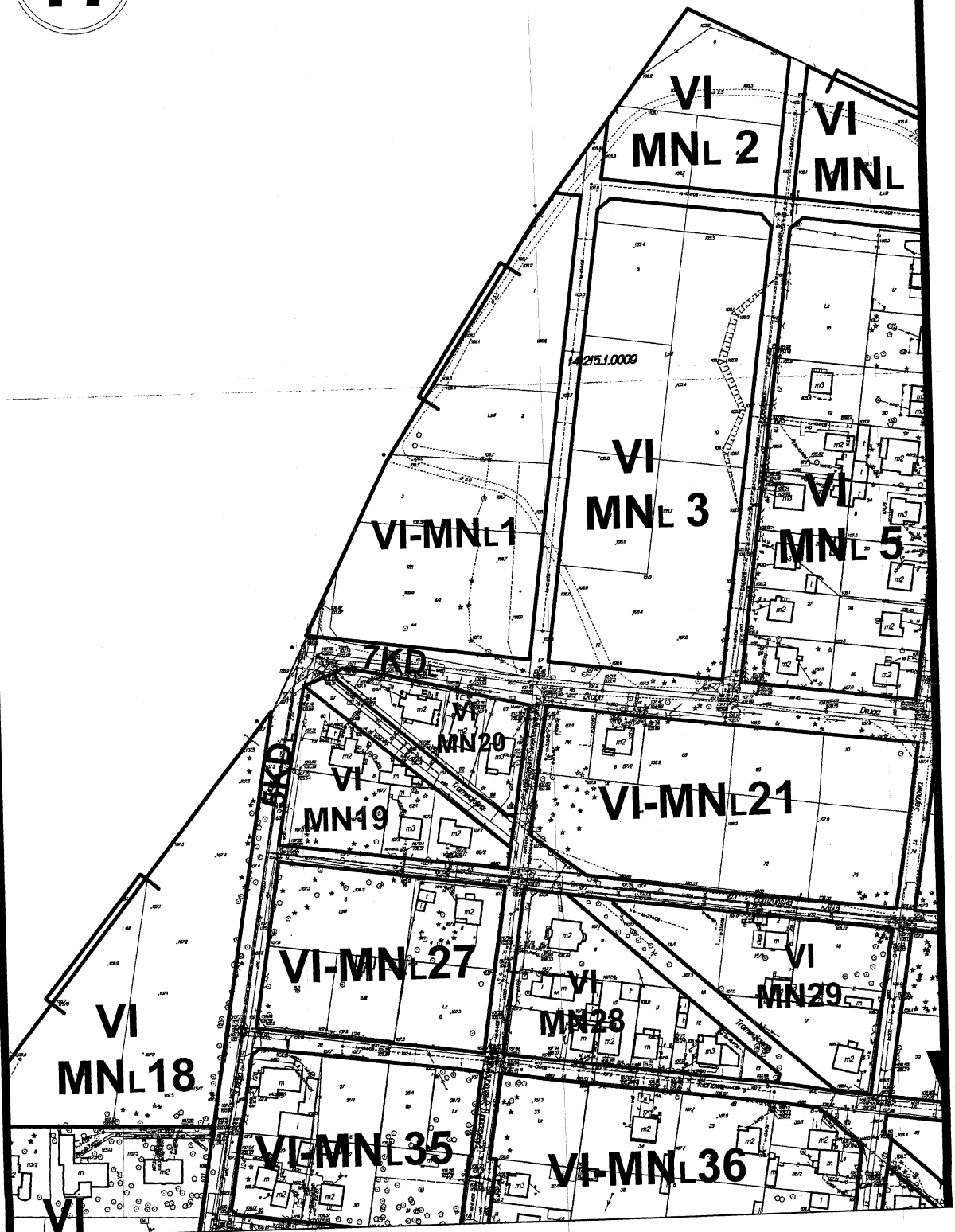
**88**

**VII**

**MN/U**

**VII**



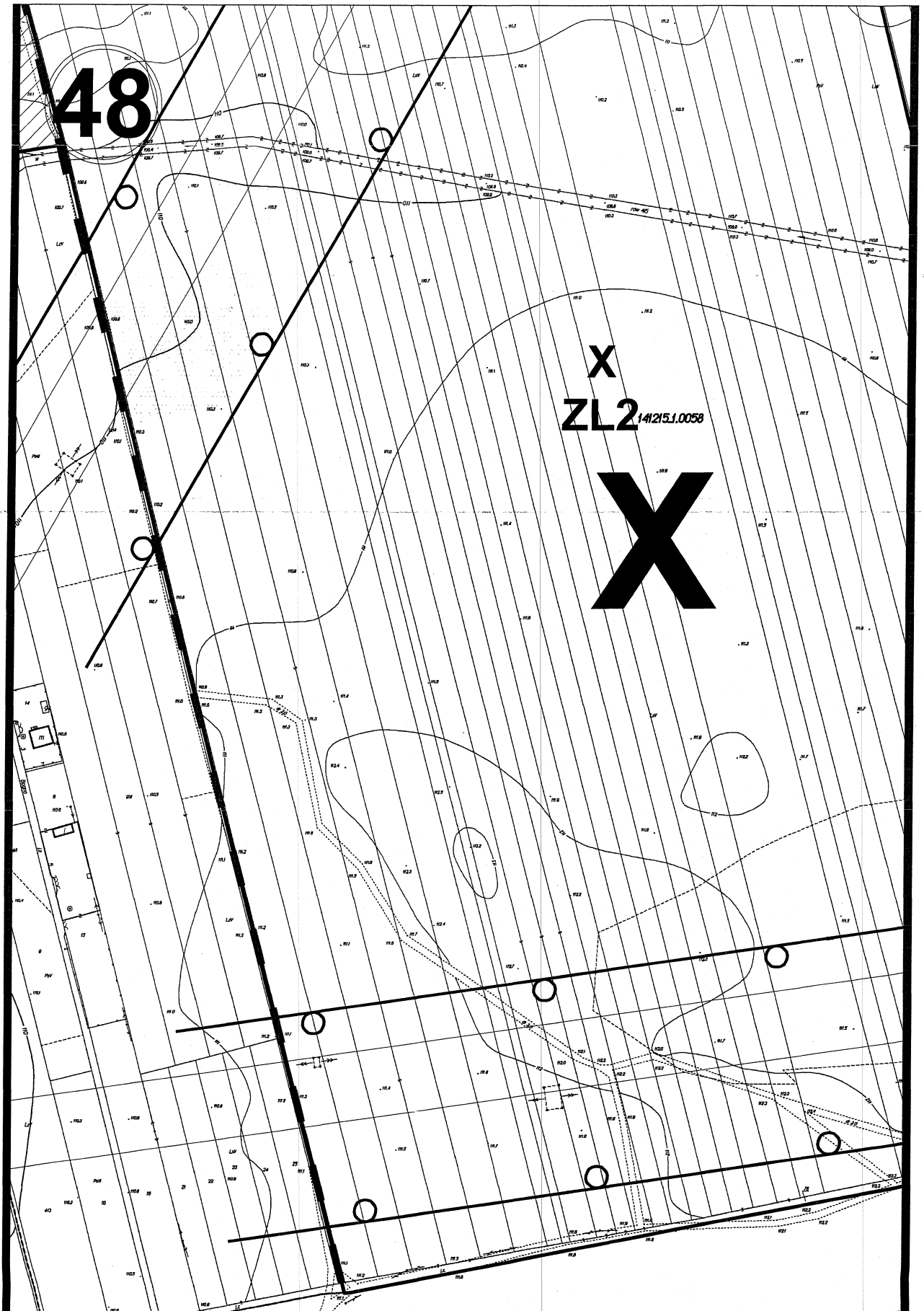




48

X  
ZL2 141215.1.0058

X



49

IX-S44

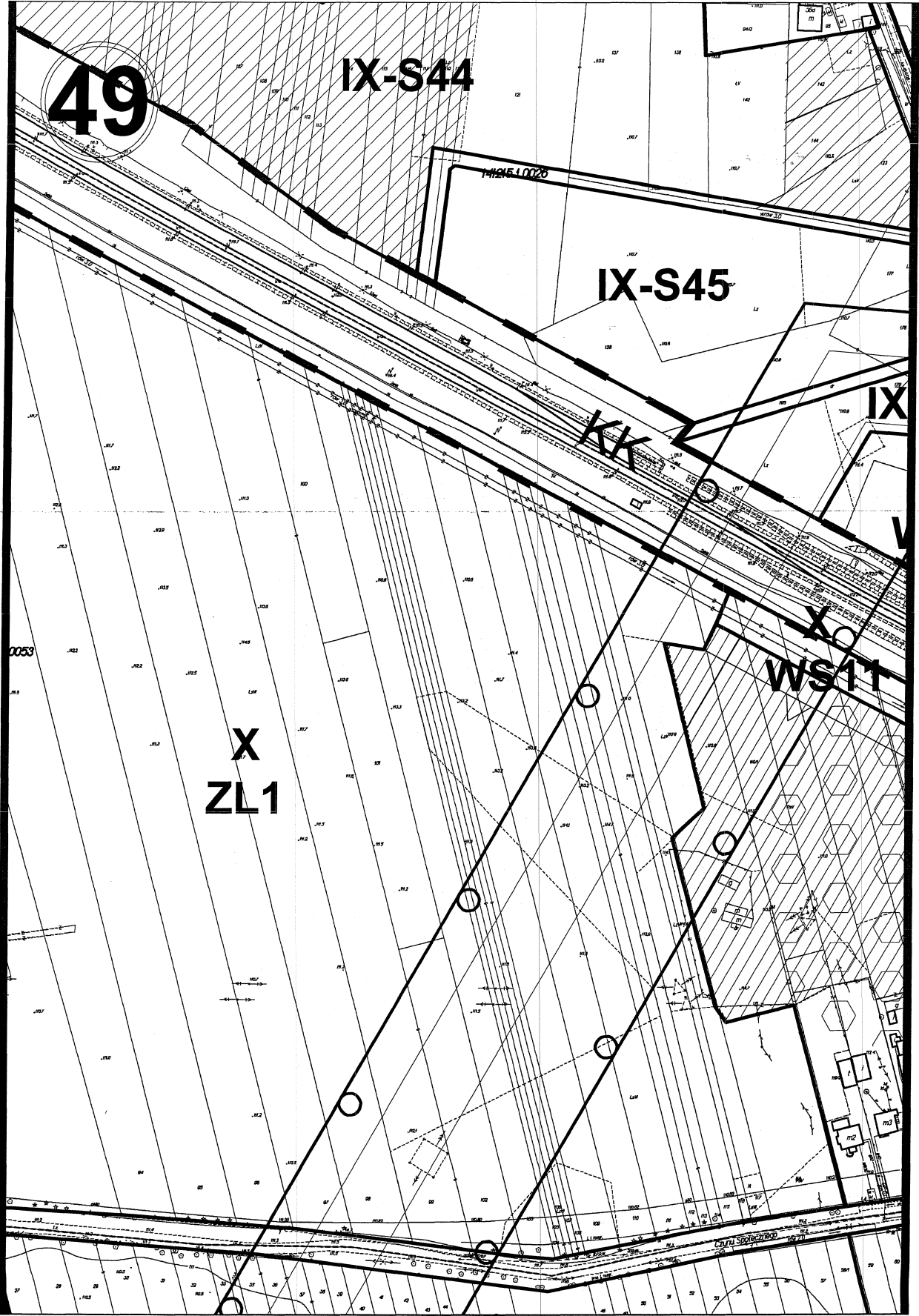
IX-S45

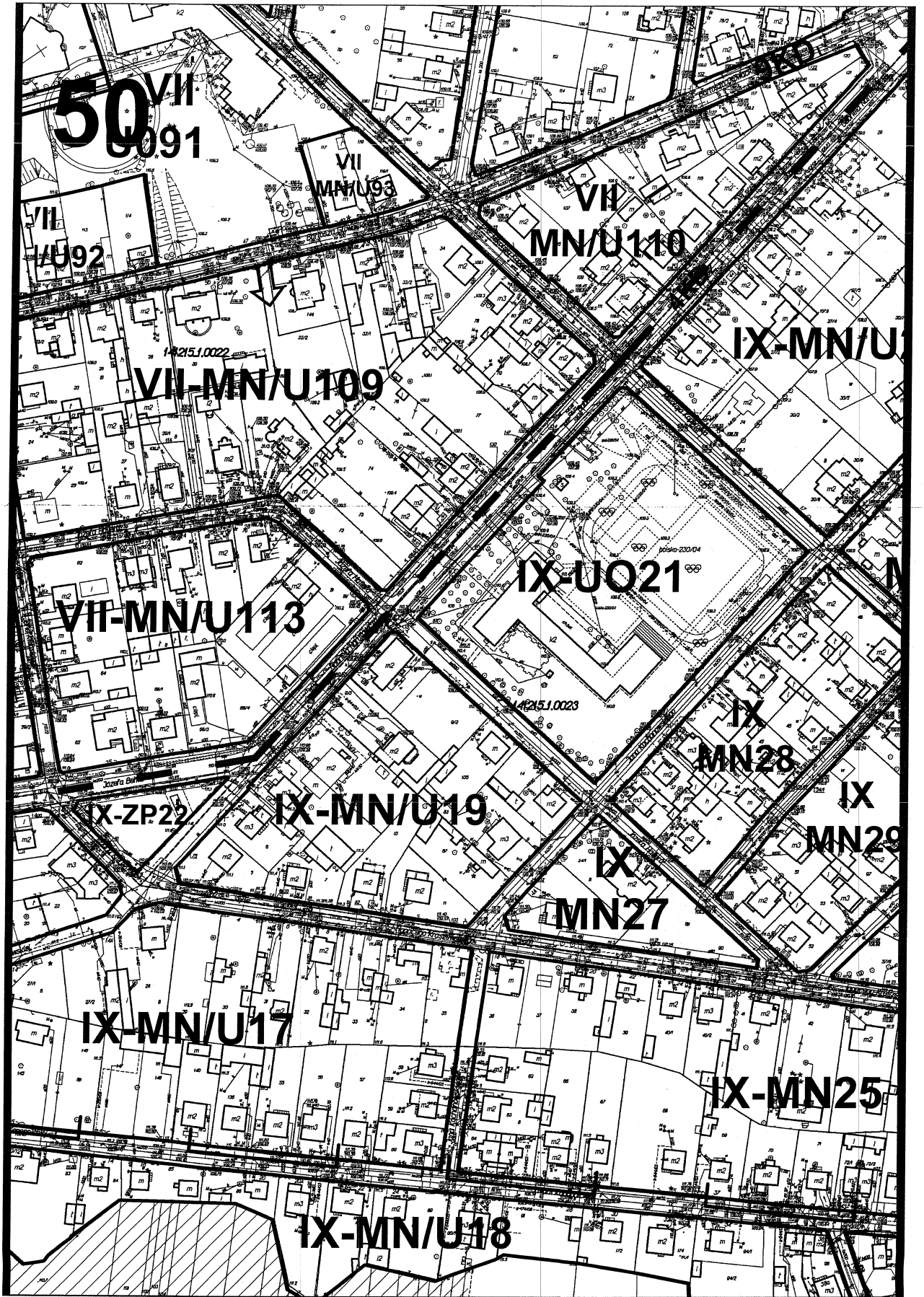
KK

IX

WS11

X  
ZL1





**50**  
VII  
U091

VII  
MN/U93

VII  
U92

VII  
MN/U110

VII-MN/U109

IX-MN/U

VII-MN/U113

IX-U021

IX  
MN28

IX-ZP22

IX-MN/U19

IX  
MN29

IX  
MN27

IX-MN/U17

IX-MN25

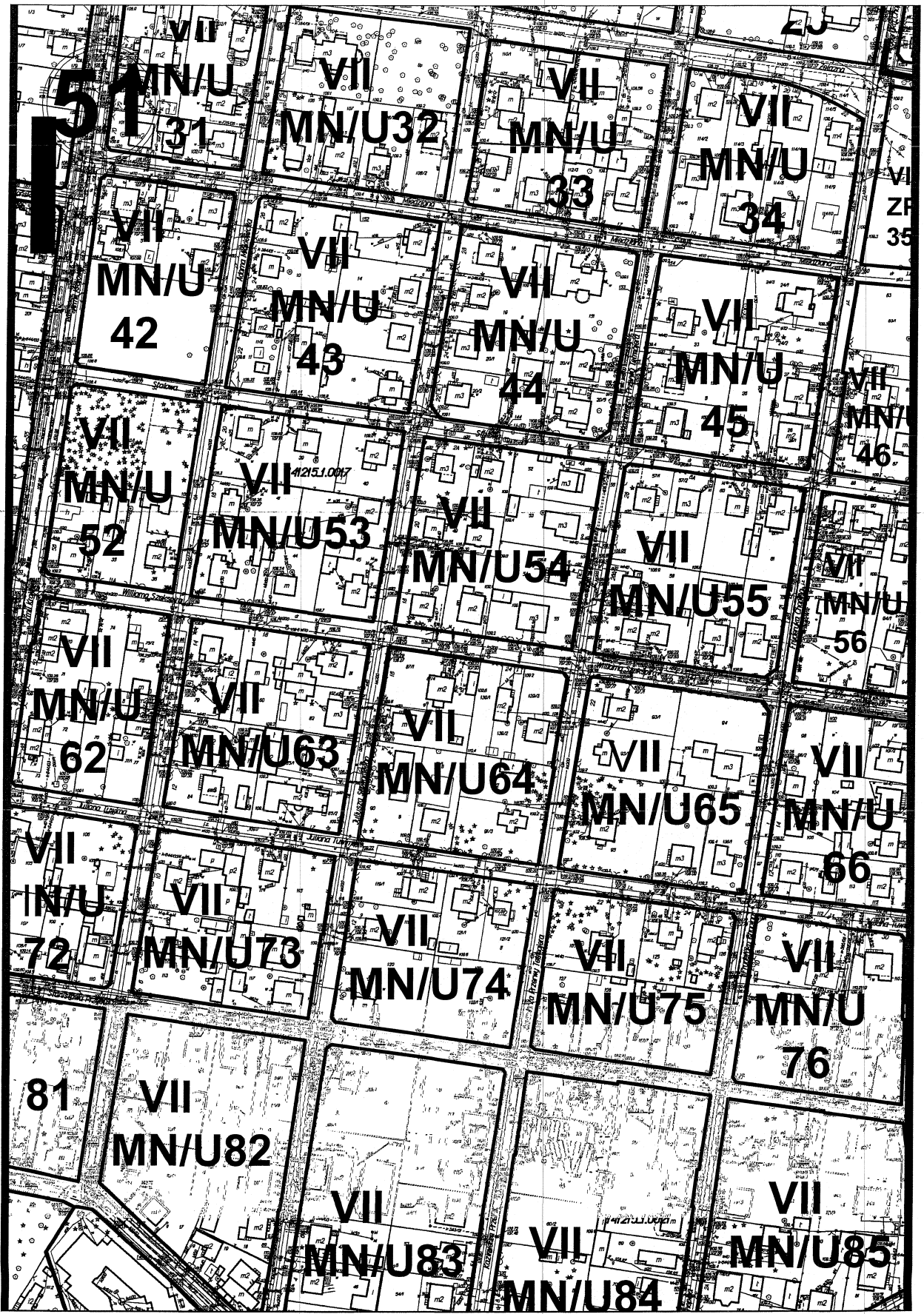
IX-MN/U18

1:215.1.0022

1:215.1.0023

1:215.1.0024

Jozefa Bork



51

VII  
MN/U  
31

VII  
MN/U  
32

VII  
MN/U  
33

VII  
MN/U  
34

VII  
MN/U  
35

VII  
MN/U  
42

VII  
MN/U  
43

VII  
MN/U  
44

VII  
MN/U  
45

VII  
MN/U  
46

VII  
MN/U  
52

VII  
MN/U  
53

VII  
MN/U  
54

VII  
MN/U  
55

VII  
MN/U  
56

VII  
MN/U  
62

VII  
MN/U  
63

VII  
MN/U  
64

VII  
MN/U  
65

VII  
MN/U  
66

VII  
MN/U  
72

VII  
MN/U  
73

VII  
MN/U  
74

VII  
MN/U  
75

VII  
MN/U  
76

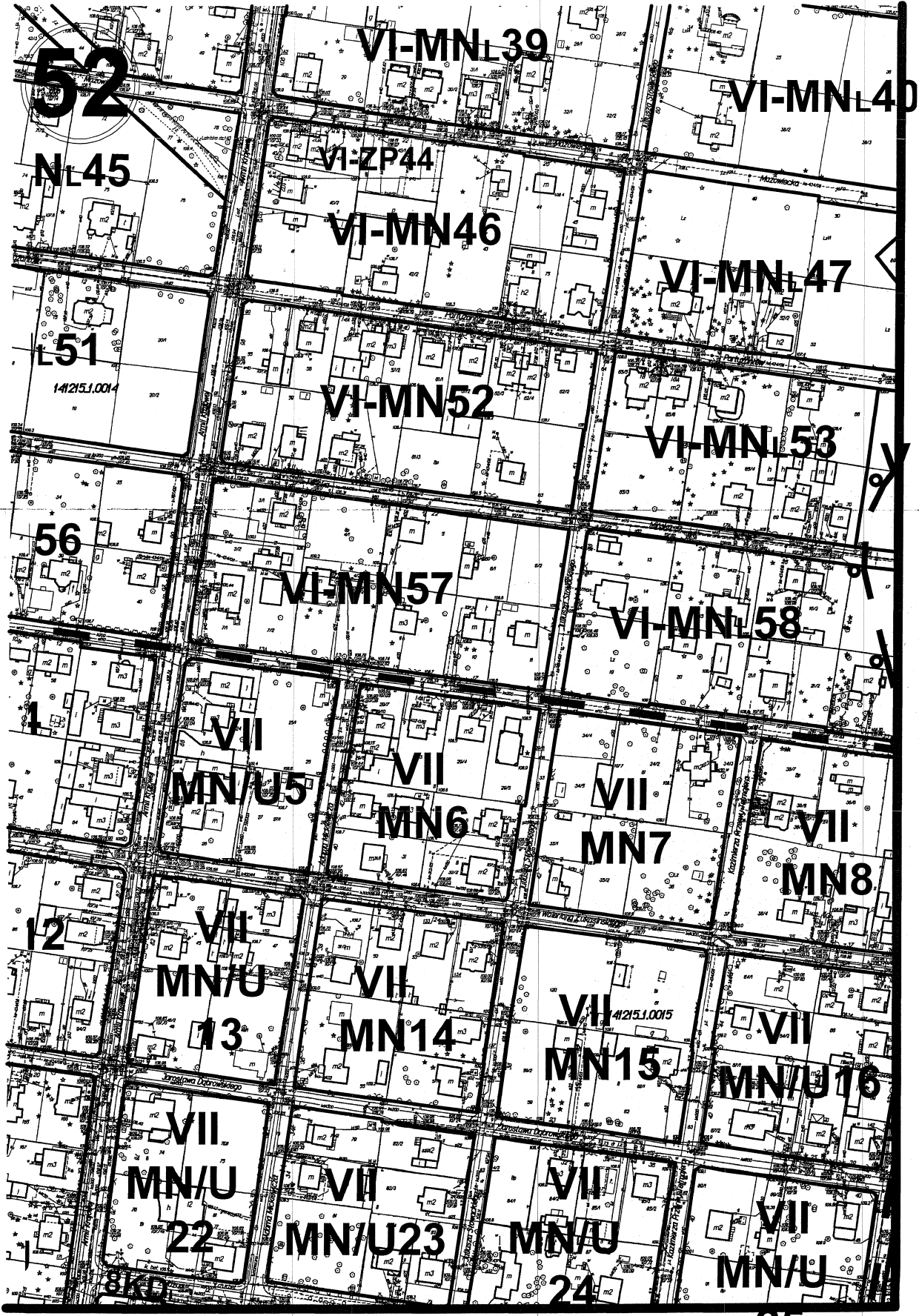
81

VII  
MN/U  
82

VII  
MN/U  
83

VII  
MN/U  
84

VII  
MN/U  
85



**52**

**VI-MN-39**

**VI-MN-40**

**NL45**

**VI-ZP44**

**VI-MN46**

**VI-MN-47**

**L51**

142151.0014

**VI-MN52**

**VI-MN-53**

**56**

**VI-MN57**

**VI-MN-58**

**VII  
MN/U5**

**VII  
MN6**

**VII  
MN7**

**VII  
MN8**

**12**

**VII  
MN/U**

**VII  
MN14**

**VII  
MN15**

**VII  
MN/U16**

**13**

42151.0015

**VII  
MN/U**

**VII  
MN/U23**

**VII  
MN/U**

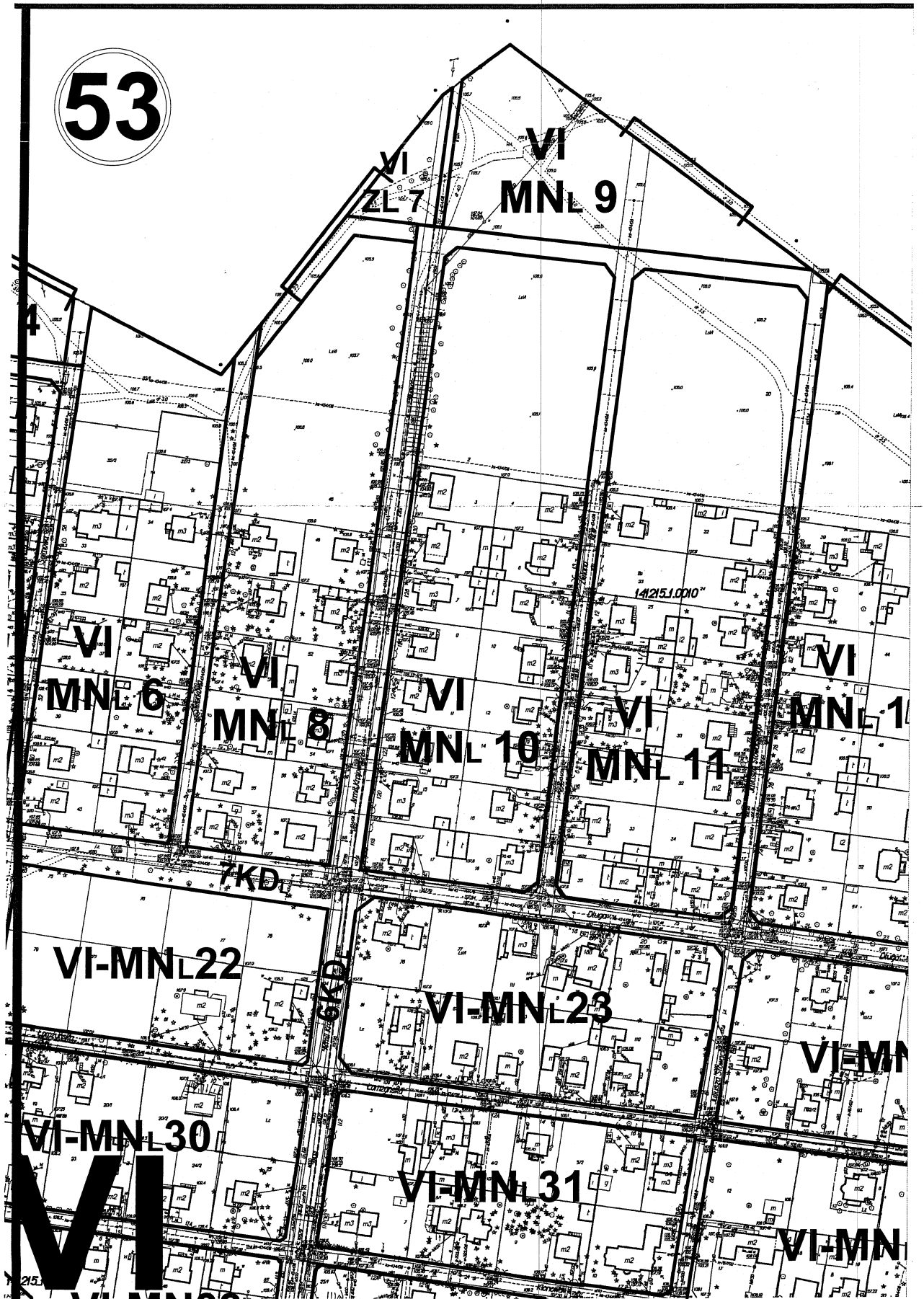
**VII  
MN/U**

**22**

**24**

**8KD**

53



VI  
ZL 7

VI  
MNL 9

VI  
MNL 6

VI  
MNL 8

VI  
MNL 10

VI  
MNL 11

VI  
MNL 14

VI-MNL 22

VI-MNL 23

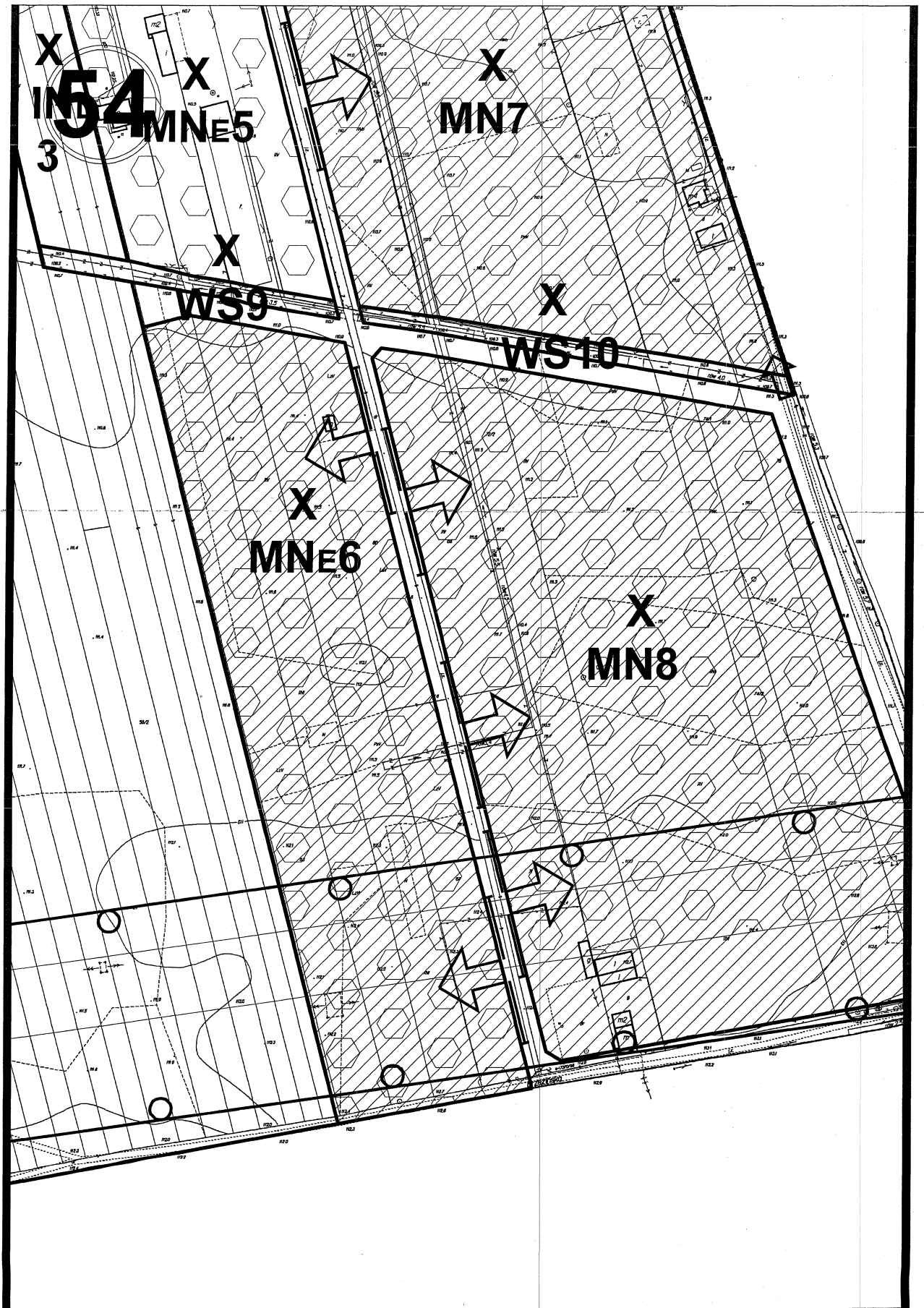
VI-MNL 30

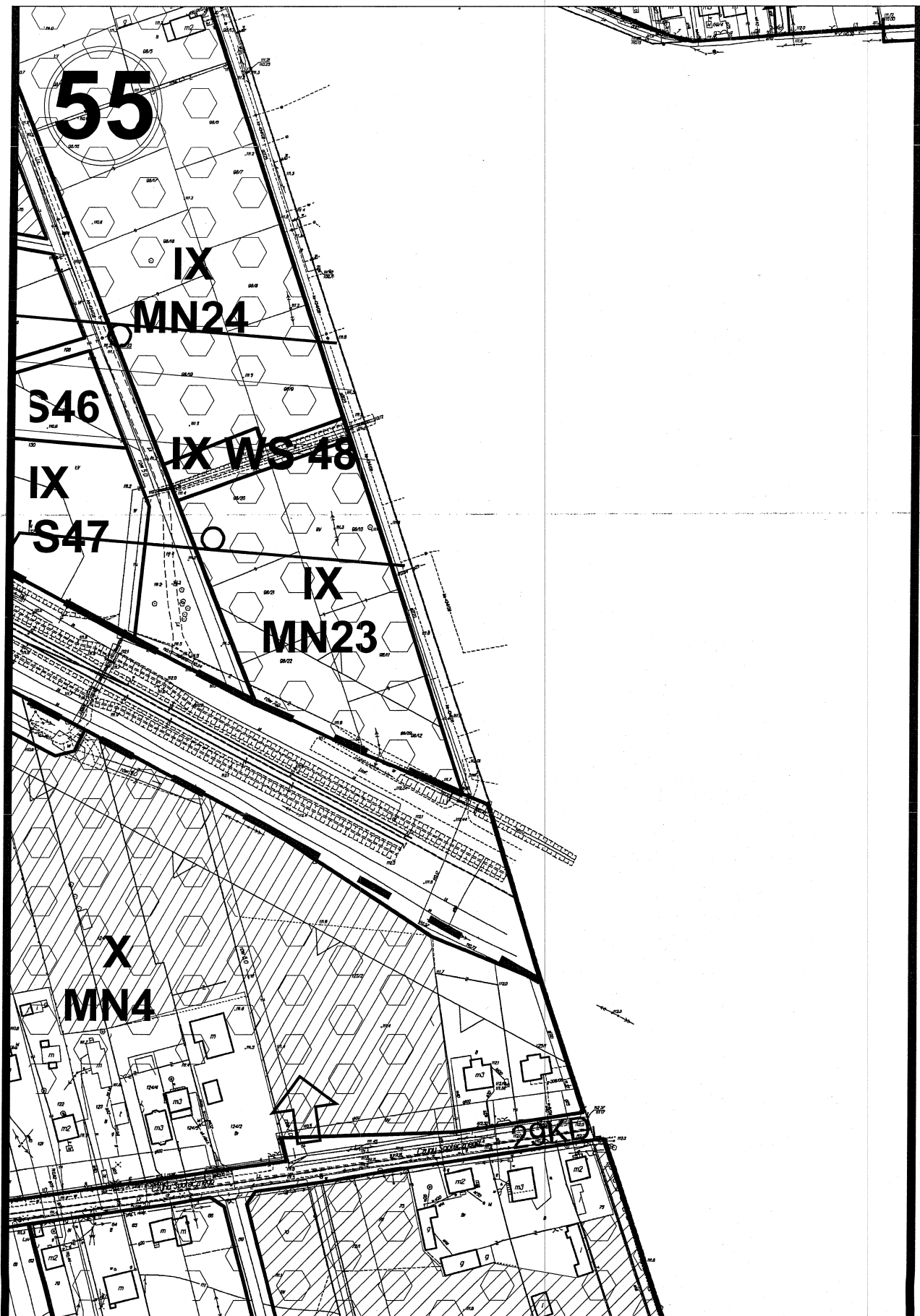
VI-MNL 31

VI

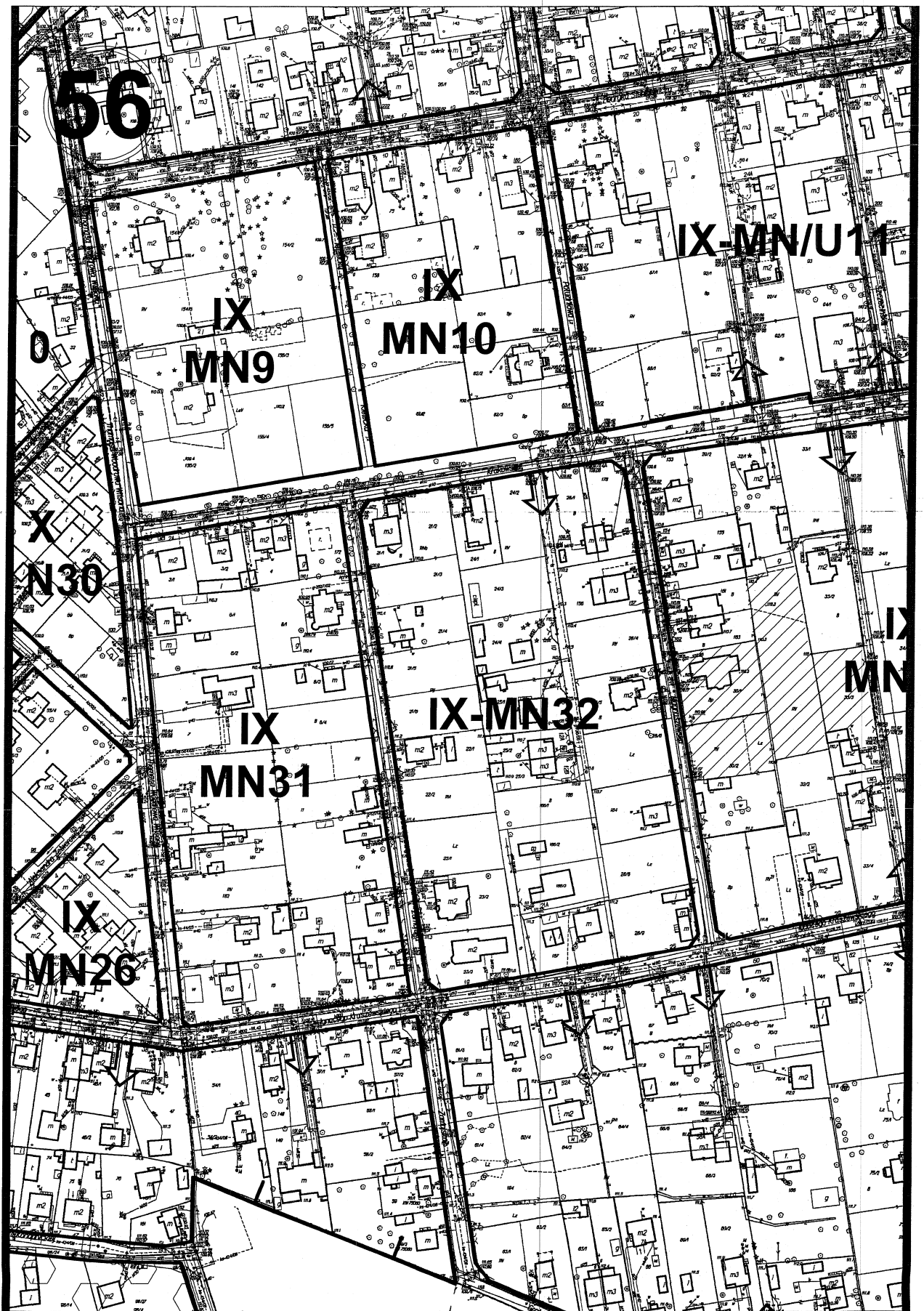
VI-MNL

VI-MNL









**56**

**IX  
MN9**

**IX  
MN10**

**IX-MN/U11**

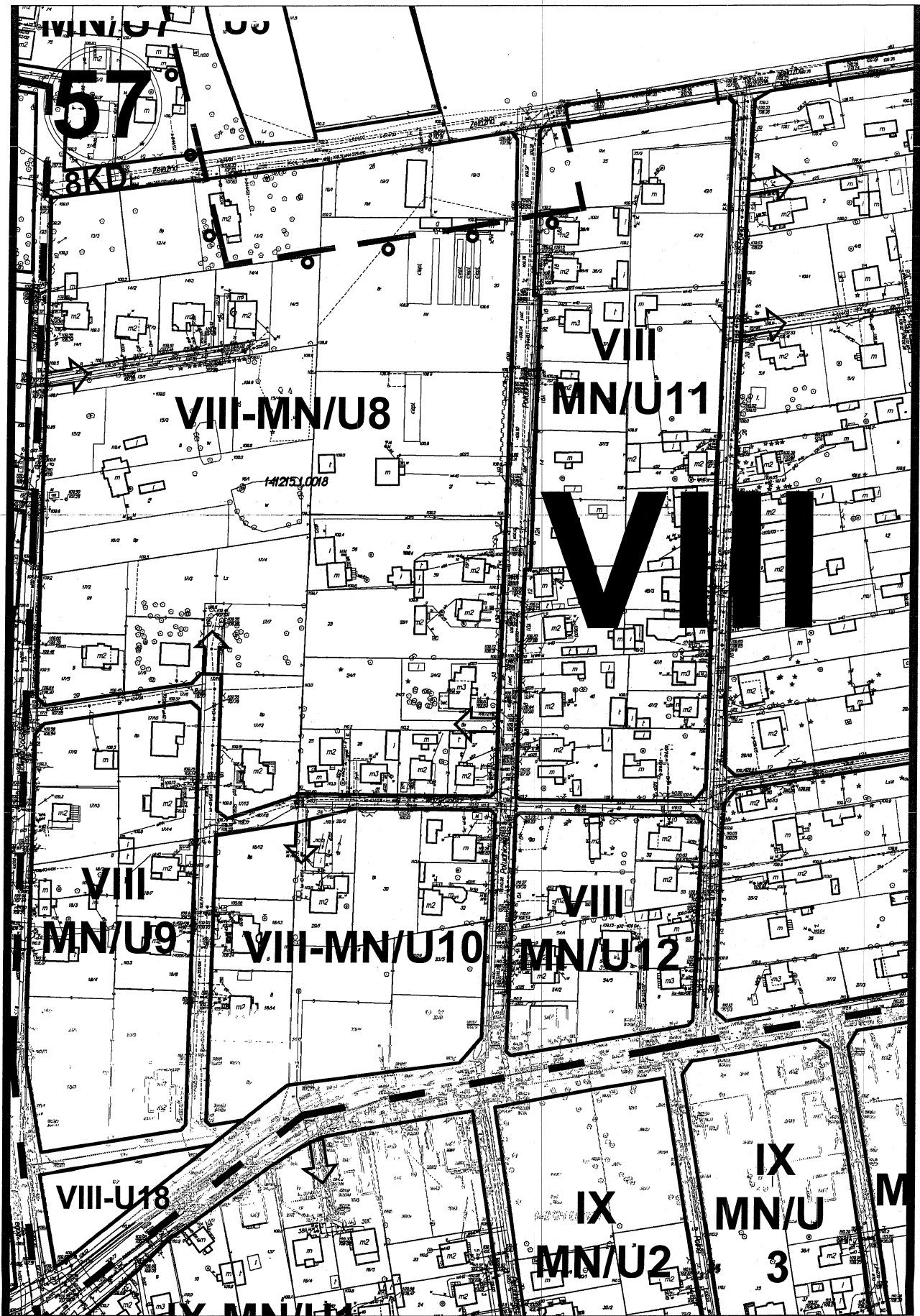
**IX  
MN30**

**IX  
MN31**

**IX-MN32**

**IX  
MN**

**IX  
MN26**



57

8KD

VII-MN/U8

VII  
MN/U11

VIII

VIII  
MN/U9

VIII-MN/U10

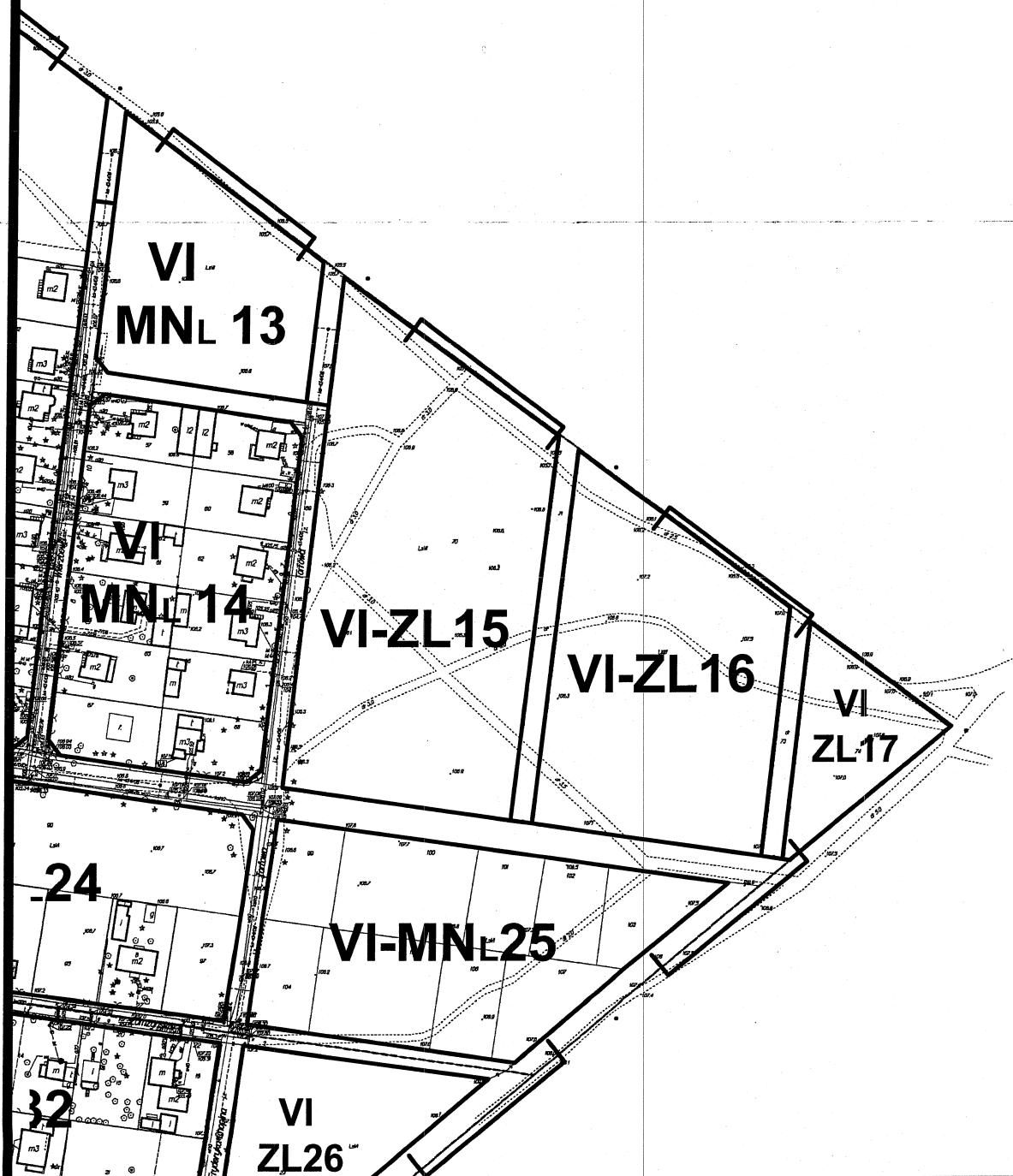
VIII  
MN/U12

VIII-U18

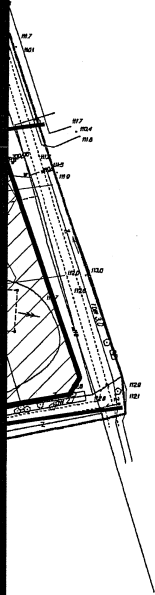
IX  
MN/U  
3



59

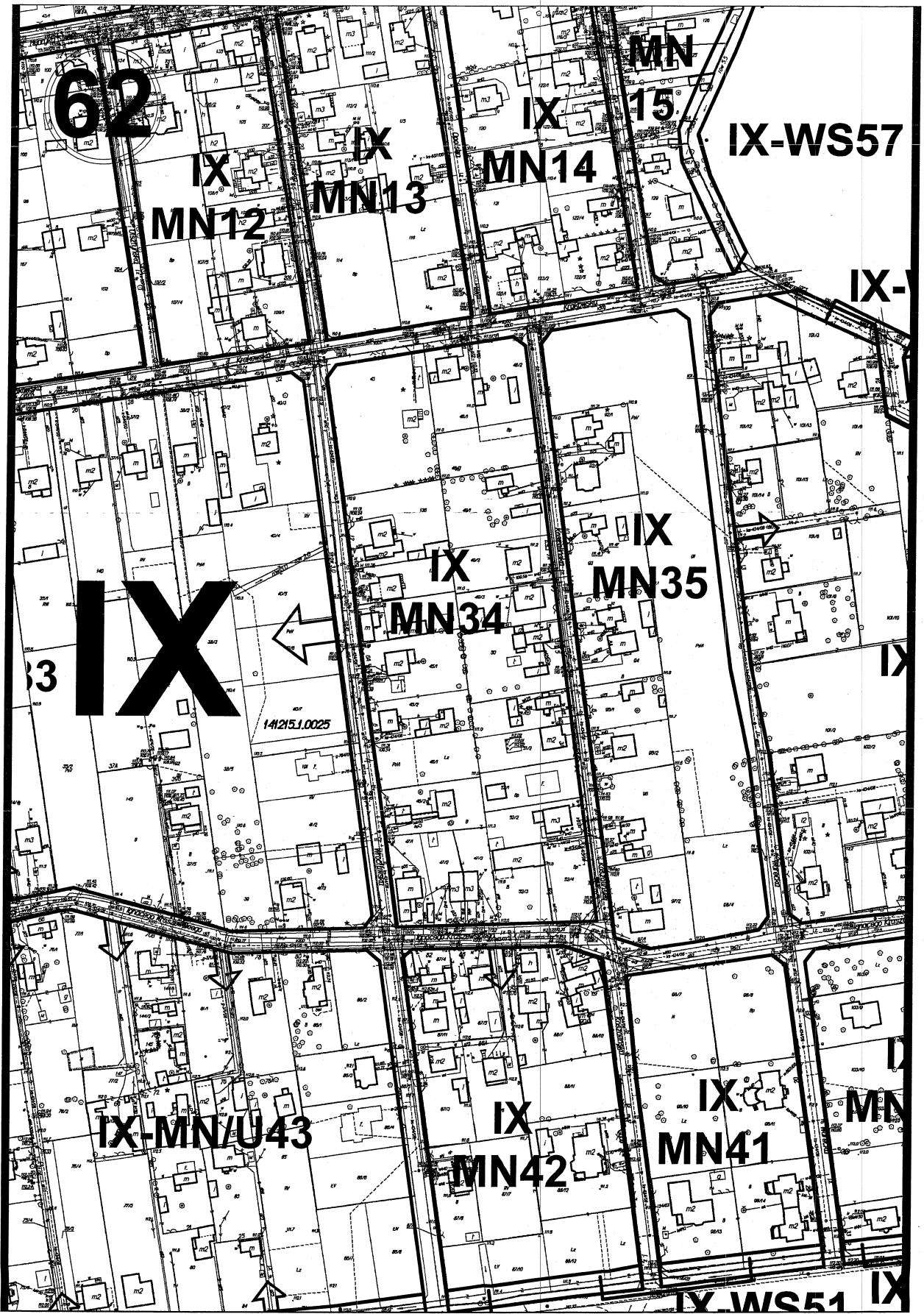


60



61

IX-WS49 IX-WS50



62

IX  
MN12

IX  
MN13

IX  
MN14

MN  
15

IX-WS57

IX-

IX

IX  
MN34

IX  
MN35

33

141215.1.0025

IX-MN/U43

IX  
MN42

IX  
MN41

IX-WS51

IX

63

VIII-P/MN17

VIII-P10

VIII-ZL15

VIII-MN/U18

VIII-MN/U14

VIII-MN/U13

IX IX-WS58

X  
J/U  
4

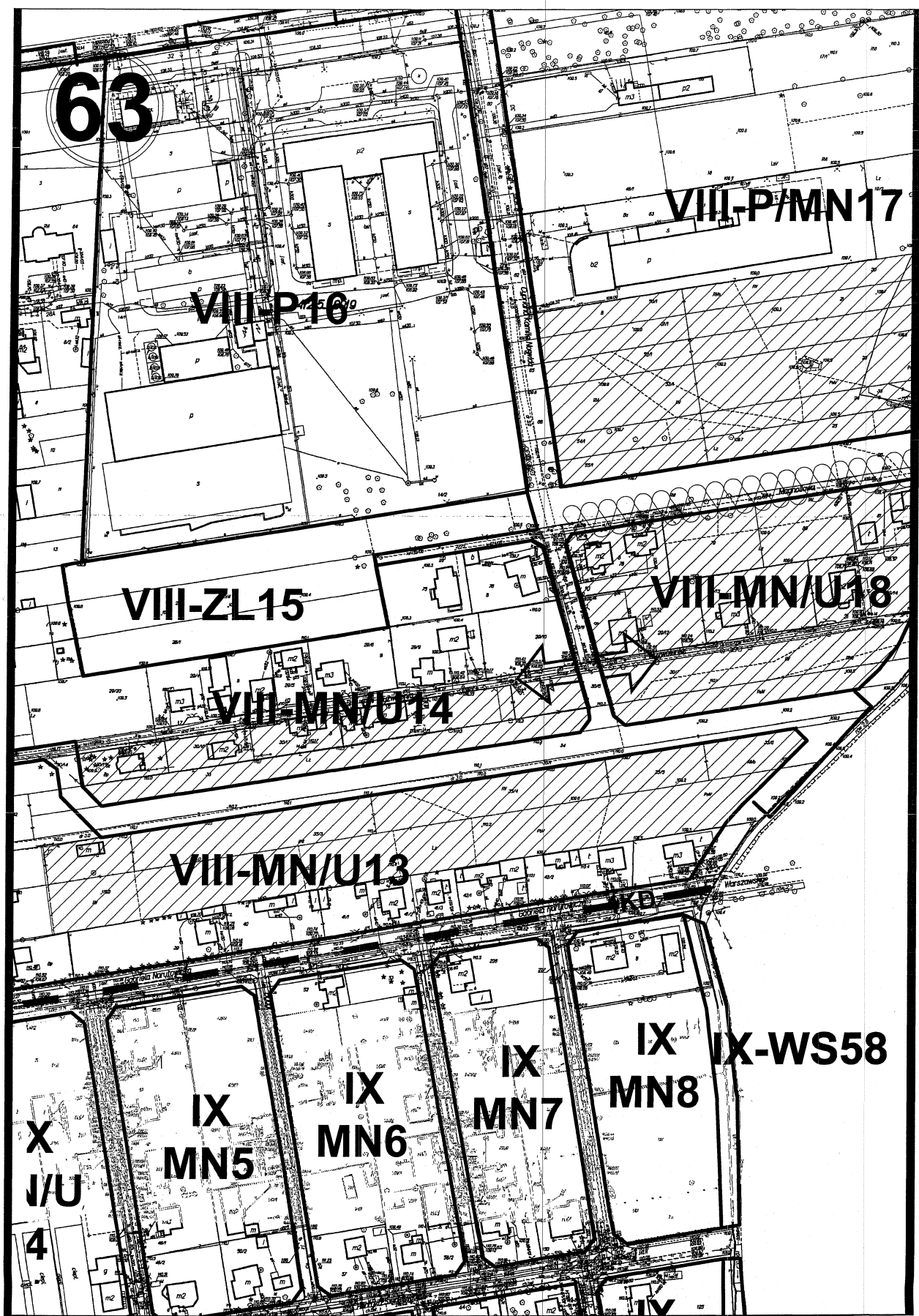
IX  
MN5

IX  
MN6

IX  
MN7

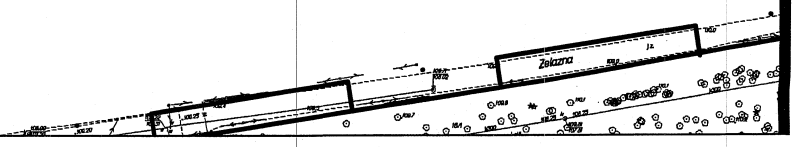
MN8

IV



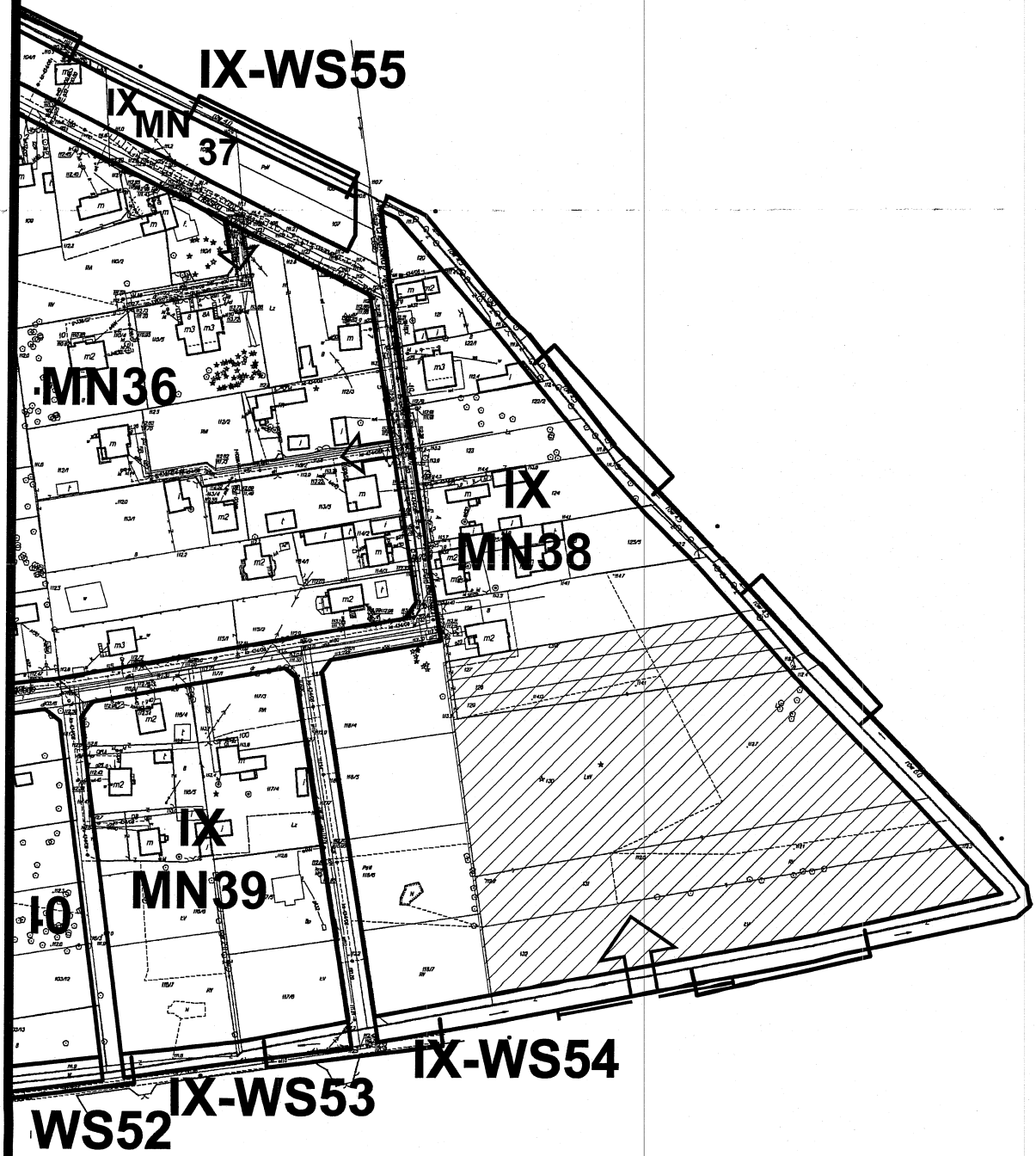


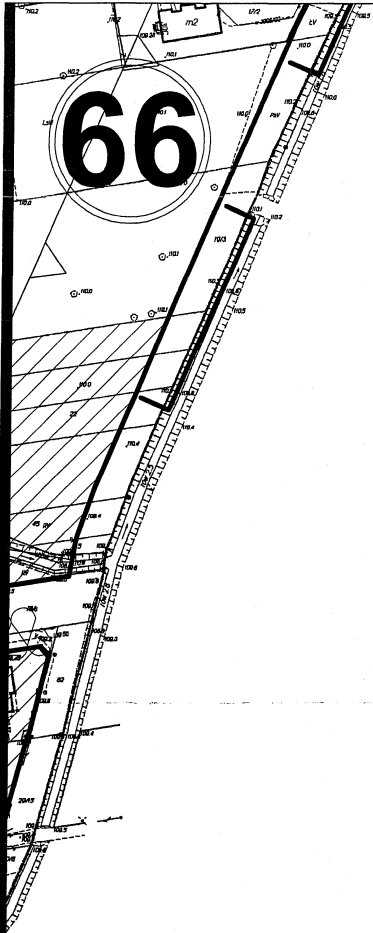
64



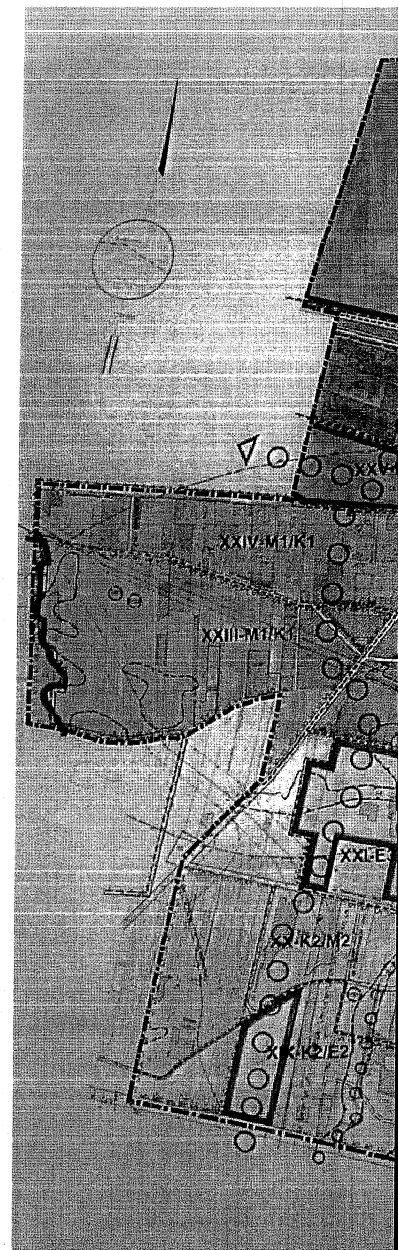
**65**

**/S56**

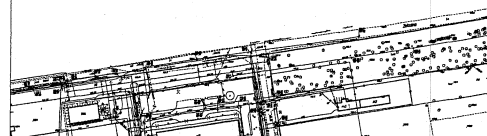
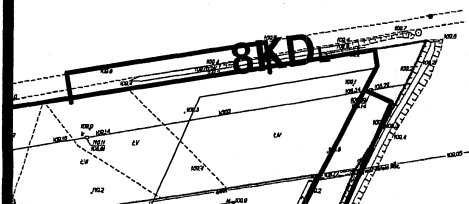




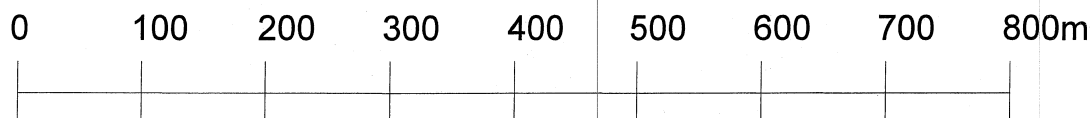
67



WYRYS ZE ST  
ZAGOSPODA



**68**



**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA SULEJÓWKA**

**RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 150/XXV/08  
RADY MIASTA SULEJÓWEK  
Z DNIA 26 CZERWCA 2008 ROKU**

skala 1:2000

**GADER**

GADER Sp. z o.o. 00-029 Warszawa, ul. Nowy Swiat 21/9, tel. 8265642

autorzy

Mgr inż. arch. Zbigniew Garbowski  
Nr uprawnień 1153/90  
Dr inż. arch. Małgorzata A. Mirecka  
członek Izby Urbanistów Nr WA-339  
Dr inż. arch. Tomasz Majda  
sieci wod-kan i gazowe:  
Inż. Marianna Końska St 48/72  
Wiesława Mackiewicz  
współpraca:  
Rafał Dreła

podpisZbyszczek.tif

podpis-Ma\_jda.jpg

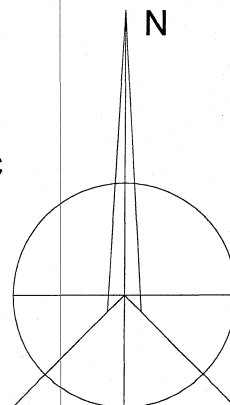
podpisKońska.tif

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

<b>MW</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
<b>MNE</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MNL</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych
	tereny usług komercyjnych
<b>UO</b>	tereny usług oświaty
<b>UN</b>	tereny usług nauki
<b>UA</b>	tereny usług administracji
<b>UW</b>	tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych
<b>UŁ</b>	tereny usług z zakresu łączności
<b>UZ</b>	tereny usług z zakresu ochrony zdrowia
<b>UK</b>	tereny usług z zakresu kultury
<b>UI</b>	tereny obsługi technicznej miasta
<b>K</b>	tereny urządzeń infrastruktury z zakresu kanalizacji
<b>P</b>	tereny produkcyjne
<b>S</b>	tereny magazynowo składowe
<b>W</b>	tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
<b>KK</b>	tereny kolejowe
<b>ZP</b>	tereny zieleni parkowej
<b>ZC</b>	tereny cmentarza
<b>ZL</b>	tereny leśne
<b>WS</b>	wody otwarte

























## KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA ULIC

<b>KD<sub>s</sub></b>	ulica ekspresowa
<b>KD<sub>g</sub></b>	ulica główna
<b>KD<sub>z</sub></b>	ulica zbiorcza
<b>KD<sub>l</sub></b>	ulice lokalne
<b>KP<sub>j</sub></b>	ciągi pieszo-jezdne



70

## LEGENDA

	granica planu miejscowego
	granica jednostek strukturalnych
	linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania
	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "A"
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
	granica Strefy Historycznej
	obiekty zabytkowe
	pomniki, miejsca pamięci
	pomniki przyrody
	granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
	granica terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wody
	granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody
	granica strefy sanitarnej cmentarza
	zasięg uciążliwości linii energetycznych wysokich napięć
	zasięg uciążliwości gazociągu wysokiego ciśnienia
	obszary wymagające re parcelacji
	miejsca lokalizacji parkingów publicznych
	ulica serwisowa z zaznaczonymi punktami włączyń do układu drgowego
	miejsca lokalizacji adaptowanych wjazdów do zespołów zabudowy
	strefy projektowanych wjazdów do zespołów zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych
	miejsca lokalizacji okresowych zbiorników retencyjnych
	tereny zdrenowane

71



## UDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

