



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 grudnia 2022 r.

Poz. 14375

### UCHWAŁA NR LIII/563/2022 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 20 grudnia 2022 r.

#### **zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.<sup>2)</sup>) a także w związku z uchwałą Nr XXXIII/380/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III zmienionej uchwałą Nr L/532/2022 z dnia 29 września 2022 r. oraz uchwałą Nr LIII/562/2022 z dnia 20 grudnia 2022 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwała co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III, wprowadza się następujące zmiany:

1) § 3 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojść pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową.”;

2) w § 3 ust. 1 po pkt 5 dodaje się pkt 6:

„6) niezbędna wycinka drzew – należy przez to rozumieć wycinkę drzew:

a) ściśle związaną z procesem inwestycyjnym: drzew będących w kolizji z planowaną zabudową i infrastrukturą lub znajdujących się poza wyznaczonym w projekcie zagospodarowania działki obszarem powierzchni biologicznie czynnej,

b) stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa, np. drzew chorych, uszkodzonych, uschniętych, pochylonych.”;

3) § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na całym terenie objętym planem, dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, z wyłączeniem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów sportowych.”;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2022r. poz. 1005, 1079, 1561.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ogłoszono w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185.

4) § 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na całym terenie objętym planem ustala się kolorystykę elewacji ścian zewnętrznych - stonowaną, zakaz stosowania barw jaskrawych. Ustalenie to nie dotyczy obiektów sportowych.”;

5) po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu:

„Dla zabudowy bliźniaczej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą

2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Odległość tę należy zachować również w przypadku, gdy na działce budowlanej sytuowane są zarówno układy bliźniacze jak i budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.”;

6) po § 14 dodaje się §14a w brzmieniu:

„§ 14a. Dopuszcza się wyłącznie niezbędne wycinki drzew.”;

7) § 20 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe /30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym minimum jedno dla osób z kartą parkingową.”;

8) po § 20 dodaje się §20a w brzmieniu:

„§ 20a. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3 w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w § 20;

2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w § 20;

3) w celu zachowania ciągłości chodnika dla obiektów usługowych dopuszcza się realizację miejsc postojowych częściowo na terenach dróg publicznych lokalnych KDL i dojazdowych KDD, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.”;

9) uchyla się § 21 ust. 2;

10) po § 22 pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) w przypadku braku możliwości technicznych wykonania przyłącza sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.”;

11) §23 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) w przypadku braku możliwości technicznych wykonania przyłącza sieci kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.”;

12) uchyla się § 26 pkt 2;

13) § 26 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej należy realizować w miarę możliwości jako podziemne.”;

14) w § 36 wstęp otrzymuje brzmienie:

„§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN ustala się.”;

15) w § 37 wstęp otrzymuje brzmienie:

„§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.”;

16) § 37 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla budynków mieszkalnych na terenach od 1.MN do 12.MN, od 14.MN do 21.MN, od 23.MN do 26.MN, od 28.MN do 31.MN - 12 m,”;

17) § 37 pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN - 7 m,”;

18) § 37 pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) na terenach 1.MN, 2.MN, 8.MN, od 11.MN do 13.MN, 15.MN, od 17.MN do 21.MN, 23.MN, od 25.MN do 30.MN - 45% powierzchni działki budowlanej,”;

19) § 37 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 2.MN, 6.MN, od 8.MN do 10.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 20.MN, 24.MN, 25.MN, 28.MN, 31.MN - 35% powierzchni działki budowlanej,”;

20) § 37 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) minimalny na terenach od 1.MN do 21.MN i od 23.MN do 31.MN - 0,01,”;

21) § 37 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) maksymalny na terenach od 1.MN do 3.MN, 5.MN, 8.MN, 11.MN, 12.MN, 15.MN, od 17.MN do 21.MN, 23.MN, 25.MN, 26.MN, 28.MN - 0,8,”;

22) w § 38 wstęp otrzymuje brzmienie:

„§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN/U do 39.MN/U ustala się,”;

23) uchyla się § 38 pkt 2 lit. e.

24) w § 39 wstęp otrzymuje brzmienie:

„§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia od 1.MN/U do 39.MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu,”;

25) § 39 pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na terenach od 1.MN/U do 7.MN/U, od 9.MN/U do 17.MN/U, od 20.MN/U do 22.MN/U, od 25.MN/U do 27.MN/U, od 29.MN/U do 39.MN/U - 12 m,”;

26) § 39 pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) dla pozostałych obiektów budowlanych na terenach od 1.MN/U do 39.MN/U - 7 m,”;

27) § 39 pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach od 1.MN/U do 4.MN/U, 6.MN/U, od 8.MN/U do 11.MN/U, 14.MN/U, od 17.MN/U do 27.MN/U, 32.MN/U, 39.MN/U - 35% powierzchni działki budowlanej,”;

28) § 39 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) na terenach 5.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, od 28.MN/U do 31.MN/U, od 33.MN/U do 39.MN/U - 40% powierzchni działki budowlanej,”;

29) § 39 pkt 4 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) minimalny na terenach od 1.MN/U do 39.MN/U - 0,01,”;

30) § 39 pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) maksymalny na terenach 5.MN/U, 7.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, od 31.MN/U do 33.MN/U, od 35.MN/U do 39.MN/U - 0,8,”;

31) § 49 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem obszaru 4.Uk, dla którego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;”;

32) § 52 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa – usługi oświaty; dopuszcza się usługi sportu;”;

33) § 53 pkt 1 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;”.

§ 2. Pozostałe zapisy uchwały Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. pozostają bez zmian, z zastrzeżeniem § 3 pkt 1.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący Załącznikiem Nr 1 do uchwały, który wprowadza się w miejsce dotychczasowego Załącznika Nr 1 do uchwały Nr LXV/546/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 8 listopada 2018 r. **w części objętej zmianą;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III, będące Załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące Załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, będące Załącznikiem nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Daniel Dąbrowski**



## Miasto Sulejówek

### zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część II i III



#### Legenda

TREŚĆ RYSUNKU BĘDĄCA PRZEDMIOTEM ZMIANY PLANU:  
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przeznaczenia terenu:

39.MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

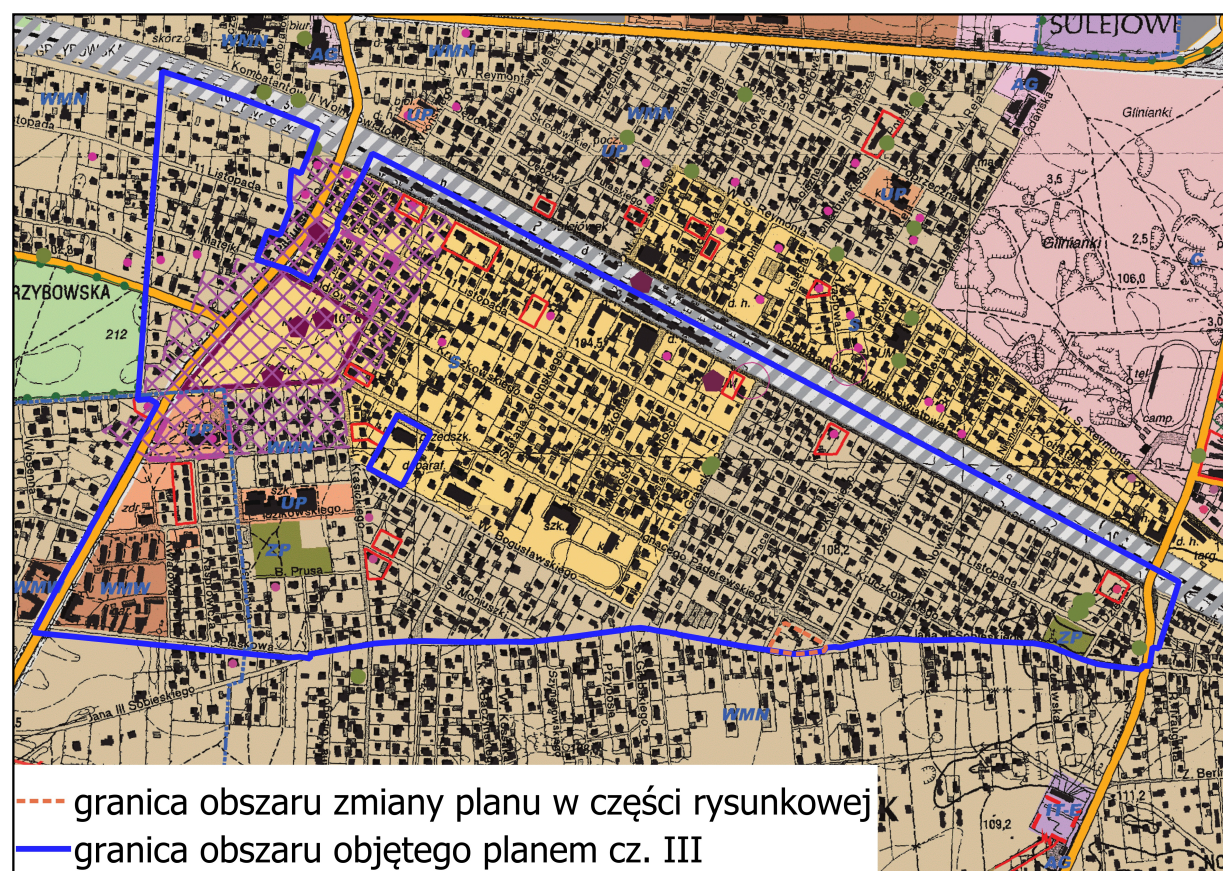
TREŚĆ RYSUNKU NIEBĘDĄCA PRZEDMIOTEM ZMIANY PLANU:

granica obszaru objętego planem cz. III

nieprzekraczalna linia zabudowy

linia wymiarowa, wartość wyrażona w metrach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r.



--- granica obszaru zmiany planu w części rysunkowej

— granica obszaru objętego planem cz. III

#### Legenda

Budynki

#### Struktura funkcjonalno-przestrzenna

##### Funkcja

C - Nowe Centrum Sulejówka

S - Tereny Śródmieścia

WMW - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

UP - Tereny wydzielonych usług publicznych

AG - Tereny aktywności gospodarczej

AGi - Tereny aktywności gospodarczej, instytucji naukowo-badawczych oraz parków naukowo-technicznych

K - Tereny komunikacji

IT - Tereny infrastruktury technicznej

IT-W - ujmowanie i uzdatnianie wody

IT-E - transformowanie napięcia 400/220/110/15kV

IT-O - oczyszczanie ścieków

ZL - Tereny lasów

ZP - Tereny miejskiej zieleni parkowej

TZ - Tereny zamknięte wojskowe

Tereny zamknięte kolejowe

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMW

#### Ochrona przyrody

Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Pomniki przyrody

#### Ochrona zabytków

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

obszar wpisany do rejestru zabytków

Obiekty wpisane do GEZ

Stanowiska archeologiczne

#### Granice stref ochrony konserwatorskiej

##### Strefa

Strefa ochrony konserwatorskiej A

Granica projektowanego parku kulturowego

#### Infrastruktura techniczna

GPZ - Miłosna

#### Linie elektroenergetyczne NN i WN

400 kV

220 kV

110 kV

#### Komunikacja

Drogi układu podstawowego

#### Pozostałe zagadnienia

Strefa ochrony pośredniej ujęć wody

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIII/563/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 20 grudnia 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych - część II i III

---

**Załącznik Nr 2**  
**do uchwały Nr LIII/563/2022**  
**Rady Miasta Sulejówek**  
**z dnia 20 grudnia 2022 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRALNEJ CZĘŚCI SULEJÓWKA  
PO POŁUDNIOWEJ STRONIE TORÓW KOLEJOWYCH – CZĘŚĆ II i III**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III nie wpłynęła żadna uwaga.

**Załącznik Nr 3**  
**do uchwały Nr LIII/563/2022**  
**Rady Miasta Sulejówek**  
**z dnia 20 grudnia 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części Sulejówka po południowej stronie torów kolejowych – część II i III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Projekt zmiany planu wprowadza zmiany w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłącznie w zakresie określonym w uchwałach intencyjnych. Ustalenia zmiany planu miejscowego nie wywołają znaczących zmian, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta, jako inwestycje celu publicznego.

Nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/563/2022

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 20 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

### **Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miasta Sulejówek na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**