



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 lipca 2021 r.

Poz. 5991

UCHWAŁA NR XXXI/359/2021 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 10 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr XXVIII/261/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku, uchwałą Nr XXVIII/262/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku oraz uchwałą Nr VIII/72/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 kwietnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek uchwalonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej i dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem:

- 1) określono w uchwale Nr XXVIII/261/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku, uchwale Nr XXVIII/262/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 57 w rejonie ulicy Czynu Społecznego w Sulejówku oraz uchwale Nr VIII/72/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 kwietnia 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego nr 56 w rejonie ulicy Asfaltowej w Sulejówku i wyznaczają ją:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dzienniku Ustaw z 2020 r. poz. 1378.

- a) od północy – południowa linia rozgraniczająca ul. Czynu Społecznego,
 - b) od wschodu – droga bez nazwy wzdłuż lasu,
 - c) od południa – południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi równoległej do ul. Czynu Społecznego, wschodnia linia rozgraniczająca fragmentu ul. Asfaltowej i południowa linia rozgraniczająca ul. Maków Polnych,
 - d) od zachodu – wschodnia granica działek ewidencyjnych nr 91, 92, 93, 107 w obrębie ewidencyjnym nr 56;
- 2) oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych, kolorystykę elewacji oraz kolorystykę i geometrię dachów;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

- 5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic obszarów pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) projektowany szpaler drzew;
- 8) zieleń urządzona w formie parku kieszonkowego;
- 9) zieleń izolacyjna;
- 10) główny ciąg pieszy;
- 11) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 13) strefa ochronna od stacji GPZ „Miłosna”;
- 14) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

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

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów:
 - a) ograniczenie nie dotyczy elementów budynków tj. balkon, wykusz, ganek, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, termomodernizowane ściany budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zadaszenia i detale architektoniczne, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, w ramach którego linia zabudowy została ustalona,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **parku kieszonkowym** – należy przez to rozumieć teren o niewielkiej powierzchni, przeznaczony dla rekreacji i wypoczynku, urządzony jako całość kompozycyjna z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych, nawierzchni, ławek, ewentualnie placu zabaw oraz harmonijnie kształtowanej zieleni;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 8) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 9) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 5, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w którym:
- a) cyfra, liczba – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
- b) litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych oznaczona symbolem **MNE**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem **MN/U**;
- 4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 5) zieleni urządzonej oznaczona symbolem **ZP**;
- 6) zieleni niska oznaczona symbolem **ZN**;
- 7) śródlądowe wody powierzchniowe oznaczone symbolem **WS**;

- 8) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem **KDZ**;
- 9) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem **KDL**;
- 10) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KDD**;
- 11) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KDJ**;
- 12) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KDP**;
- 13) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5 oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 7 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 8 do 13 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

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

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

- 1) ustala się kształtowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) obowiązek realizacji terenu zieleni urządzonej ZP zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu,
 - b) obowiązek realizacji szpalerów drzew pełniących funkcję izolacyjną od terenów aktywności gospodarczej, położonych poza obszarem objętym planem oraz funkcję krajobrazowo-dekoracyjną podkreślającą w przestrzeni południową granicę osiedla zabudowy mieszkaniowej,
 - c) obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w ramach terenu 2U,
 - d) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej w ramach poszczególnych terenów;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MNE jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, w skład którego wchodzi:
 - a) teren zieleni urządzonej ZP,
 - b) drogi i ciągi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - c) drogi wewnętrzne KDW;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 lit. b, c ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m;
- 4) ustala się zgodnie z rysunkiem planu przebieg głównego ciągu pieszego stanowiącego główny element kompozycyjno-funkcjonalny obszaru, w ramach poszczególnych terenów obowiązuje urządzenie ciągu z zapewnieniem jego ciągłości.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 2;
- 4) dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° oraz dodatkowo dla garaży, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
- 5) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 6) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;
- 7) dla lokalizacji budynków:

- a) dla budynków sytuowanych na działkach o szerokości mniejszej od 15,0 m, zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej oraz budynków, o których mowa w lit. c dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 pkt 4 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla części obszaru w granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązuje przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych, dla pozostałej części obszaru nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku scaleń i podziałów, dla wydzielonych działek obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 18,0 m,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dopuszcza się do 10° odchylenie od kąta prostego;
- 3) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą wydzielen pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 10. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy,
 - c) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla budynków realizowanych i planowanych do realizacji na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmianę tej decyzji pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i zabudowy ustalonych w planie;
- 3) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 4) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 5) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na rysunku planu określa się:
 - a) dla napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Miłosna-Mościska, Miłosna-Ołtarzew – pas technologiczny o szerokości 60,0 m (po 30,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),
 - b) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 220 kV relacji Miłosna-Mory – pas technologiczny o szerokości 50,0 m (po 25,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi),
 - c) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m w odległości mniejszej niż 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - warunki lokalizacji pozostałych budynków i obiektów budowlanych muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
 - dla konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się maksymalną wysokość poniżej 50,0 m,
 - d) w pasie technologicznym, o którym mowa w lit. a, poza ustaleniami zawartymi w lit. c, obowiązuje zakaz lokalizacji parkingów w odległości mniejszej niż 17,0 m od osi linii,
 - e) w pasie technologicznym, o którym mowa w lit. b, poza ustaleniami zawartymi w lit. c, dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 6) na rysunku planu wskazuje się strefę ochronną od stacji GPZ „Miłosna”, położonej poza obszarem objętym planem, w której wyklucza się lokalizację usług sportu, wielostanowiskowych parkingów, obiektów o podwyższonym ryzyku pożarowym.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) droga powiatowa DP 2284W – ciąg ulic: Asfaltowa - Przejazd,
 - b) droga gminna – ul. Czynu Społecznego;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów lub przez drogi wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych, o minimalnej szerokości:

- a) 6,0 m dla drogi o długości do 50 m,
 - b) 5,0 m dla drogi usytuowanej w granicach terenów: 21MN, 24MN,
 - c) 8,0 m dla drogi o długości ponad 50 m,
 - d) 10,0 m dla drogi do obsługi zabudowy usługowej, niezależnie od długości drogi;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla zabudowy zlokalizowanej w granicach terenów: 21MN, 24MN – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej poniżej 65 m², minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 65 m² i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 2,5 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal;
- 5) na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego;
- 6) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4,
 - c) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się;
- 7) ustala się obowiązek realizacji głównego ciągu pieszego, którego usytuowanie na rysunku planu ma charakter orientacyjny;
- 8) dla obiektów usługowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 13. Ustala się następujące zasady rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć (średnice od 90 mm),
 - b) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej,
 - c) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową lub w przypadku braku możliwości technicznych wyposażenia w sieć wodociągową, dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** ustala się:

- a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych miejską istniejącą i projektowaną siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od 200 mm),
- b) do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- c) po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników,
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250 mm),
- c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dla istniejących rowów melioracji wodnych szczegółowych usytuowanych w ramach terenów MN, MN/U, dróg i ciągów publicznych oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się ich przebudowę, przełożenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacje transformatorowe SN/nn,
- b) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy realizować jako podziemne,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);

6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła,
- b) obowiązuje zastosowanie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
- c) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
- d) instalacje i paliwa, o których mowa w lit. b, c muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu od 32 mm do 300 mm),
- b) nie dopuszcza się wykorzystywania zbiorników na gaz płynny;

8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

- a) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej różnych operatorów,
 - b) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów kolidujących z realizowaną inwestycją, konieczne jest rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się następujący **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**: do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej.

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

- 1) o znaczeniu lokalnym: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP oraz tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDJ, KDP;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDZ.

§ 16. Ustala się **wysokość stawki procentowej**, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNE, MN/U, U – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1MN** do **38MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów: kolejno od 1MN do 4MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, kolejno od 20MN do 22MN, 24MN, 26MN, 28MN, 31MN, 33MN, 35MN, 37MN – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 12MN – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów: kolejno od 5MN do 8MN, 11MN, 15MN, 17MN, 19MN, 23MN, 25MN, 27MN, 29MN, 30MN, 32MN, 34MN, 36MN, 38MN – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,

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

- dla terenu 24MN – 1,2,
- dla terenu 21MN – 1,07,
- dla terenów: kolejno od 1MN do 4MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, kolejno od 20MN do 22MN, 26MN, 28MN, 31MN, 33MN, 35MN, 37MN – 0,7,
- dla terenów: kolejno od 5MN do 8MN, 11MN, 12MN, 15MN, 17MN, 19MN, kolejno od 23MN do 25MN, 27MN, 29MN, 30MN, 32MN, 34MN, 36MN, 38MN – 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów: 21MN, 24MN – 25% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenu 9MN – 45% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów: kolejno od 1MN do 4MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 20MN, 22MN, 26MN, 28MN, 31MN, 33MN, 35MN, 37MN – 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów: 12MN, 30MN – 55% powierzchni działki budowlanej,
- dla terenów: kolejno od 5MN do 8MN, 11MN, 15MN, 17MN, 19MN, 23MN, 25MN, 27MN, 29MN, 32MN, 34MN, 36MN, 38MN – 60% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

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

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- a) dla terenów: 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 21MN, 24MN – nie określa się,
- b) dla pozostałych terenów – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej – 700 m², bliźniaczej – 350 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNE** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,3,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) obowiązuje zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej w użytkowaniu leśnym,
- f) zakazuje się zmiany leśnego charakteru zadrzewień i zakrzewień;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- c) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m².

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1MN/U** do **12MN/U** ustala się:

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

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów: 3MN/U, 4MN/U – 0,05,
- dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, kolejno od 5MN/U do 12MN/U – 0,1,

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

- dla terenów: kolejno od 1MN/U do 7MN/U, 10MN/U, 11MN/U – 0,8,
- dla terenów: 8MN/U, 9MN/U, 12MN/U – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45% powierzchni działki budowlanej;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych z jednym lokalem mieszkalnym,

c) dopuszcza się realizację: garaży, wiat, budynków gospodarczych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
- budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna (nie dotyczy konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznej 220 kV);

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenów: 1MN/U, 2MN/U, 7MN/U – nie określa się,

b) dla działek w terenach: kolejno od 3MN/U do 5MN/U, kolejno od 8MN/U do 12MN/U – 800 m²,

c) dla terenu 6MN/U – 700 m².

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,2,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,

e) w ramach terenu 1U obowiązuje realizacja zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni zimozielonej usytuowanego zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się nasadzenia innych drzew i krzewów;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zagospodarowanie w formie parku kieszonkowego,
 - b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń niska;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: kolejno od **1WS** do **17WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – śródlądowe wody powierzchniowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenu: utrzymuje się zagospodarowanie w formie kanału melioracyjnego – Kanału Wawerskiego.

Rozdział 4.

Przepisy szczególne dla terenów układu komunikacyjnego

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca droga powiatowa DP 2284W (ul. Asfaltowa),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,0 m do 20,9 m,
 - c) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDL** do **5KDL** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania

1KDL	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 21,9 m,
2KDL	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 12,0 m do 13,8 m,
3KDL	- droga w części istniejąca/projektowana (przedłużenie w kierunku południowo-zachodnim ul. Szczęśliwej), - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, - lokalne poszerzenia poza rejonem skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu, - obowiązuje realizacja szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu, - obowiązuje zachowanie istniejących drzew o wysokich walorach przyrodniczych poprzez odpowiednie kształtowanie jezdni, - na odcinku wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV oświetlenie drogi należy lokalizować po przeciwległej stronie względem tej linii,
4KDL	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
5KDL	- droga istniejąca (ul. Maków Polnych), - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów: 1KDL, 2KDL, 4KDL, 5KDL – 0%,

- dla terenu 3KDL – 5%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDD** do **10KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 9,2 m,
2KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 9,1 m,
3KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
4KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
5KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
6KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 9,3 m,
7KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
8KDD	- droga istniejąca (ul. Dzika), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 11,5 m,
9KDD	- droga projektowana (ul. Kleeberga), - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDJ** do **18KDJ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,7 m do 6,0 m,
2KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 5,8 m,
3KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 8,2 m,
4KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 5,3 m,
5KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 7,5 m,
6KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
7KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
8KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,6 m do 3,4 m,
9KDJ	- ciąg istniejący (ul. Łąkowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: 7,5 m,
10KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
11KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
12KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
13KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
14KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
15KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
16KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m,
17KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
18KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
19KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
20KDJ	- ciąg istniejący (ul. Bagno), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 6,0 m,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDP** do **3KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDP	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 2,4 m do 4,2 m,
2KDP	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
3KDP	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) droga projektowana,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski