



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 21 października 2014 r.

Poz. 9811

### UCHWAŁA NR LXIII/442/2014 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 9 października 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek – etap pierwszy**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. Nr 142, poz. 594 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr XXVII/224/2012 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 czerwca 2012r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka oraz w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Szkopówki w Sulejówku zmienionej uchwałą Nr LX/427/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 sierpnia 2014r. po stwierdzeniu w uchwale Nr LXI/434/2014 z dnia 18 września 2014r. Rady Miasta Sulejówek, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2010r. oraz po rozstrzygnięciu w uchwale Nr LXI/435/2014 z dnia 18 września 2014r. Rady Miasta Sulejówek o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek - etap pierwszy:

#### **DZIAŁ I.**

#### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

##### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu miejscowego**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek - etap pierwszy, zwany dalej w treści uchwały „planem”, obejmuje obszar zawarty w granicach o następującym przebiegu:

- 1) **po północnej stronie torów kolejowych:** północna granica działki ewidencyjnej nr 17 w obrębie 27, zachodnia i północna granica działki ewidencyjnej nr 2/1 w obrębie 27, północna granica działek ewidencyjnych nr 2/2 i 2/5 w obrębie 27, zachodnia i północna granica działki ewidencyjnej nr 9/3, północna granica działek ewidencyjnych 9/4, 9/5 w obrębie 27, północna i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 9/7 w obrębie 27, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 9/32 w obrębie 27, północna, wschodnia i częściowo południowa granica działki ewidencyjnej nr 10/1 we obrębie 27, wschodnia granica działek ewidencyjnych nr 9/8, 8/1, 8/2, 9/25 w obrębie 27, północna granica działki ewidencyjnej nr 17 w obrębie 27, oś ulicy Gdańskiej (zachodnia granica obrębu nr 8), oś ulicy Reymonta (południowa granica obrębu nr 8), wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 64 w obrębie 8 i jej przedłużenie do północnej granicy działki ewidencyjnej nr 14 w obrębie 8, północna granica działki ewidencyjnej nr 14 w obrębie 8 i jej przedłużenie do wschodniej granicy obrębu nr 8, wschodnia granica obrębu nr 8, oś ulicy Baryłki, południowa granica działek ewidencyjnych nr 169 i 170 w obrębie 14, oś ulicy Żelaznej, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, zachodnia i południowa granica obrębu nr 19, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, granica terenów kolejowych, którą stanowią północne granice działek ewidencyjnych nr 149/6 w obrębie 26, nr 90 w obrębie 7, nr 111 w obrębie 5,

140 w obrębie 4, nr 103 w obrębie 3, nr 70 w obrębie 2, nr 43 w obrębie 1 i dalej granica administracyjna Miasta Sulejówek z Dzielnicą Wesoła Miasta Stołecznego Warszawy.

- 2) **po południowej stronie torów kolejowych:** granica terenów kolejowych, którą stanowią południowe granice działek ewidencyjnych nr 1 w obrębie 28, nr 1 w obrębie 29, nr 9 w obrębie 30, nr 1 w obrębie 31, nr 1 w obrębie 32, nr 128 w obrębie 33, nr 104 w obrębie 34, nr 41/17 w obrębie 35, nr 126/3 w obrębie 53, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 26 w obrębie 58, południowa krawędź rowu melioracyjnego, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 96/1 w obrębie 57, południowa granica działki ewidencyjnej nr 2 w obrębie 57, granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żurawki zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Sulejówek Nr 50/VII/03 z dnia 2 czerwca 2003r., południowa granica działki ewidencyjnej nr 2 w obrębie 55, południowa granica działek ewidencyjnych nr 24 i 23 w obrębie 54, zachodnia, południowa i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 17, południowa i zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 16 w obrębie 54, oś ulicy Drobiarskiej (południowa granica obrębu 54), granica administracyjna miasta Sulejówek z Dzielnicą Wesoła Miasta Stołecznego Warszawy, oś Alei Piłsudskiego (granica obrębu 47), oś ulicy Wodociągowej, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Dzielnicą Wesoła Miasta Stołecznego Warszawy, oś ulicy Świętojańskiej, oś ulicy Wspólnej, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Dzielnicą Wesoła Miasta Stołecznego Warszawy, z wyłączeniem działek ewidencyjnych: nr 33/1, 33/2 i 37 z obrębu 1; nr 21/4 i 21/2 z obrębu 5; nr 34/1 i 34/2 z obrębu 3; nr 123, 126, 176, 177 oraz działek ewidencyjnych nr 98/9, 98/10, 98/11, 98/19, 98/20, 98/21, 98/22, 98/29 z obrębu 26; nr 11 z obrębu 37; nr 91, 92, 93 z obrębu 38; nr 73 z obrębu 40; nr 22 z obrębu 41; nr 3/1, 3/2, 3/7 z obrębu 42; nr 66, 148/3, 149, 150 z obrębu 48 oraz nr 3/1, 8/4, 9/3 z obrębu 54; działek ewidencyjnych nr 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/34, 4/23, 4/35, 4/37, 5 z obrębu 54; obszaru ograniczonego wschodnią granicą działek ewidencyjnych nr 62/3 i 62/4 z obrębu 58, południową krawędzią rowu melioracyjnego a od wschodu i południa granicą Miasta Sulejówek z Gminą Halinów; obszaru, którego granice wyznacza południowa granica działek ewidencyjnych nr 115 i 1/2 w obrębie 40, zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 14 w obrębie 40, północna granica działki ewidencyjnej nr 18, 66 i 6/4 w obrębie 40, wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 6/4 i 2 w obrębie 40.

§ 2. Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu miejscowego.

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

- 1) **obszarze obowiązywania planu, obszarze planu lub zasięgu obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar określony w § 1;
- 2) **obszarze planistycznym lub obszarze** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **garażach** – należy przez to rozumieć budynki, przeznaczone do przechowywania pojazdów drogowych i bieżącej niezawodowej ich obsługi;
- 4) **jednostkach strukturalnych** – należy przez to rozumieć wyodrębnione na rysunku planu miejscowego jednostki funkcjonalno-przestrzenne, charakteryzujące się odmiennymi zasadami zagospodarowania;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczającej dróg lub od linii rozgraniczającej tereny kolejowe zamknięte, dla budynków realizowanych poza pierzejami ulic, poza ww. linię mogą wystawać fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, nadwiesia wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne;
- 7) **minimalnej powierzchni działki lub działki budowlanej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek, na których plan dopuszcza zabudowę, w przypadku gdy nie są one obsługiwane miejskimi sieciami wodociągu i kanalizacji;
- 8) **minimalnej powierzchni działki lub działki budowlanej o zwiększonym normatywie powierzchniowym** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek, na których plan dopuszcza zabudowę;

- 9) **objektach lub urządzeniach uciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność powodująca, poza terenem władania prowadzącego tę działalność, przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla określonego planem przeznaczenia obszaru planistycznego (tj. powodująca przekroczenie poza terenem władania dopuszczalnych poziomów energii i emisji w rozumieniu przepisów szczególnych);
- 10) **objektach handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub wyodrębnione funkcjonalnie ich części służące prowadzeniu działalności handlowej;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały, odniesioną do oznaczeń graficznych obowiązujących oraz informacyjnych w tym odzwierciedlających ustalenia przepisów odrębnych, zawartych na rysunku planu, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym pojedynczym (np. MN, MN<sub>E</sub>, U itp.) lub ciągiem symboli literowych (np. MN/U/MW, MW/U, itp.), wyjątek od tej zasady stanowią obszary dróg dojazdowych, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które nie są oznaczone symbolem literowym;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć nie wykluczone planem przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe obszaru planistycznego, przeznaczenie dopuszczone może być realizowane wyłącznie na warunkach określonych w DZIALE II planu;
- 16) **obszarach planistycznych wykluczonych planem z zabudowy** należy przez to rozumieć obszary planistyczne wykluczone planem z możliwości realizacji zabudowy kubaturowej, obejmujące obszary planistyczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **S** i **ZL** oraz obszary planistyczne pasów drogowych;
- 17) **obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy** – należy przez to rozumieć wszystkie obszary planistyczne nie wymienione w punkcie 16), dopuszczone planem do realizacji zabudowy kubaturowej i oznaczone na rysunku planu cyfrą rzymską identyfikującą jednostkę strukturalną oraz symbolem literowym z kolejną cyfrą;
- 18) **usługach lub zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą służącą zaspokajaniu potrzeb ludności związaną z handlem detalicznym i hurtowym, produkcją oraz obsługą gospodarki lecz nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, wykonywaną w terenach niezabudowanych, w obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych występujących w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym, z wykluczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług uciążliwych;
- 19) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenie poza terenem władania prowadzącego tę działalność standardów jakości środowiska, ustalonych w przepisach odrębnych, właściwych dla określonego planem przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 20) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć takie budynki, w których powierzchnia sprzedaży co najmniej jednego obiektu handlowego przekracza 2000 m<sup>2</sup>;
- 21) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, realizowane w ramach inwestycji powstałych w celach komercyjnych, prowadzone na terenach niezabudowanych, w obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych występujących w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym;
- 22) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, w tym usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (wspólnoty samorządowej) w rozumieniu przepisów zawartych w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie o samorządzie gminnym;
- 23) **trasie linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć oś linii przebiegającą przez środek grupy przewodów linii elektroenergetycznej;

- 24) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar, którego oś symetrii wyznacza trasa napowietrznej linii elektroenergetycznej, przeznaczony do budowy, konserwacji lub eksploatacji tej linii i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 25) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciągłą lub przerywaną linię elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, w której mogą być sytuowane budynki w ostrej granicy działek budowlanych, poza tę linię mogą wystawać fragmenty budynku, a w szczególności: okapy, balkony, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne;
- 26) **terenach zdrenowanych** – należy przez to rozumieć tereny, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 4.1. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:

- 1) granica planu;
- 2) granica między jednostkami strukturalnymi;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) przyjęte w planie przeznaczenia odnoszące się do podstawowych przeznaczeń obszarów planistycznych, określone cyframi rzymskimi identyfikującymi jednostkę strukturalną oraz symbolami literowymi i kolejnymi cyframi.

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny, w tym następujące oznaczenia graficzne są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna Miasta Sulejówek;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) granica stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”;
- 4) zabytki objęte Rejestrem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - a) – zespoły zabytkowe (budynki wraz z terenem)
  - b) – pozostałe zabytki (budynki)
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) pomniki przyrody;
- 8) granica strefy ochrony bezpośredniej i strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 9) granica stref sanitarnych cmentarza;
- 10) granica pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  500 mm dla budynków mieszkalnych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia podstawowe obszarów planistycznych:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN/U/MW** oraz **MN/MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN**;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN/U**;
- 5) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN<sub>E</sub>**;
- 6) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN<sub>E</sub>/U**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN/MN<sub>L</sub>**;
- 8) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **MN<sub>L</sub>**;
- 9) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **MN/U<sub>L</sub>** oraz **MN<sub>L</sub>/U**;
- 10) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **U**;
- 11) tereny usług i obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **U/P**;
- 12) tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UW**;
- 13) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UO**;
- 14) tereny usług oświaty i usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UO/UK**;
- 15) tereny usług administracji oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UA**;
- 16) tereny usług łączności oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UŁ**;
- 17) tereny usług z zakresu ochrony zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UZ**;
- 18) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UK**;
- 19) tereny usług kultury i usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UK/UA**;
- 20) tereny usług nauki, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UN**;
- 21) tereny składów, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **S**;
- 22) tereny usług z zakresu obsługi technicznej miasta, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **UI**;
- 23) tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **W**;
- 24) tereny obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **K**;
- 25) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KK**;
- 26) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **ZP**;
- 27) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **ZL**;
- 28) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **WS**;
- 29) tereny komunikacji drogowej: ulice główne – symbole literowe **KD<sub>G</sub>** i **KD<sub>G/Z</sub>**, ulice zbiorcze – symbol literowy **KD<sub>Z</sub>**; ulice lokalne – symbol literowy **KD<sub>L</sub>** oraz ulice dojazdowe – bez symbolu literowego na rysunku planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. Ustala się podział obszaru planu na jednostki strukturalne:

- I.** Sulejówek Centralny
- II.** Sulejówek Południowy
- III.** Sulejówek Historyczny
- IV.** Sulejówek Północny

V. Sulejówek Osiedle Plac St. Czarnieckiego

VII. Sulejówek Miłosna

VIII. Sulejówek Cechówka

IX. Sulejówek Zorza

X. Sulejówek Nowa Żurawka

XI. Sulejówek Stara Żurawka

XII. Sulejówek Ratajewo I

XIII. Sulejówek Ratajewo II

XIV. Sulejówek Szkopówka I

XV. Sulejówek Szkopówka II

XVI. Sulejówek Las Bułhaka

XVII. Sulejówek Wola Grzybowska

§ 7. W obszarze planu ustala się:

- 1) utrzymanie i rozwój budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami oraz funkcjami dopuszczonymi planem;
- 2) utrzymanie i rozwój publicznych i komercyjnych funkcji związanych z obsługą ludności;
- 3) porządkowanie i kształtowanie przestrzeni publicznych;
- 4) z wyłączeniem obiektów uciążliwych – utrzymanie i możliwość realizacji funkcji usługowych z zakresu drobnej wytwórczości i rzemiosła, handlu hurtowego oraz magazynów i składów;
- 5) uzupełnienie, porządkowanie i podnoszenie standardów programowych i przestrzennych istniejącego zagospodarowania;
- 6) modernizację i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

§ 8. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Wskazuje się granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w których obowiązują zakazy i nakazy zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego oraz z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W obszarze planu wskazuje się pomniki przyrody objęte ochroną prawną, wykazane w „Gminnym rejestrze pomników przyrody”.

2. W stosunku do pomników przyrody, o których mowa w ust. 1, obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zasięgu obowiązywania planu ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, o gatunku dostosowanym do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

§ 12. 1. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem istniejącego ukształtowania terenu.

2. Zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w celu kierowania spływu wód opadowych i roztopowych na teren sąsiednich nieruchomości, a w szczególności na tereny dróg i placów.

§ 13.1. W zasięgu obowiązywania planu ustala się zachowanie jako terenów wyłączonych z zabudowy zwartych kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZL**.

2. Ustala się ochronę flory i fauny zwartych kompleksów leśnych, w zakresie zgodnym z prowadzeniem gospodarki leśnej, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, z zastosowaniem gatunków wzmacniających naturalny system leśny i dostosowanych do aktualnych warunków środowiska.

§ 14.1. W obszarach planistycznych dopuszczonych planem do zabudowy ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z § 36.

2. W obszarach planistycznych ewidencyjnie leśnych, nie wykluczonych planem z zabudowy, do czasu ich wyłączenia z produkcji leśnej zakazuje się niszczenia naturalnego poszycia i ściółki.

3. Na obszarach zieleni miejskiej oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZP** nakazuje się stwarzanie warunków dla gniazdowania ptaków poprzez rozmieszczanie budek lęgowych.

§ 15. W zasięgu obowiązywania planu nakazuje się zachowanie i odtworzenie, z możliwością przebudowy, rowów melioracyjnych stanowiących część systemu, którego głównymi elementami na obszarze miasta są rowy: A, A', B, B-1, C, C-1, C-1/1 i Kanał Wawerski.

§ 16. Na terenach zdrenowanych wyznaczonych w obszarach planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **II-MN32, II-MN33, II-MN34, II-MN35, II-MN36, II-MN37, II-MN38, IX-MN24, X-MN4, X-MNE5, X-MN7** przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 4) obowiązek poprzedzenia inwestowania wykonaniem przebudowy bądź likwidacji urządzeń melioracji szczegółowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zasięgu obowiązywania planu zakazuje się:

- 1) sytuowania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż **3 m** od górnej krawędzi rowu, a w przypadku ogrodzeń przecinających poprzecznie bieg rowu, warunki swobodnego przepływu winny być zachowane przez sprawnie funkcjonujący system przepustów;
- 2) sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż **5 m** od górnej krawędzi rowu.

§ 18. W zasięgu obowiązywania planu nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych poprzez:

- 1) realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z § 47 i § 48;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych zgodnie z § 49;
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z § 36.

§ 19. Wskazuje się granice stref ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej położonego przy ul. Wodociągowej, zgodnie z rysunkiem planu. W obrębie stref obowiązują przepisy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w miejscowości Sulejówek. Na terenie strefy ochrony pośredniej ustala się:

- 1) nakaz budowy sieci kanalizacji sanitarnej w celu likwidacji istniejących urządzeń do gromadzenia nieczystości płynnych (szamb);
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg i ulic do kanalizacji deszczowej;
- 3) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) możliwość realizacji funkcji dopuszczonych, w tym z zakresu nieuciążliwych usług podstawowych i publicznych;
- 5) możliwość tymczasowego urzędzania, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości gruntowych w zakresie określonym w § 34 pkt 2, § 47 pkt 2 i § 48 pkt 2.

§ 20. Zakazuje się naruszania i niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu. Nakazuje się ochronę i zachowanie roślinności wzmacniającej wydmy.

§ 21.1. W zasięgu obowiązywania planu zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i urządzeń, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla ustalonych planem przeznaczeń podstawowych obszarów planistycznych oraz obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, wykraczających poza granice władania, w których przewiduje się ich lokalizację, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

2. W zasięgu obowiązywania planu ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń, w tym w obszarach planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **U/P** w przypadku, gdy ich obecne zagospodarowanie lub użytkowanie jest uciążliwe, do czasu usunięcia tych uciążliwości w drodze zmiany sposobu użytkowania lub usunięcia kolizji w wyniku poszerzenia obszaru władania prowadzącego tę działalność, zmiany stosowanej technologii lub wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń technicznych.

3. W zasięgu obowiązywania planu zakazuje się lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz inwestycji realizowanych w obszarach planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **S**, których realizacja możliwa jest na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. W zasięgu obowiązywania planu nakazuje się likwidację istniejących uciążliwych obiektów i urządzeń lub ograniczenie zasięgu ich uciążliwości do zasięgu władania prowadzącego tę działalność.

§ 23. W zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się następującą kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych:

- 1) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolami literowymi **MN**, **MN<sub>L</sub>**, **MN<sub>E</sub>**, **MN/MN<sub>L</sub>**;
- 2) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym **MW/U**;
- 3) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny mieszkaniowo-usługowe odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolami literowymi **MN/U**, **MN<sub>E</sub> /U**, **MN<sub>L</sub> /U**, **MN/U<sub>L</sub>**, **MN/U/MW**, **MN/MW/U**;
- 4) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy związanej ze stałym bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym **UO**, **UO/UK**;
- 5) przeznaczeniu określonym w przepisach odrębnych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym **ZP**.

§ 24.1. Z zastrzeżeniem ust. 3 w odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, do czasu określenia granic obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej i dróg wojewódzkich ustala się zakaz zmiany użytkowania istniejących budynków usługowych i gospodarczych na cele mieszkalne oraz zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż:

- 1) **15 m** od krawężnika jezdni drogi nr 638 oraz zgodnie z rysunkiem planu dla drogi nr 637;
- 2) zgodnie z rysunkiem planu od granicy kolejowych terenów zamkniętych.

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 w odniesieniu do terenów, które znajdują się w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych, do czasu określenia granic obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej i dróg wojewódzkich ustala się nakaz lokalizacji budynków o funkcjach innych niż chronione oraz innych niż wymienione w ust. 1 w odległości:

- 1) nie mniejszej niż **4 m** od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi wojewódzkiej, jednak nie mniej niż **8 m** od krawędzi jezdni;
- 2) nie mniejszej niż **10 m** od granicy obszaru kolejowego i nie mniejszej niż **20 m** od osi skrajnego toru. a dla budynków o funkcjach chronionych - zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

3. Zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się odstępstwa od zasad lokalizacji budynków ustalonych w ust. 1 i 2.



## Rozdział 5

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

§ 25.1. Wskazuje się granicę strefy ochrony konserwatorskiej „A”, w której obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawy z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków wraz z aktami wykonawczymi).

2. Wskazuje się granicę strefy ochrony konserwatorskiej „B”, w której przedmiotem ochrony są układ urbanistyczny oraz charakter i gabaryty zabudowy.

3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się adaptację oraz zachowanie historycznego układu dróg.

4. Ustalenia planu dotyczące kształtowania zabudowy, zawarte w DZIALE II zapewniają zachowanie charakteru i gabarytów zabudowy występującej w strefie ochrony konserwatorskiej „B”.

§ 26.1. W zasięgu obowiązywania planu poddaje się szczególnej ochronie prawnej przewidzianej w przepisach odrębnych (ustawy z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków wraz z aktami wykonawczymi), istniejące obiekty zabytkowe wpisane do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W zasięgu obowiązywania planu poddaje się ochronie obiekty objęte Gminną Ewidencją Zabytków w zakresie przewidzianym w przepisach odrębnych (ustawy z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków wraz z aktami wykonawczymi).

§ 27. Ustala się zachowanie znajdujących się na terenie miasta pomników, krzyży przydrożnych, kapliczek i miejsc pamięci.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 28. W zasięgu obowiązywania planu ustala się układ głównych przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych głównych i zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD<sub>G</sub>**; **KD<sub>G/Z</sub>** i **KD<sub>Z</sub>**;
- 2) obszary planistyczne oznaczone na rysunku planu symbolami **VII-U114**, **VII-U115**, **VII-U116** i **VII-U117**;
- 3) obszary planistyczne oznaczone na rysunku planu symbolami **III-ZP28**, **IV-ZP21**, **VII-ZP120**, **IX-ZP22** i **VII-ZP35**.

§ 29. 1. Wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej zawarte są w ustaleniach dla terenów dróg publicznych, usług i zieleni parkowej.

2. 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.

§ 30. W obszarze planu ustala się zakaz umieszczania reklam i billboardów:

- 1) na pomnikach i w miejscach pamięci oraz w odległości **20 m** od granicy działek, na których się znajdują;
- 2) na drzewach;
- 3) o powierzchni większej niż **2 m<sup>2</sup>**.

## Rozdział 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 31.1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych.

2. W przypadku, gdy na rysunku planu nie wskazuje się nieprzekraczalnych linii zabudowy, nakazuje się lokalizację nowych budynków w odległości co najmniej **4 m** od linii rozgraniczającej pasa drogowego, jednak nie mniej niż **6 m** od krawędzi jezdni, z zastrzeżeniem § 24 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą pierzei ulicy 3 Maja na odcinku od ulicy Konarskiego do ulicy Staszica, ulicy Staszica w obszarach planistycznych **VII-U114, VII-U115, VII-MN/U104, VII-MN/U111** oraz ulicy Bema w obszarach planistycznych **VII-MN/U111, VII-U116**.

§ 32.1. Maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych obszarów planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy ustalone zostały w DZIALE II .

2. Dla wszystkich obszarów planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości **0,01%**.

3. Ustalenia dla istniejącej zabudowy o wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy wyższym, niż ustalony planem zawarto w § 37 ust. 1 i 3.

§ 33.1. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, ustalona została w DZIALE II.

2. Dopuszcza się zwiększenie o **10%** maksymalnej wysokości zabudowy, o których mowa w ust. 1.

3. W zasięgu obowiązywania planu nie ustala się maksymalnej wysokości inżynierskich budowli i obiektów obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz obiektów sakralnych.

4. Ustalenia dla istniejącej zabudowy o wysokości wyższej, niż ustalona planem zawarto w § 37 ust. 1 i 3.

5. W zasięgu obowiązywania planu ustala się:

- 1) stosowanie dachów spadzistych jedno i wiele spadowych, w tym dachów typu mansardowego, kolebkowego, pogrążonego;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich (stropodachy);
- 3) nie ustala się kształtu dachów: dla obiektów wielofunkcyjnych i o wyspecjalizowanych funkcjach, gdzie bryła budynku wynika z jego funkcji, dla obiektów wpisanych do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz dla obiektów objętych Gminną Ewidencją Zabytków.

§ 34. Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

- 1) w obszarach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **MN, MN<sub>L</sub>, MN<sub>E</sub>, MN/MN<sub>L</sub>, MN/U, MN<sub>L</sub> /U, MN/U<sub>L</sub>, MN<sub>E</sub> /U, MN/U/MW, MN/MW/U, MW/U** i w obszarach planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **U, U/P, UN, UK i UK/UA, UA, ZP i ZL**, zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych;
- 2) ogrodzenia należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, ulic i placów, dopuszcza się budowę ogrodzeń w innym przebiegu niż linie rozgraniczające ustalone na rysunku planu, jako tymczasowy sposób urządzania, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w obszarze planu do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego;
- 3) ogrodzenia, o których mowa w pkt 1, nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów;
- 4) ustalenia niniejszego paragrafu nie dotyczą ogrodzeń usług realizowanych w innych obszarach planistycznych niż wymienione w pkt 1, w szczególności terenów sportowych i usług oświaty;
- 5) ustalenia niniejszego paragrafu nie dotyczą ogrodzeń obiektów wymagających podwyższonych standardów bezpieczeństwa.

## **Rozdział 8**

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

§ 35.1. Minimalne powierzchnie działek budowlanych i działek budowlanych o zwiększonym normatywie powierzchniowym dla obszarów planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, ustalone zostały w DZIALE II, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4 i 5.

2. Dopuszcza się zmniejszenie o **10%** minimalnych powierzchni, o których mowa w ust. 1.

3. W obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i budowli zgodnych z ich podstawowym i dopuszczonym przeznaczeniem na istniejących działkach mniejszych niż określone w DZIALE II, których wydzielenie geodezyjne uprawomocniło się przed wejściem w życie ustaleń planu, z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie.

4. W obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy dopuszcza się korekty istniejących podziałów, jeżeli mają one na celu doprowadzenie działek sąsiednich do wielkości ustalonych w planie.

5. Dopuszcza się regulacje granic działek w celu poprawienia ich funkcjonalności również w sytuacji, gdy nie spełniają one ustalonych w planie normatywów działek budowlanych.

6. W obszarach planistycznych, dla których wskazano na rysunku planu strefy wjazdów do zespołów zabudowy, nowe podziały własnościowe należy realizować w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości gruntowych położonych w obrębie terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi.

7. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniej niż **7,0 m** na segment;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż **11,0 m** na segment;
- 3) dla pozostałych form zabudowy nie mniej niż **14,0 m**.

8. Ustalenia, o których mowa w ust. 7, nie dotyczą pierzei.

9. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego **od 20° do 120°**.

10. Ustala się minimalną szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie mniej niż **5 m**.

**§ 36.1.** Minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla działek budowlanych i działek budowlanych o zwiększonym normatywie powierzchniowym w obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, ustalone zostały w DZIALE II, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się zmniejszenie o **10 %** powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w ust. 1.

3. Ustalenia dla istniejącej zabudowy zrealizowanej na nieruchomościach gruntowych o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona planem zawarto w § 37 ust. 1 i 3.

4. Różnica między powierzchnią działki a określoną w DZIALE II dla poszczególnych obszarów planistycznych minimalną powierzchnią biologicznie czynną jest ustaloną planem maksymalną powierzchnią zabudowy, z zastrzeżeniem § 37 ust. 1 i 3.

**§ 37.1.** Z zastrzeżeniem ust. 5, w obszarach planistycznych dopuszczonych planem do zabudowy adaptuje się istniejącą zabudowę w zakresie obiektów budowlanych, które nie stanowią samowoli budowlanej.

2. W zasięgu planu dopuszcza się zmiany użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub pomieszczeń w tych obiektach na inne, zgodne z przeznaczeniem obszaru planistycznego, na którym występują z zachowaniem wszystkich ustaleń planu.

3. W przypadku przekroczenia przez adaptowaną zabudowę ustalonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się realizację remontów, przebudowy, poprawy efektywności energetycznej, o której mowa w przepisach odrębnych, oraz zmianę sposobu użytkowania, o której mowa w pkt 2.

4. Adaptowana planem zabudowa, może podlegać wymianie, nadbudowie, rozbudowie także w formie nowych budynków, pod warunkiem zachowania ustalonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

5. Za wyjątkiem pierzei ulic, na nieruchomościach gruntowych przylegających do ustalonych planem pasów drogowych, dopuszcza się realizację ustaleń, o których mowa w ust. 3 i 4, w odległości mniejszej niż ustalona w § 31 ust. 2, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 38.1. Zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym i dopuszczonym obszarów planistycznych wskazuje się tereny nieuciążliwych obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych.

2. Istniejącą w zasięgu planu zabudowę usługową, produkcyjną i magazynową, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu wszystkich ustaleń planu dotyczących zabudowy, w szczególności ustaleń § 21 i § 36.

3. W zasięgu planu ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

4. W zasięgu planu dopuszcza się zmiany profilu istniejących usług komercyjnych, usług publicznych i produkcji na inny profil przy zachowaniu wszystkich ustaleń planu dotyczących zabudowy, w szczególności ustaleń ust. 2.

§ 39. W obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy w obiektach budowlanych lub lokalach użytkowych występujących w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych obszarów planistycznych.

§ 40. Wskazuje się granice stref sanitarnych 50 m i 150 m od granicy cmentarza rzymsko-katolickiego, w których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

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

§ 41. Ustala się powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym w następujący sposób:

- 1) drogą wojewódzką nr 637 – ul. Okuniewska;
- 2) drogą wojewódzką nr 638 – Aleja Piłsudskiego;
- 3) drogą powiatową nr 2284W – ciąg ulic Przejazd, Krasińskiego, Głowackiego, 3 Maja i Szosowa;
- 4) linią kolejową Warszawa – Brześć, z istniejącymi przystankami.

§ 42. 1. Ustala się rozwiązanie komunikacji na obszarze planu poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic głównych (oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KD<sub>G</sub>**), zbiorczych (oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KD<sub>Z</sub>**), lokalnych (oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **KD<sub>L</sub>**) i dojazdowych (bez symbolu literowego na rysunku planu).

2. Ustala się realizację jezdni serwisowych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 637.

§ 43.1. Ustala się przebiegi i szerokości następujących dróg publicznych:

- 1) głównych:
  - a) **1KD<sub>G</sub>** - droga wojewódzka nr 637 - ul. Okuniewska, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 25 m,
  - b) **3KD<sub>G/Z</sub>** - droga wojewódzka nr 638 - Aleja Piłsudskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 20 m,
  - c) **2KD<sub>G</sub>** - droga powiatowa nr 2284W - ciąg ulic Przejazd i Krasińskiego, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 20 m,
- 2) zbiorczej **4KD<sub>Z</sub>** – droga powiatowa nr 2284W (ciąg ulic Szosowa, 3 Maja) oraz ciąg dróg gminnych (ulice Staszica, Bema, Narutowicza) o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 15 m,
- 3) lokalnych **5KD<sub>L</sub>** – **30KD<sub>L</sub>** - o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m,
- 4) dojazdowych wydzielonych na rysunku planu bez symbolu literowego o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

2. Nakazuje się zmianę istniejących dróg publicznych dojazdowych na drogi wewnętrzne, w przypadku gdy ich parametry techniczne są niezgodne z obowiązującymi przepisami i dostosowanie ich do tych przepisów wymagałoby rozbiórki istniejących budynków.

3. Dopuszcza się zmianę klasy drogi wojewódzkiej nr 638 Aleja Piłsudskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD<sub>G/Z</sub>** z głównej na zbiorczą.

§ 44.1. Dla nowych inwestycji, z wyłączeniem nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach władania związanego z inwestycją, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) co najmniej 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) co najmniej 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży;
- 3) co najmniej 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych.

2. Dla usług komercyjnych i publicznych dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w pasie ulicznym, zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 45. Dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych, we wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy.

§ 46. Nakazuje się lokalizowanie miejsc postojowych dla rowerów przy obiektach usług komercyjnych i publicznych oraz przy stacjach kolejowych.

## **Rozdział 10**

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

§ 47. W zakresie zaopatrzenia miasta w wodę ustala się, że:

- 1) źródłem podstawowego zaopatrzenia w wodę miasta Sulejówek będą:
  - a) ujęcie wód podziemnych położone przy ul. Wodociągowej,
  - b) ujęcie wód podziemnych zlokalizowane na północ od drogi wojewódzkiej nr 637, położone poza granicami planu,
  - c) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa;
- 2) z wyłączeniem dopuszczonej planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej szeregowej i grupowej oraz stref sanitarnych cmentarza, do czasu zapewnienia przez Miasto zaopatrzenia w wodę wszystkim odbiorcom w ilości dostatecznej dla ich potrzeb socjalno-bytowych, dopuszcza się realizację indywidualnych studni wierconych, jako sposób tymczasowego urządzania zagospodarowania i użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy.

§ 48. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do istniejącej oczyszczalni przy ul. Poligonowej, położonej poza granicami planu, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) z wyłączeniem dopuszczonej planem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej szeregowej i grupowej, do czasu zapewnienia przez Miasto odbioru ścieków komunalnych, dopuszcza się realizację zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w odrębnych przepisach, jako sposób tymczasowego urządzania zagospodarowania i użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy, z zastrzeżeniem § 19 pkt. 3;
- 3) obowiązek podłączenia obiektów istniejących i nowobudowanych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 49. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych, powierzchniowo do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz wykonania łącznie z wprowadzaną zabudową rozwiązań technicznych zapewniających retencję wód opadowych (spowolnienie spływu wód do gruntu lub do urządzeń melioracyjnych i kanalizacji deszczowej) na zabudowywanych działkach, w szczególności poprzez realizację oczek wodnych, zbiorników naziemnych lub podziemnych gromadzących wodę deszczową i roztopową;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, z północnej części miasta do rzeki Długiej;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych z południowej części miasta do Kanału Wawerskiego.

**§ 50.** 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> „Sulejówek”, „Zielona” oraz „Zakręt”, położonych poza granicami planu;
- 2) ustala się realizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się prowadzenia sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 51.** Wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  500 mm dla budynków mieszkalnych o szerokości 35 m (17,5 m od osi gazociągu na dwie strony). Zagospodarowanie terenu w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 52.** W zakresie zaopatrzenia miasta w ciepło ustala się, że:

- 1) zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową;
- 2) dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa nieodnawialne;
- 3) nakazuje się w nowych i modernizowanych budynkach stosowanie jako podstawowego źródła ciepła kotłów wykorzystujących energię elektryczną lub pieców niskoemisyjnych opalanych paliwami grzewczymi zapewniającymi wysoki poziom czystości emitowanych spalin (tj. np. pieców opalanych gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym opalanych paliwem stałym), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 4) dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

**§ 53.** W zakresie zaopatrzenia miasta w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenu w energię elektryczną 15 kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Sulejówek”;
- 2) zasilanie projektowanych obiektów z napowietrznych lub kablowych sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
- 3) oświetlenie uliczne z napowietrznych lub kablowych sieci niskiego napięcia, zasilanych z istniejących stacji transformatorowych oraz sukcesywną modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego, z uwzględnieniem zasad gospodarki niskoemisyjnej, bezpieczeństwa użytkowników i estetyki wprowadzanych rozwiązań.
- 4) stopniową przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 54.1.** W obszarze planu znajdują się istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne:

- 1) 400 kV, o docelowej relacji Miłosna – Ołtarzew i Miłosna – Stanisławów o szerokości pasa technologicznego 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii);
- 2) 220 kV, o docelowej relacji Miłosna – Mory i Miłosna – Stanisławów o szerokości pasa technologicznego 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii);
- 3) 110 kV, o docelowej relacji Miłosna – Kawęczyn o szerokości pasa technologicznego 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii).

2. Dla tras istniejących linii elektroenergetycznych dopuszcza się:

- 1) wymianę istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę w ich miejscu (po trasach istniejących) wielotorowych, wielonapięciowych linii elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych;
- 2) odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących jedno i dwutorowych linii elektroenergetycznych oraz linii, które w przyszłości będą ewentualnie wybudowane na ich miejscu;
- 3) rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii elektroenergetycznych w innych niż dotychczasowych miejscach.

3. Do czasu skablowania istniejących linii elektroenergetycznych w ustalonych w przepisach odrębnych pasach technologicznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki inwestowania, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zagospodarowania terenu pasa technologicznego określają normy i przepisy odrębne.

**§ 55.** W zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się realizację nowych sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
- 2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu skablowania tych linii;
- 3) w zasięgu obowiązywania planu dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 56.1.** Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości w obszarze objętym planem zgodnie z obowiązującymi w mieście przepisami prawa lokalnego i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na całym obszarze obowiązywania planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 57.1.** W obszarach planistycznych dopuszczonych planem do zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń wymienionych w § 34 pkt 2 § 47 pkt 2 i § 48 pkt 2 wyklucza się inne sposoby tymczasowego urządzania zagospodarowania i użytkowania nieruchomości gruntowych.

2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **DLA POSZCZEGÓLNYCH OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH**

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MW/U)**

**§ 58.** Wyznacza się obszary planistyczne MW/U przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **III: III-MW/U19**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **V: V-MW/U3**.

**§ 59.1.** W obszarach planistycznych MW/U ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i nieuciążliwe usługi komercyjne.

2. W obszarach planistycznych MW/U ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

3. W obszarach planistycznych MW/U wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o programie przekraczającym 30 mieszkań w budynku mieszkalnym;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 60. W obszarach planistycznych MW/U nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 61. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MW/U:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczona				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		5 kondygnacji 15 m	2,0	25%	nie ustala się
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
3.				nieuciążliwe usługi publiczne			

§ 62. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych MW/U określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 13

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

§ 63. Wyznacza się obszary planistyczne MN przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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-MN18, IV-MN23, IV-MN31, IV-MN33, IV-MN34, IV-MN36, IV-MN37, IV-MN53;
- 4) 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-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;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej X: X-MN4, X-MN7;
- 6) 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;
- 7) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV-MN6, XV-MN7, XV-MN8, XV-MN9, XV-MN13, XV-MN14, XV-MN20;
- 8) w obrębie jednostki strukturalnej XVII: XVII-MN4, XVII-MN5, XVII-MN6, XVII-MN7, XVII-MN8, XVII-MN9.



**§ 64.1.** W obszarach planistycznych **MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W obszarach planistycznych **MN** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostkach strukturalnych **II i III** do 8 lokali w budynku;
- 4) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostkach strukturalnych **IV, IX, XI, XV i XVII** do 4 lokali w budynku;
- 5) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury;
- 6) prowadzeniem gospodarki leśnej na częściach nieruchomości gruntowych nie wyłączonych z produkcji leśnej.

3. W obszarach planistycznych **MN** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostce strukturalnej **X** oraz na gruntach ewidencyjnie leśnych i na terenach zdrenowanych;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej na gruntach ewidencyjnie leśnych i na terenach zdrenowanych;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

**§ 65.** W obszarach planistycznych **MN** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

**§ 66.1.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **MN** ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych i nie zdrenowanych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	1,0	40%	600 m <sup>2</sup>
2.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w jednostkach strukturalnych <b>II i III</b> do 8 lokali w budynku					
3.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w jednostkach strukturalnych <b>IV, IX, XI, XV i XVII</b> do 4 lokali w budynku					
4.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
5.		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m				

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 7.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych lub dla terenów zdrenowanych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,7	50%	600 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

§ 67. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych MN określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

#### Rozdział 14

##### **Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>E</sub>) oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN<sub>E</sub>/U)**

§ 68.1. Wyznacza się obszary planistyczne MN<sub>E</sub> przeznaczone na cele ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **X**: **X-MN<sub>E</sub> 5**;
- 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> 10**, **XIV-MN<sub>E</sub> 11**, **XIV-MN<sub>E</sub> 12**, **XIV-MN<sub>E</sub> 13**;

2. Wyznacza się obszary planistyczne MN<sub>E</sub> /U przeznaczone na cele ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu w obrębie jednostki strukturalnej **XIV** symbolami: **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**.

§ 69.1. W obszarach planistycznych MN<sub>E</sub> ustala się jako przeznaczenie podstawowe ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. W obszarach planistycznych MN<sub>E</sub> /U ustala się jako przeznaczenie podstawowe ekstensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i nieuciążliwe usługi komercyjne jako pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowę usługową realizowaną w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach,

3. W obszarach planistycznych MN<sub>E</sub> ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury;
- 4) prowadzeniem gospodarki leśnej na częściach nieruchomości gruntowych nie wyłączonych z produkcji leśnej.

4. W obszarach planistycznych  $MN_E/U$  ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych, jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

5. W obszarach planistycznych  $MN_E$  wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

6. W obszarach planistycznych  $MN_E/U$  wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 4) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

**§ 70.** W obszarach planistycznych  $MN_E$  i  $MN_E/U$  nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

**§ 71.1.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_E$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,6	60%	1000 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_E$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,6	60%	1500 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_E /U$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna intensywność zabudowy	minimalna powierzchnia biologicznie czynna	minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 13 m	0,8	50%	1000 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt. 8.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_E$  /U ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 13 m	0,8	50%	1500 m <sup>2</sup>
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

§ 72. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych  $MN_E$  oraz  $MN_E$ /U określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 15

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych ( $MN/MN_L$ ), ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych ( $MN_L$ ) oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i usług ( $MN_L/U$ i $MN/U_L$ )**

§ 73.1. Wyznacza się obszary planistyczne  $MN/MN_L$  przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu w obrębie jednostki strukturalnej XVII symbolami XVII- $MN/MN_L$  1 oraz XVII- $MN/MN_L$  2.

2. Wyznacza się obszary planistyczne  $MN_L$  przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej II: II- $MN_L$  22;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej III: III- $MN_L$  29;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej X: X- $MN_L$  3;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej XII: XII- $MN_L$  1, XII- $MN_L$  2, XII- $MN_L$  3, XII- $MN_L$  4, XII- $MN_L$  5, XII- $MN_L$  6;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej XIV: XIV- $MN_L$  17, XIV- $MN_L$  18;
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej XV: XV- $MN_L$  1, XV- $MN_L$  5, XV- $MN_L$  10, XV- $MN_L$  11, XV- $MN_L$  12, XV- $MN_L$  16, XV- $MN_L$  17, XV- $MN_L$  18, XV- $MN_L$  19;
- 7) w obrębie jednostki strukturalnej XVII: XVII- $MN_L$  10, XVII- $MN_L$  11.

3. Wyznacza się obszary planistyczne  $MN_L/U$  oraz  $MN/U_L$  przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej III: III- $MN/U_L$  7 i III- $MN/U_L$  8;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej XVI: XVI- $MN_L/U_2$ .

§ 74.1. W obszarach planistycznych  $MN_L$ ,  $MN/MN_L$ , ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

2. W obszarach planistycznych  $MN_L/U$  oraz  $MN/U_L$  ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi komercyjne jako pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowę realizowaną w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach.

3. W obszarach planistycznych  $MN/MN_L$  i  $MN_L$  ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury;
- 4) prowadzeniem gospodarki leśnej na częściach nieruchomości gruntowych nie wyłączonych z produkcji leśnej.

4. W obszarach planistycznych  $MN_L/U$  oraz  $MN/U_L$  ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury;
- 4) prowadzeniem gospodarki leśnej na częściach nieruchomości gruntowych nie wyłączonych z produkcji leśnej.

5. W obszarach planistycznych  $MN/MN_L$  wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 4) realizację nowych obiektów produkcyjnych;
- 5) na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję nie leśną - realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej;
- 6) na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję leśną – realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

6. W obszarach planistycznych  $MN_L$ ,  $MN_L/U$  oraz  $MN/U_L$  wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję nie leśną - realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej;
- 4) na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję leśną - realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej oraz dwóch segmentów budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce o zwiększonym normatywie powierzchniowym ustalonym planem;
- 5) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 6) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 75. W obszarach planistycznych MN/MN<sub>L</sub>, MN<sub>L</sub>, MN<sub>L</sub>/U oraz MN/U<sub>L</sub> nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 76.1. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN/MN<sub>L</sub> ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	1,0	40%	600 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 7.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN/MN<sub>L</sub> ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,6	60%	1000 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_L$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,8	40%	600 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_L$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna <sup>2)</sup>	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,6	60%	1500 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8, ustalenia nie dotyczą nieruchomości gruntowej Nr 103 z obrębem 48 położonej w obszarze planistycznym XII-MNL4, dla której obowiązuje zakaz podziału nieruchomości.

<sup>2)</sup> ustalenia nie dotyczą:

- nieruchomości gruntowej Nr 103 z obrębem 48 położonej w obszarze planistycznym XII-MNL4, dla której obowiązuje zakaz wyłączenia z produkcji leśnej obszaru większego niż 20 % powierzchni nieruchomości, nie więcej jednak niż 400 m<sup>2</sup>,
- nieruchomości gruntowych Nr 22, 23/1, 23/2, 23/3 i 23/4 z obrębem 29 położonych w obszarze planistycznym XVII-MNL11, dla których obowiązuje zakaz wyłączenia z produkcji leśnej powierzchni większych niż odpowiednio 1900 m<sup>2</sup>, 489 m<sup>2</sup>, 471 m<sup>2</sup>, 470 m<sup>2</sup> i 470 m<sup>2</sup>,
- nieruchomości gruntowych Nr 51/1, 51/2, 54/1 i 54/2 z obrębem 28 położonych w obszarze planistycznym XVII-MNL10, dla których obowiązuje zakaz wyłączenia z produkcji leśnej powierzchni większych niż odpowiednio 533 m<sup>2</sup>, 1367 m<sup>2</sup>, 384 m<sup>2</sup> i 1516 m<sup>2</sup>.



5. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_L / U$  oraz  $MN/U_L$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 13 m	1,0	40%	600 m <sup>2</sup>
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> powierzchnia działki budowlanej zgodnie z § 3 pkt 7.

6. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego  $MN_L / U$  i  $MN/U_L$  ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 13 m	0,6	50%	1500 m <sup>2</sup>
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
3.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

§ 77. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych  $MN/MN_L$ ,  $MN_L$ ,  $MN_L / U$  oraz  $MN/U_L$  określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

**Rozdział 16****Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) oraz dla obszarów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MN/U/MW i MN/MW/U)**

§ 78.1. Wyznacza się obszary planistyczne MN/U przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **I**: **I-MN/U1, I-MN/U2, I-MNU3, 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/U19, IV-MN/U20, 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 **VII**: **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**;
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej **VIII**: **VIII-MN/U8, VIII-MN/U9, VIII-MN/U10, VIII-MN/U11, VIII-MN/U12**;
- 7) 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**;
- 8) w obrębie jednostki strukturalnej **XI**: **XI-MN/U1, XI-MN/U2, XI-MN/U4, XI-MN/U8, XI-MN/U9, XI-MN/U10**;
- 9) w obrębie jednostki strukturalnej **XIII**: **XIII-MN/U2, XIII-MN/U3**;
- 10) w obrębie jednostki strukturalnej **XIV**: **XIV-MN/U19**;
- 11) w obrębie jednostki strukturalnej **XV**: **XV-MN/U3**;
- 12) w obrębie jednostki strukturalnej **XVII**: **XVII - MN/U3**.

2. Wyznacza się obszary planistyczne MN/U/MW oraz MN/MW/U przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **III**: **III-MN/MW/U3**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **XV**: **XV-MN/U/MW21**.

§ 79.1. W obszarach planistycznych MN/U, ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nieuciążliwe usługi komercyjne realizowane jako pomieszczenia w budynkach lub jako zabudowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach.

2. W obszarach planistycznych, **MN/U/MW** oraz **MN/MW/U** ustala się jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i nieuciążliwe usługi komercyjne realizowane jako pomieszczenia w budynkach lub jako zabudowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach.

3. W obszarach planistycznych **MN/U** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostkach strukturalnych **I, II, III i VII** do 8 lokali w budynku;
- 3) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w jednostkach strukturalnych **IV, VIII, IX, XI, XV i XVII** do 4 lokali w budynku;
- 4) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 5) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury;
- 6) prowadzeniem gospodarki leśnej na częściach nieruchomości gruntowych nie wyłączonych z produkcji leśnej.

4. W obszarach planistycznych **MN/U/MW** oraz **MN/MW/U** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

5. W obszarach planistycznych **MN/U** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję leśną oraz w obszarach planistycznych **MN/U** wyznaczonych w jednostkach strukturalnych **XIII i XIV**;
- 3) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 4) realizację nowych obiektów produkcyjnych;
- 5) na nieruchomościach gruntowych posiadających ewidencję leśną oraz w obszarach planistycznych **MN/U** wyznaczonych w jednostkach strukturalnych **XIII i XIV** – realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej;

6. W obszarach planistycznych **MN/U/MW** oraz **MN/MW/U** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o programie przekraczającym 30 mieszkań w budynku mieszkalnym;
- 3) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 4) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

**§ 80.** W obszarach planistycznych **MN/U**, **MN/U/MW** oraz **MN/MW/U** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 81.1. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN/U ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie nie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń <sup>2)</sup>	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 13 m	1,2	30%	600 m <sup>2</sup>
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne					
3.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w jednostkach strukturalnych <b>I, II, III i VII</b> do 8 lokali w budynku					
4.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w jednostkach strukturalnych <b>IV, VIII, IX, XI, XV i XVII</b> do 4 lokali w budynku					
5.		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m				

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 7.

<sup>2)</sup> z wyjątkiem obszarów planistycznych MN/U położonych w jednostkach strukturalnych nr **XIII i XIV**, w których zgodnie z § 79 ust. 5 pkt 5) wykluczono realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej i grupowej.

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN/U ustalone dla nieruchomości gruntowych ewidencyjnie leśnych:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki <sup>1)</sup>
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wolnostojąca i bliźniacza	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	0,8	60%	600 m <sup>2</sup>
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne		3 kondygnacje 13 m			
3.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

<sup>1)</sup> zgodnie z § 3 pkt 8.

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego MN/U/MW oraz MN/MW/U:

Przeznaczenie obszaru planistycznego				Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
Lp.	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		3 kondygnacje 12 m	2,0	25%	nie ustala się
2.		nieuciążliwe usługi komercyjne		5 kondygnacji 15 m			
3.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna					
4.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

§ 82. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych MN/U, MN/U/MW i MN/MW/U określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 17

#### Ustalenia szczególne dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług oświaty (UO) oraz usług oświaty i kultury (UO/UK)

§ 83.1. Wyznacza się obszary planistyczne UO przeznaczone na cele usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej II: II-UO24;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej III: III-UO14;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej V: V-UO2;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej VII: VII-UO91;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej IX: IX-UO21.

2. Wyznacza się obszary planistyczne UO/UK przeznaczone na cele usług oświaty i usług kultury, oznaczone na rysunku planu w obrębie jednostki strukturalnej III symbolem: III-UO/UK13.

§ 84.1. W obszarach planistycznych UO ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi oświaty.

2. W obszarach planistycznych UO/UK ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi oświaty i kultury.

3. W obszarach planistycznych UO ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z obsługą podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

4. W obszarach planistycznych UO/UK ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;

2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z obsługą podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;

3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

5. W obszarach planistycznych **UO** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych;
- 6) realizację nowych obiektów usług komercyjnych nie związanych z obsługą podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia.

6. W obszarach planistycznych **UO/UK** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych;
- 6) realizację nowych obiektów usług komercyjnych nie związanych z obsługą podstawowego i dopuszczonego przeznaczenia.

§ 85. W obszarach planistycznych **UO** i **UO/UK** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 86.1. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UO**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.		usługi oświaty					
2.	bez ograniczeń		nieuciążliwe usługi komercyjne obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczone	4 kondygnacje 15 m	2,4	25%	nie ustala się
3.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

3. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UO/UK**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	usługi oświaty		4 kondygnacje 15 m	2,4	25%	nie ustala się
2.		usługi kultury					
3.		nieuciążliwe usługi komercyjne obsługujące przeznaczenie podstawowe i dopuszczone					
4.		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m				

§ 87. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **UO** i **UO/UK** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### **Rozdział 18**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele obiektów sakralnych i wyznań religijnych (UW)**

§ 88. Wyznacza się obszary planistyczne **UW** przeznaczone na cele obiektów sakralnych i wyznań religijnych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **III: III-UW15**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **IV: IV-UW38**;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej **VII: VII-UW90**;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej **XII: XII-UW8**;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej **XIV: XIV-UW1**.

§ 89.1. W obszarach planistycznych **UW** ustala się jako przeznaczenie podstawowe, realizację obiektów sakralnych i wyznań religijnych.

2. W obszarach planistycznych **UW** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 4) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego;
- 5) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 6) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

3. W obszarach planistycznych **UW** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego;

- 3) realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 90. W obszarach planistycznych UW nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 91. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego UW:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	obiekty sakralne i wyznań religijnych		nie ustala się	2,4	25%	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			
3.			nieuciążliwe usługi komercyjne	3 kondygnacje 15 m			
4.			zabudowa zamieszkania zbiorowego				
5.			zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z obsługą przeznaczenia podstawowego				

§ 92. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych UW określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

## Rozdział 19

### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług (U) oraz usług i obiektów produkcyjnych (U/P)

§ 93.1. Wyznacza się obszary planistyczne U przeznaczone na cele funkcji usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej I: I-U7;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej IV: IV-U6, IV-U45, IV-U54;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej VII: VII-U114, VII-U115, VII-U116, VII-U117, VII-U118, VII-U119;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej VIII: VIII-U18;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej XI: XI-U3;
- 6) w obrębie jednostki strukturalnej XIII: XIII-U1.

2. Wyznacza się obszary planistyczne U/P przeznaczone na cele funkcji usługowych i obiektów produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami XV: XV-U/P2, XV-U/P4.

§ 94.1. W obszarach planistycznych U ustala się jako przeznaczenie podstawowe nieuciążliwe usługi komercyjne.

2. W obszarach planistycznych U/P ustala się jako przeznaczenie podstawowe nieuciążliwe usługi komercyjne i nieuciążliwe obiekty produkcyjne.



3. W obszarach planistycznych **U** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

4. W obszarach planistycznych **U/P** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem zabudowy magazynowej i składowej;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

5. W obszarach planistycznych **U** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

6. W obszarach planistycznych **U/P** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**§ 95.** W obszarach planistycznych **U** i **U/P** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

**§ 96.1.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **U**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	nieuciążliwe usługi komercyjne		3 kondygnacje 13 m	1,6	25%	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

2. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **U/P**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	nieuciążliwe usługi komercyjne		3 kondygnacje 13 m	1,6	25%	nie ustala się
2.		nieuciążliwe obiekty produkcyjne					
3.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

§ 97. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **U** i **U/P** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

## Rozdział 20

### Ustalenia szczególne dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług administracji publicznej (UA)

§ 98. Wyznacza się obszary planistyczne **UA** przeznaczone na cele usług administracji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **I**: **I-UA8**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **IV**: **IV-UA44**, **IV-UA55**.

§ 99.1. W obszarach planistycznych **UA** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi administracji publicznej.

2. W obszarze planistycznym oznaczonym na rysunku planu symbolem **IV-UA55**, ustala się jako podstawową funkcję usługi administracji publicznej niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

3. W obszarach planistycznych **UA** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem innych niż administracja, nieuciążliwych usług publicznych lokalizowanych w budynkach lub w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych lokalizowanych w budynkach lub w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

4. W obszarach planistycznych **UA** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 100. W obszarach planistycznych **UA** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

**§ 101.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego UA:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	Usługi administracji publicznej		15 m	2,4	25%	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi publiczne inne niż administracja				
3.			nieuciążliwe usługi komercyjne	3 kondygnacje 13 m			

**§ 102.** Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych UA określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 21

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług łączności (UŁ)

**§ 103.** Wyznacza się obszary planistyczne UŁ przeznaczone na cele usług łączności, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **IV: IV-UŁ22;**
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **VII: VII-UŁ97.**

**§ 104.1.** W obszarach planistycznych UŁ ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usług łączności.

2. W obszarach planistycznych UŁ ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze planistycznym **VII-UŁ97;**
- 4) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

3. W obszarach planistycznych UŁ wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o programie przekraczającym 8 mieszkań w budynku mieszkalnym w obszarze planistycznym **VII-UŁ97;**
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

**§ 105.** W obszarach planistycznych UŁ nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

**§ 106.** Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UŁ**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	usługi łączności		15 m	2,4	25%	nie ustala się
2.		nieuciążliwe usługi publiczne					
3.		nieuciążliwe usługi komercyjne		3 kondygnacje 13 m			
4.		zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w obszarze planistycznym <b>VII-UŁ97</b>		3 kondygnacje 12 m			

**§ 107.** Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **UŁ** określają również ustalenia zawarte w **DZIALE I**.

## Rozdział 22

### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług z zakresu ochrony zdrowia (UZ)

**§ 108.** Wyznacza się obszary planistyczne **UZ** przeznaczone na cele usług z zakresu ochrony zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **III: III-UZ20**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **VII: VII-UZ102**.

**§ 109.1.** W obszarach planistycznych **UZ** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi z zakresu ochrony zdrowia.

2. W obszarach planistycznych **UZ** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

3. W obszarach planistycznych **UZ** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

**§ 110.** W obszarach planistycznych **UZ** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 111. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UZ**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	Usługi z zakresu ochrony zdrowia		15 m	2,4	25%	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi publiczne				
3.			nieuciążliwe usługi komercyjne	3 kondygnacje 13 m			

§ 112. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **UZ** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 23

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług kultury (UK) oraz usług kultury i usług administracji publicznej (UK/UA)

§ 113.1. Wyznacza się obszar planistyczny **UK** przeznaczony na cele usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem: **III-UK16**.

2. Wyznacza się obszar planistyczny **UK/UA** przeznaczony na cele usług kultury i usług administracji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IV-UK/UA12**.

§ 114.1. W obszarach planistycznych **UK** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi kultury.

2. W obszarach planistycznych **UK/UA** ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi kultury i administracji publicznej.

3. W obszarach planistycznych **UK** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) adaptacją zabudowy mieszkaniowej;
- 4) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

4. W obszarach planistycznych **UK/UA** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego, lokalizowanych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynkach lub jako zabudowa usługowa realizowana w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

5. W obszarach planistycznych **UK** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  
 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;  
 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

6. W obszarach planistycznych **UK/UA** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;  
 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  
 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  
 4) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;  
 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 115. W obszarach planistycznych **UK** i **UK/UA** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 116. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UK**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	usługi kultury		nie ustala się	2,4	50%	nie ustala się
2.		nieuciążliwe usługi publiczne	15 m				
3.		nieuciążliwe usługi komercyjne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego	3 kondygnacje 13 m				
4.		wolnostojąca	adaptacja zabudowy mieszkaniowej	3 kondygnacje 12 m			

§ 117. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UK/UA**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	usługi kultury		nie ustala się	2,4	25%	nie ustala się
2.		usługi administracji publicznej		15 m			
3.		nieuciążliwe usługi publiczne					
4.		nieuciążliwe usługi komercyjne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego		3 kondygnacje 13 m			

§ 118. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **UK** i **UK/UA** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

**Rozdział 24**  
**Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych**  
**przeznaczonych na cele usług nauki (UN)**

§ 119. Wyznacza się obszar planistyczny UN przeznaczony na cele usług nauki, oznaczony na rysunku planu symbolem: **III-UN17**.

§ 120.1. W obszarach planistycznych UN ustala się jako przeznaczenie podstawowe publiczną funkcję usług nauki.

2. W obszarach planistycznych UN ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych lokalizowanych w budynku lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych w budynku lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 4) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

3. W obszarach planistycznych UN wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 121. W obszarach planistycznych UN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 122. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego UN:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	usługi nauki		15 m	2,4	50%	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi publiczne				
3.			nieuciążliwe usługi komercyjne				

§ 123. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych UN określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

## Rozdział 25

### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele składów (S)

§ 124. Wyznacza się obszary planistyczne **S** przeznaczone na składy kruszyw, materiałów sypkich, opału oraz odpadów z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, oznaczone na rysunku planu w obrębie jednostki strukturalnej **IX** symbolami: **IX-S44, IX-S45, IX-S46**.

§ 125. W obszarach planistycznych **S** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów usług komercyjnych i publicznych;
- 5) realizację nowych obiektów magazynowych;
- 6) realizację nowych obiektów produkcyjnych;
- 7) realizację nowych obiektów gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.

§ 126. W obszarach planistycznych **S** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 127. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **S**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego			Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych			
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	wykluczona	tereny składów		nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się

## Rozdział 26

### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele usług z zakresu obsługi miasta (UI)

§ 128. Wyznacza się obszary planistyczne **UI** przeznaczone na cele nieuciążliwych usług z zakresu obsługi technicznej miasta, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **II**: **II-UI41**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **VII**: **VII-UI98**.

§ 129.1. W obszarach planistycznych **UI** ustala się jako przeznaczenie podstawowe rozwój nieuciążliwych usług z zakresu obsługi miasta, w tym obiektów służb miejskich i technicznych.

2. W obszarach planistycznych **UI** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 2) lokalizowaniem nieuciążliwych usług publicznych jako pomieszczeń w budynkach lub jako zabudowy usługowej realizowanej w formie oddzielnych budynków, także na wydzielonych działkach;
- 3) lokalizowaniem zabudowy magazynowej;
- 4) lokalizowaniem budynków gospodarczych, wiat, garaży i obiektów małej architektury.



3. W obszarach planistycznych **UI** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 5) lokalizowanie zabudowy produkcyjnej.

§ 130. W obszarach planistycznych **UI** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 131. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **UI**:

Lp.	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	nieuciążliwe usługi obsługi miasta		nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się	nie ustala się
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne	3 kondygnacje 13 m			
3.			nieuciążliwe usługi publiczne	15 m			

§ 132. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **UI** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

## Rozdział 27

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

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

§ 134. Wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęć wody, w której obowiązują ustalenia § 19.

§ 135. 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 § 44.

§ 136. Sposób zabudowy i zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **W** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

**Rozdział 28****Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (K)**

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

§ 138.1. Dla istniejących terenów **K** ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy obiektów, przy zachowaniu ustaleń DZIAŁU I niniejszej uchwały.

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

**Rozdział 29****Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele zieleni parkowej (ZP)**

§ 139. Wyznacza się obszary planistyczne **ZP** przeznaczone na cele zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **III**: **III-ZP28**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **IV**: **IV-ZP21**;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej **VII**: **VII-ZP35, VII-ZP120**;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej **IX**: **IX-ZP22**;
- 5) w obrębie jednostki strukturalnej **XI**: **XI-ZP20**.

§ 140.1. W obszarach planistycznych **ZP** ustala się jako przeznaczenie podstawowe rozwój funkcji zieleni urządzonej w formie zieleni parkowej.

2. W obszarach planistycznych **ZP** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z:

- 1) lokalizowaniem nieuciążliwych usług komercyjnych;
- 2) lokalizowaniem wiat i obiektów małej architektury;
- 3) lokalizowaniem obiektów i urządzeń miejskich sieci infrastruktury technicznej.

3. W obszarach planistycznych **ZP** wyklucza się:

- 1) realizację nowych obiektów i urządzeń wymienionych w § 21;
- 2) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) realizację nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) realizację nowych obiektów usług komercyjnych o powierzchni całkowitej większej niż 150 m<sup>2</sup>;
- 5) realizację nowych obiektów magazynowych oraz składów surowców, towarów i odpadów prowadzonych w terenach niezabudowanych;
- 6) realizację nowych obiektów produkcyjnych.

§ 141. W obszarach planistycznych **ZP** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami § 44.

§ 142. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych dla obszaru planistycznego **ZP**:

Lp	Przeznaczenie obszaru planistycznego		Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania powodujące ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości gruntowych				
	Forma zabudowy	Funkcje		Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Minimalna powierzchnia działki
		Podstawowa	Dopuszczone				
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	bez ograniczeń	zielen parkowa		2 kondygnacje 9 m	0,5	60%	600 m <sup>2</sup>
2.			nieuciążliwe usługi komercyjne				
3.			nieuciążliwe usługi publiczne				

§ 143. Sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **ZP** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 30

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych przeznaczonych na cele leśne (ZL)

§ 144. Wyznacza się obszary planistyczne **ZL** przeznaczone na cele zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) w obrębie jednostki strukturalnej **IV**: **IV-ZL56**;
- 2) w obrębie jednostki strukturalnej **X**: **X-ZL1**, **X-ZL2**;
- 3) w obrębie jednostki strukturalnej **XII** -**ZL7**;
- 4) w obrębie jednostki strukturalnej **XVI**: -**ZL1**.

§ 145.1. W obszarach planistycznych **ZL** ustala się jako przeznaczenie podstawowe zachowanie funkcji zieleni leśnej.

2. W obszarach planistycznych **ZL** ustala się przeznaczenie dopuszczone związane z gospodarką leśną.

3. W obszarach planistycznych **ZL** wyklucza się realizację nowej zabudowy.

4. Sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **ZL** określają również ustalenia zawarte w DZIALE I.

### Rozdział 31

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

§ 146. 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-WS49**, **IX-WS50**, **IX-WS51**, **IX-WS52**, **IX-WS53**, **X-WS9**, **X-WS10**, **X-WS11**, **XI-WS21**, **XI-WS22**, **XI-WS23**.

§ 147. Sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowych leżących w obszarach planistycznych **WS** oraz sąsiadujących z nimi nieruchomości określają ustalenia zawarte w DZIALE I, w szczególności ustalenia § 17.

### Rozdział 32

#### Ustalenia szczegółowe dla obszarów planistycznych terenów kolejowych (KK)

§ 148. Wyznacza się obszar planistyczny oznaczony na rysunku planu symbolem **XI KK24**, w którym adaptuje się istniejące zagospodarowanie i dopuszcza rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o transporcie kolejowym.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **Rozdział 33**

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

§ 149. Ponieważ na obszarze objętym planem nie ulega zmianie podstawowe przeznaczenie terenów, wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na **0%**.

#### **Rozdział 34**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 150. Integralnymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w formie 6 arkuszy stanowiących **załączniki nr 1.1-1.6**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące **załącznik nr 2**.

§ 151. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

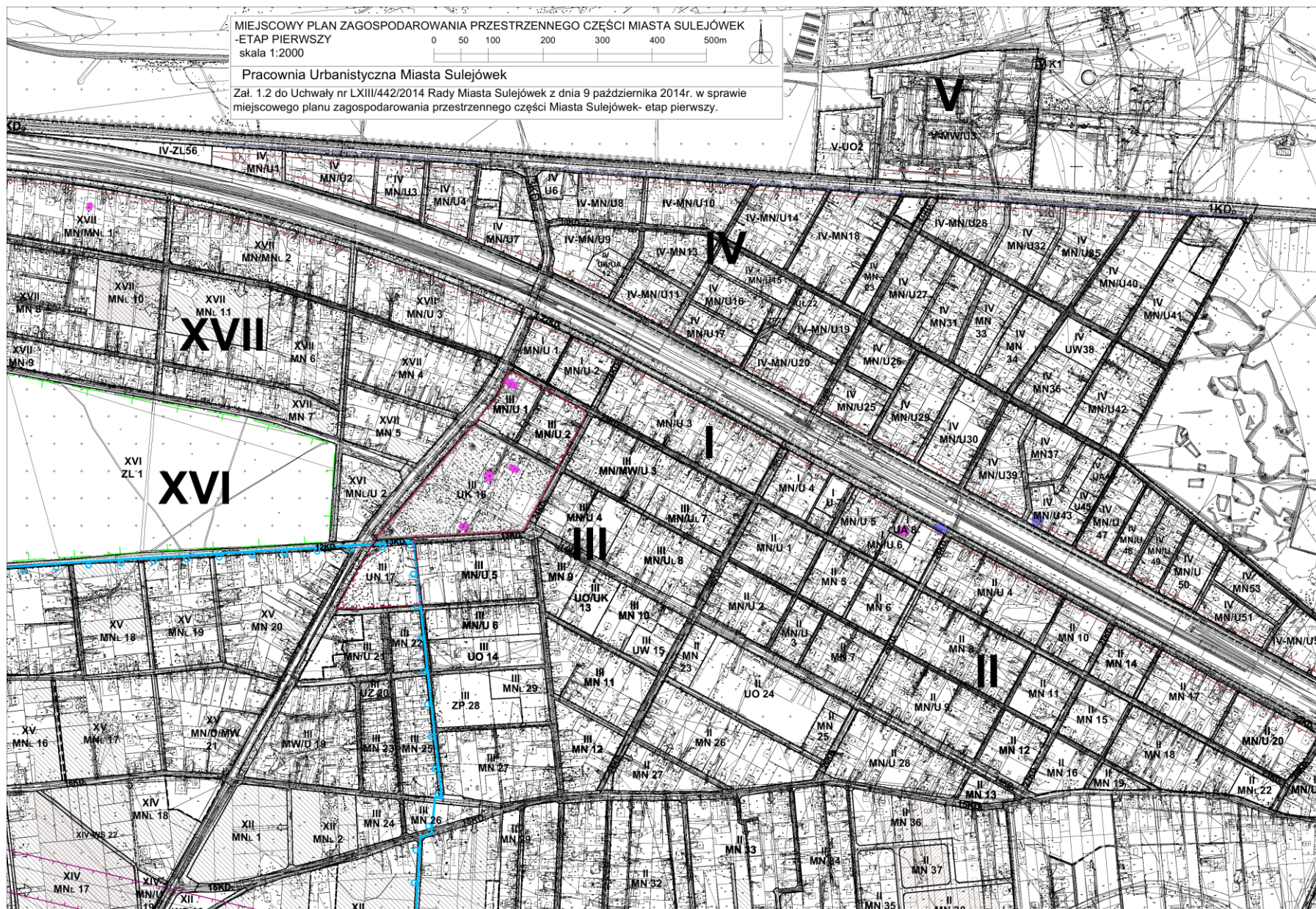
§ 152. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:  
*Adam Lesiński*

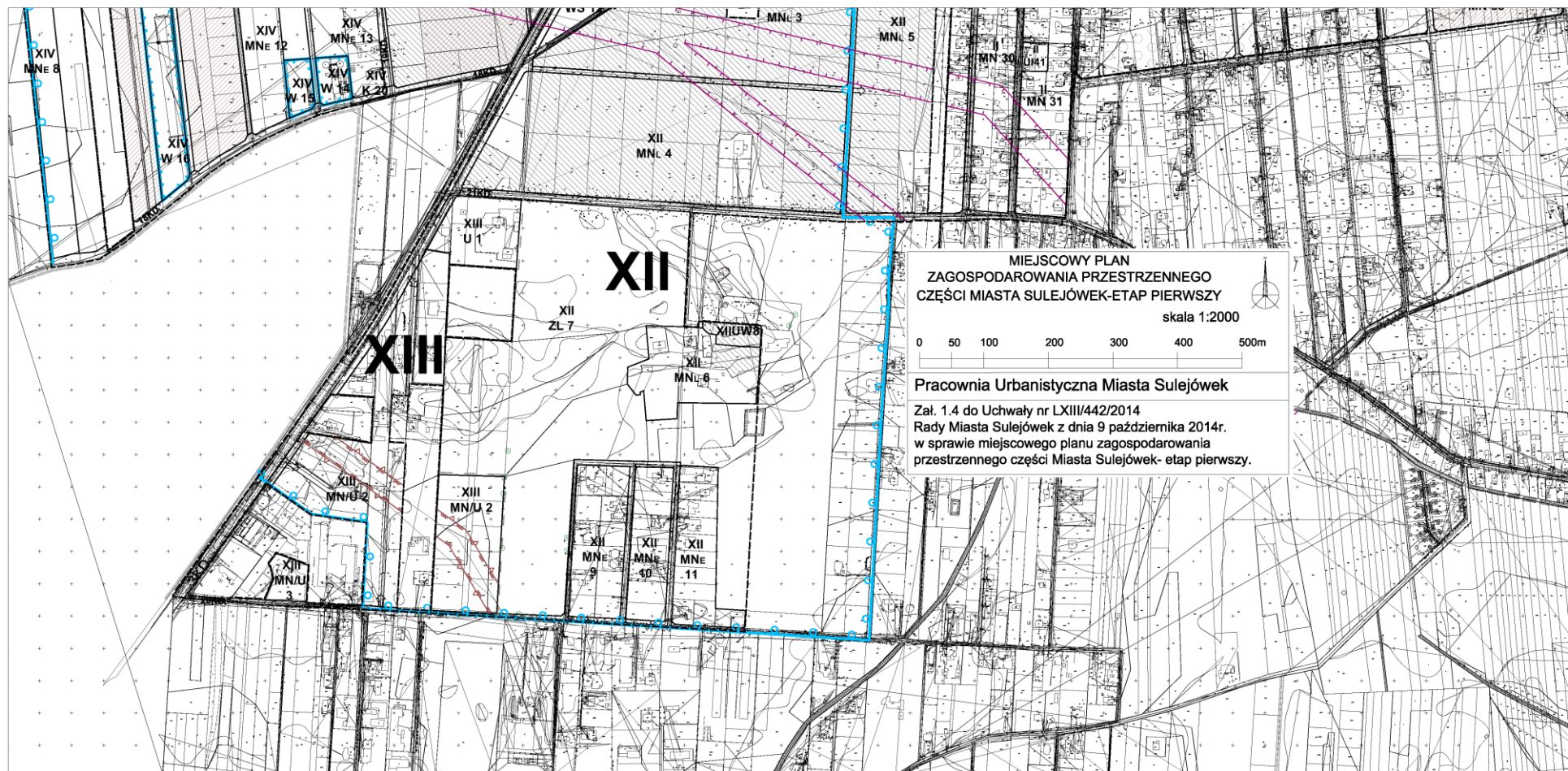
<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318; z 2014r. poz. 379; 1072.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014r. poz. 379, poz. 1446, poz. 768, poz. 1133.













MIEJSCOWY PLAN  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 CZĘŚCI MIASTA SULEJÓWEK-ETAP PIERWSZY  
 skala 1:2000





0 50 100 200 300 400 500m

Pracownia Urbanistyczna Miasta Sulejów






Załącznik 1.5 do Uchwały nr LXIII/442/2014  
 Rady Miasta Sulejów z dnia 9 października 2014r.  
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania  
 przestrzennego części Miasta Sulejów- etap pierwszy.

## LEGENDA






























### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica planu
	granica między jednostkami strukturalnymi
	linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych


















### Klasyfikacja dróg publicznych

	ulica główna
	ulica główna z możliwością obniżenia klasy drogi
	ulica zbiorcza
	ulica lokalna
	ulica dojazdowa









### Przeznaczenie terenów

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
	tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych
	tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach leśnych
	tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na działkach leśnych
	tereny usług
	tereny usług i obiektów produkcyjnych
	tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych
	tereny usług oświaty
	tereny usług oświaty i usług kultury
	tereny usług administracji
	tereny usług łączności
	tereny usług z zakresu ochrony zdrowia
	tereny usług kultury
	tereny usług kultury i usług administracji
	tereny usług nauki
	tereny składów
	tereny usług z zakresu obsługi technicznej miasta
	tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę
	tereny obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji
	tereny zieleni parkowej
	tereny leśne
	tereny wód otwartych
	tereny kolejowe

### OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA PRZEPISÓW ODREBNYCH:

	granica administracyjna Miasta Sulejówek
	granica terenów zamkniętych
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "A"
	granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"
	granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
	granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody
	granice strefy sanitarnej cmentarza:
	50 m
	150 m
	granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej
	granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia dla budynków mieszkalnych
	pomniki przyrody
	zabytki objęte Rejestrzem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
	zespoły zabytkowe (budynki wraz z terenem)
	pozostałe zabytki (budynki)
	stanowiska archeologiczne

### POZOSTAŁE OZNACZENIA INFORMACYJNE :

	grunty ewidencyjnie leśne na terenach dopuszczonych do zabudowy
	pomniki, miejsca pamięci
	tereny zdrenowane
	obszary wymagające reparcelacji
	miejsca lokalizacji parkingów publicznych
	ulica serwisowa z zaznaczonymi punktami włączeń do układu drogowego
	miejsca lokalizacji adaptowanych wjazdów do zespołów zabudowy
	strefy projektowanych wjazdów do zespołów zabudowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA SULEJÓWEK  
-ETAP PIERWSZY

Pracownia Urbanistyczna Miasta Sulejówek

Zał. 1.6 do Uchwały nr LXIII/442/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 9 października 2014r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek - etap pierwszy.

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXIII/442/2014  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 9 października 2014r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.). Koszty realizacji inwestycji infrastrukturalnych dla obszaru objętego zmianą planu i zasady ich finansowania zostały określone przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówek uchwalonego w dniu 26 czerwca 2008r (Uchwała Nr 150/XXV/2008 Rady Miasta Sulejówek opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 10 z 2009r. poz. 237). Koszty te ponoszone są do dnia dzisiejszego, a zadania inwestycyjne są systematycznie realizowane i umieszczane w budżetach na poszczególne lata w miarę posiadanych środków.

Zmiana planu nie generuje dodatkowych kosztów pod wykup gruntów i uzbrojenie terenów ponad te, które zostały wykazane w 2008r.