



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 stycznia 2017 r.

Poz. 460

UCHWAŁA NR XVI/130/2015 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 26 listopada 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr LXV/381/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny w Sulejówku zmienionej uchwałą Nr VII/36/2015 z dnia 26 lutego 2015r., po stwierdzeniu w uchwale Nr XVI/129/2015 z dnia 26 listopada 2015r. zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 kwietnia 2010 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny – etap pierwszy, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się:
 - a) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.1 do uchwały,
 - b) legenda stanowiąca załącznik nr 1.2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: wschodnia granica pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 637, granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, północna granica cmentarza, zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 8/1 z obrębu 18, oś ulicy Wąskiej, oś ulicy 3 Maja, oś ulicy Pogodnej z wykluczeniem działek ewidencyjnych nr 23, 67, 68, 71, 72, 89 z obrębu 12.

2. Granice planu oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1777.

§ 3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o ustalonym różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczającej obszaru planistycznego; poza ww. linią mogą wystawać fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, nadwiesia wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne;
- 3) **obiekтах handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu działalności handlowej (wolnostojące lub stanowiące funkcjonalną całość obejmującą część budynku np. w hali targowej, pasażu handlowym lub galerii handlowej, także występujące w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym niż handel);
- 4) **obszarze planistycznym** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-liczbowym oraz numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych;
- 9) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć czynności zdefiniowane w Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług;
- 14) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w celach komercyjnych;
- 15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej wspólnoty w szczególności usługi wynikające z realizacji inwestycji celu publicznego oraz wspierające je usługi komercyjne;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 17) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność nie powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 18) **wielko powierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć takie budynki, w których powierzchnia sprzedaży co najmniej jednego obiektu handlowego przekracza 2000 m².

2. W odniesieniu do innych pojęć użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi lub przyjmować ich znaczenie opisane w słowniku języka polskiego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych;
- 4) dodatkowe warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu obszarów planistycznych oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi zgodnie z § 6 ust. 2;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, w tym wynikające z przepisów odrębnych mają charakter wyłącznie informacyjny.

§ 6. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie obszarów planistycznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) **MNL** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach leśnych;
- 2) **MNE** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 3) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) **MN/U** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 5) **ZP/U** – zielen publiczna i zabudowa usługowa komercyjna;
- 6) **U** – zabudowa usługowa;
- 7) **ZL** – lasy;
- 8) **KD-Z** – publiczna droga klasy zbiorczej;
- 9) **KD-L** – publiczna droga klasy lokalnej;

- 10) **KD-D** – publiczna droga klasy dojazdowej;
- 11) **KD-W** – droga wewnętrzna;
- 12) **KPJ** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustala się dodatkowe warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone literą, bądź liczbą:

- 1) litera **B** przed literowym symbolem przeznaczenia oznacza, że dla obszaru planistycznego obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej “**B**” ujęte w § 9 pkt 1) i 2) uchwały;
- 2) cyfra **1** dodana po kropce do literowego symbolu przeznaczenia oznacza, że dla obszaru planistycznego obowiązują ustalenia dotyczące wysokości wejścia do budynku w stosunku do poziomu terenu ujęte w § 14 pkt 3);
- 3) liczby **600, 900 i 1500** dodane po kropce po literowym symbolu przeznaczenia oznaczają ustalone z uwzględnieniem § 13 pkt 3) dla obszaru planistycznego minimalne powierzchnie nowo tworzonej działek budowlanych, przy czym ustalenia szczegółowe określają, czy normatyw ten obowiązuje tylko w przypadku, gdy działka nie może być obsługiwana miejskimi sieciami wodociągu i kanalizacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami i urządzeniami bytowymi dla ludności;
- 2) utrzymanie i rozwój publicznych i komercyjnych funkcji usługowych związanych z obsługą ludności;
- 3) z wyłączeniem obiektów uciążliwych – utrzymanie i możliwość realizacji funkcji usługowych z zakresu drobnej wytwórczości i rzemiosła;
- 4) realizację ustalonych planem przeznaczeń obszarów planistycznych podstawowych i dopuszczonych
- 5) możliwość realizacji funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnych, oraz przystosowania do rekreacji i wypoczynku obszarów planistycznych wyłączonych planem z zabudowy, w tym terenów pozostawionych planem w użytkowaniu leśnym;
- 6) rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **ZL** oraz niektórych gruntów ewidencyjnie leśnych oznaczonych na rysunku planu jako terenów wyłączonych z zabudowy;
- 2) ochronę flory i fauny zwartych kompleksów leśnych, w zakresie zgodnym z prowadzeniem gospodarki leśnej, pielęgnację i uzupełnienie istniejącego drzewostanu, z zastosowaniem gatunków wzmacniających naturalny system leśny i dostosowanych do aktualnych warunków środowiska;
- 3) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu w celu kierowania spływu wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości, a w szczególności na tereny dróg i placów;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się następującą kwalifikację terenów wynikającą z przepisów odrębnych:
 - a) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolami literowymi **MN, MNE, MNL**,
 - b) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny mieszkaniowo-usługowe odpowiada obszar planistyczny oznaczony w planie symbolem literowym **MN/U**,
 - c) przeznaczeniu określonymu w przepisach odrębnych jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe odpowiadają obszary planistyczne oznaczone w planie symbolem literowym **ZP/U**;

- 5) zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla ustalonego planem przeznaczenia w obszarze wykraczającym poza granice władania, w którym przewiduje się taką lokalizację oraz obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania;
- 6) zakaz lokalizacji nowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń, 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;
- 8) likwidację istniejących uciążliwych obiektów i urządzeń lub ograniczenie zasięgu ich uciążliwości poprzez zmianę sposobu użytkowania lub usunięcie kolizji w wyniku poszerzenia obszaru władania prowadzącego działalność uciążliwą, zmianę stosowanej technologii lub wprowadzenie odpowiednich zabezpieczeń technicznych;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) wskazuje się granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”, w której poddaje się szczególnej ochronie układ urbanistyczny, charakter i gabaryty zabudowy,
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:
 - a) adaptację istniejącego układu drogowego;
 - b) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszącego jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
 - c) realizację przestrzennego systemu informacyjnego o strefie „B”;
 - d) zachowanie i zagospodarowanie historycznego ciągu pieszo-jezdnego w ulicy Tramwajowej;
 - e) budowa nawierzchni ulic sieci infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami dotyczącymi układu komunikacji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) ograniczenie gabarytów zabudowy zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) ustala się zachowanie i ochronę znajdujących się na obszarze planu kapliczek i krzyży przydrożnych zaznaczonych na rysunku planu;
- 4) poddaje się ochronie objęty Gminną Ewidencją Zabytków budynek mieszkalny jednorodzinny położony przy ulicy Mińskiej 5 w zakresie przewidzianym w przepisach odrębnych (ustawy z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków wraz z aktami wykonawczymi).

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenią publiczną są obszary planistyczne oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **ZP/U** oraz ulica Tramwajowa oznaczona w planie symbolami **B.60.KPJ**, **B.61.KPJ**, **B.62.KPJ**;
- 2) w przestrzeniach publicznych ustala się:
 - a) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
 - b) zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
 - c) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszącego jakość użytkową i estetyczną przestrzeni.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 2) sposób sytuowania nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 7) lit. b) i pkt 8);
- 3) odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku minimum 4,0 m;
- 4) nie ustala się wysokości infrastrukturalnych obiektów budowlanych;
- 5) różnica między powierzchnią działki a minimalną powierzchnią biologicznie czynną jest ustaloną planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej o 10% licząc od powierzchni wyrażonej w metrach wynikającej z ustalonego w planie wskaźnika;
- 7) dla zabudowy istniejącej i jej funkcji:
 - a) adaptację, o ile nie stanowi ona samowoli budowlanej i nie powoduje uciążliwości dla otoczenia z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania na inny zgodny z przeznaczeniem obszaru planistycznego, na którym występuje, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) stosowanie ustaleń lit. a) również dla budynków i części budynków zlokalizowanych między linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) 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,
- 8) lokalizację budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad parkowania:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w ramach lokalizacji własnych z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) minimalną liczbę miejsc parkingowych do parkowania samochodów osobowych:
 - co najmniej 1 miejsce na lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
 - co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde kolejne 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży,
 - co najmniej 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - co najmniej 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 24 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów powyżej 12 miejsc parkingowych,
 - c) dla usług komercyjnych i publicznych dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w pasie ulicznym, zgodnie z odrębnymi przepisami,
 - d) dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych, we wszystkich obszarach planistycznych nie wykluczonych planem z zabudowy,
 - e) nakazuje się lokalizowanie miejsc i urządzeń postojowych dla rowerów przy obiektach usług komercyjnych i publicznych,
- 10) w zakresie geometrii dachu:
 - a) ustala się stosowanie dachów spadzistych jedno i wiele spadowych, w tym dachów typu mansardowego, kolebkowego, pogrążonego,
 - b) dopuszczenie stosowania dachów płaskich (stropodachy),
 - c) nie ustala się kształtu dachów : dla obiektów wielofunkcyjnych i o wyspecjalizowanych funkcjach, gdzie bryła budynku wynika z jego funkcji, dla obiektów objętych Gminną Ewidencją Zabytków,

11) adaptuje się istniejące podziały geodezyjne, które uprawomocniły się przed wejściem w życie planu z możliwością zagospodarowania i zabudowy istniejących nieruchomości gruntowych mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń ustalonych w planie.

§ 12. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego szczególną ochroną GZWP 215 Subniecka Warszawska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się podziały i łączenia nieruchomości gruntowych;
- 3) minimalne powierzchnie nowotworzonych działek budowlanych określono liczbą przy symbolu obszaru planistycznego na rysunku planu, przy czym ustala się, że nie można wydzielać działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 80% ustalonego w planie normatywu;
- 4) ustala się kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami budowlanymi w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale od 60° do 120°;
- 5) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – **5 m**;
- 6) dopuszcza się regulacje granic działek w celu poprawienia ich funkcjonalności również w sytuacji, gdy nie spełniają one ustalonych w planie normatywów działek budowlanych;
- 7) ustala się minimalne szerokości frontów działek z zastrzeżeniem pkt 9) i 10):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniej niż **7,0 m** na segment,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniej niż **11,0 m** na segment,
 - c) dla pozostałych form zabudowy nie mniej niż **14,0 m**,
- 8) nie uznaje się za front sięgaczy dojazdowych;
- 9) dopuszcza się możliwość przylegania działki do drogi na długości przynajmniej 4,5 m w miejscu, gdzie będzie odbywał się główny wjazd na działkę, niemniej szerokość działki w najszerszym miejscu musi spełniać wymagania zawarte w pkt 7);
- 10) przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po ich scaleniu lub podziale.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeniach w ich zagospodarowaniu w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, handlu hurtowego, centrów logistycznych lub spedycyjnych, składów i magazynów niezwiązanych z ustalonym przeznaczeniem podstawowym obszarów planistycznych,
 - b) zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi rowu,
- 2) na nowo zabudowywanych działkach zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w budynkach;
- 3) na obszarach planistycznych oznaczonych cyfrą 1 poziom wejścia do nowych budynków nie może być wyniesiony wyżej niż 60 cm ponad poziom ulicy;
- 4) na nieruchomościach gruntowych położonych w zasięgu pasa izolującego cmentarz rzymskokatolicki:
 - a) w pasie o szerokości 50 m od granicy cmentarza - zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych,

b) w pasie o szerokości od 50 m do 150 m - zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych; zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny, który tworzą:

a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:

- drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KD-Z** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KD-L** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, w tym drogi oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W**,

c) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

2) powiązania głównego ciągu ulic ponadlokalnych – ulicy Szosowej (poza obszarem planu) z układem ulic obsługującym obszar objęty planem poprzez skrzyżowania z ulicą Jałowcową (**13.KD-L**);

3) zakaz realizacji nowych zjazdów na tereny przyległego zainwestowania bezpośrednio z ulicy Szosowej;

4) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń pomocniczych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);

2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z wykluczeniem obszarów planistycznych oznaczonych symbolem **ZL**

w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów,

w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zasilanie w wodę obszaru objętego planem z miejskiej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu miejską siecią wodociągową z zastrzeżeniem § 14 pkt 4),

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu siecią kanalizacyjną z wykluczeniem przydomowych oczyszczalni ścieków,

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed sływem tych wód,

- b) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów przed odprowadzeniem ich do gruntu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
 - c) nakaz wykonania łącznie z wprowadzaną zabudową rozwiązań technicznych zapewniających retencję wód opadowych na działce,
 - d) możliwość przełożenia oznaczonego na rysunku planu rowu odbierającego wody deszczowe bądź przebudowy go na kanał kryty z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się obsługę obszaru objętego planem z istniejącej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanymi energią elektryczną, paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska oraz odnawialnymi źródłami energii z zastrzeżeniem pkt 8) lit. c);
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Nie ustala się stawek służących naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania, użytkowania terenów zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ustaleniach szczegółowych, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z zastrzeżeniem § 16 pkt 4) lit. b) oraz pkt 5) lit b).

§ 19. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame

z liniami rozgraniczającymi obszarów planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD, KDL, KDZ, ZP/U**.

2. Inwestycje celu publicznego mogą być realizowane na wszystkich działkach należących do Gminy Miasta Sulejówek z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8 pkt 5) i 6).

§ 20. W zakresie zasad i warunków sytuowania szyldów i urządzeń reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam w postaci urządzeń i tablic reklamowych z wyjątkiem szyldów oraz z zastrzeżeniem pkt 4);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie szyldów:
 - a) na ogrodzeniach,
 - b) na budynkach,
 - c) o wysokości maksymalnie 0,7 m,
- 3) zakazuje się umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie reklam remontowo-budowlanych.

§ 21. Zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, terenów zabaw dla dzieci, trawników, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu;

- 2) ustala się całkowitą maksymalną wysokość ogrodzenia 2,0 m;
- 3) ogrodzenia należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, oraz 1 m od urządzeń i sieci wodno-kanalizacyjnej;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych, za wyjątkiem elementów słupów i cokołów;
- 5) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony dróg i placów zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 6) ustalenia pkt 1) - 5) nie dotyczą ogrodzeń terenów sportowych oraz obiektów wymagających podwyższonych standardów bezpieczeństwa.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 22. Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MNL.1500.1, 2-MNL.1500.1, 4-MNL.1500.1, 5-MNL.1500.1, 6-MNL.1500.1,**

7-MNL.1500, 8-MNL.1500, 9-MNL.1500, 10-MNL.1500, 11-MNL.1500, 12-MNL.1500, 15-MNL.1500.1, 27-B.MNL.900, 28-B.MNL.1500, 29-B.MNL.1500, 30-B.MNL.900, 32-B.MNL.900, 34-B.MNL.900, 35-B.MNL.1500, 37-B.MNL.900, 39-B.MNL.900, 40-MNL.900, 41-B.MNL.900, 49-MNL.1500, 57-B.MNL.900, 59-B.MNL.1500, 69-B.MNL.1500, 72-B.MNL.1500 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi oraz nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w postaci budynków wolnostojących;
- 5) na jednej działce budowlanej może stanąć nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa grupowa jest dopuszczona tylko w przypadku, gdy dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego możliwe jest wydzielenie działki budowlanej o powierzchni zgodnej z ustalonym w planie normatywym powierzchniowym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5;
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001;
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
 - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) oraz wyłączenia z produkcji leśnej jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę;
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
- 8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z uwzględnieniem § 13 pkt 3).

§ 23. Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **14-MNE.900** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi oraz nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana wyłącznie w postaci budynków wolnostojących;
- 5) na jednej działce budowlanej może stanąć nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa grupowa jest dopuszczona tylko w przypadku, gdy dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego możliwe jest wydzielenie działki budowlanej o powierzchni zgodnej z ustalonym w planie normatywym powierzchniowym;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
- 8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z uwzględnieniem § 13 pkt 3).

§ 24. Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu

symbolami **24-B.MN.600, 25-B.MN.600, 26-B.MN.600, 31-B.MN.600, 43-B.MN.600, 44-B.MN.600, 45-B.MN.600, 46-B.MN.600, 48-B.MN.600, 51-B.MN.600, 52-B.MN.600, 54-B.MN.600, 55-B.MN.600, 56-B.MN.600, 60-MN.600, 61-MN.600, 62-B.MN.600, 63-B.MN.600, 64-B.MN.600, 67-B.MN.600, 70-B.MN.600, 74-MN.600, 75-B.MN.600, 76-B.MN.600, 77-B.MN.600, 78-B.MN.600, 79-B.MN.600, 80-MN.600, 82-B.MN.600, 83-B.MN.600, 84-B.MN.600, 85-B.MN.600, 86-B.MN.600** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi oraz nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) gdy działka nie jest obsługiwana przez miejskie sieci wodociągu i kanalizacji – dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej przy zachowaniu ustalonej w pkt 8) powierzchni pod jeden budynek mieszkalny lub jeden segment w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem § 13 pkt 3);
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :

- a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),

8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej w przypadku braku możliwości obsługi miejskimi sieciami wodociągu i kanalizacji zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z uwzględnieniem § 13 pkt 3).

§ 25. Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu

symbolami **16 - MN.900.1, 17-MN.900.1, 18-MN.900.1, 19-MN.900, 20-MN.900, 21-MN.900,**

22-MN.900, 33-B.MN.900, 36-B.MN.900, 38-B.MN.900, 42-B.MN.900, 47-B.MN.900, 58-B.MN.900, 68-B.MN.900, 71-B.MN.900 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi oraz nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) gdy działka nie jest obsługiwana przez miejskie sieci wodociągu i kanalizacji – dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej przy zachowaniu ustalonej w pkt 8) powierzchni pod jeden budynek mieszkalny lub jeden segment w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem § 13 pkt 3);
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
- 8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej w przypadku braku możliwości obsługi miejskimi sieciami wodociągu i kanalizacji zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z uwzględnieniem § 13 pkt 3).

§ 26. Dla obszarów planistycznych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **50-B.MN/U.600,66-B.MN/U.600,81-MN/U.600** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych z rozumieniem przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zabudowa mieszkaniowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych z zastrzeżeniem pkt 5);
- 5) gdy działka nie jest obsługiwana przez miejskie sieci wodociągu i kanalizacji – dopuszczenie realizacji wyłącznie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej przy zachowaniu ustalonej w pkt 8) powierzchni pod jeden budynek mieszkalny i jeden segment w zabudowie bliźniaczej z zastrzeżeniem z zastrzeżeniem § 13 pkt 3);
- 6) dopuszczenie lokalizacji nieuciążliwych usług (w tym usług publicznych) jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowy realizowanej w formie oddzielnych obiektów, także na wydzielonych działkach;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - do 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków usługowych – do 13 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna),
- 8) minimalną powierzchnię nowo tworzonej działki budowlanej w przypadku braku możliwości obsługi miejskimi sieciami wodociągu i kanalizacji zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z uwzględnieniem § 13 pkt 3).

§ 27. Dla obszaru planistycznego zieleni publicznej i usług komercyjnych **65 - B.ZP/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa publiczna i nieuciążliwe usługi komercyjne związane z obsługą przeznaczenia podstawowego (kioski, kawiarnie, mała gastronomia itp.);
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi publiczne w szczególności z zakresu sportu, wypoczynku, rekreacji i rozrywki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, boisk, placów zabaw itp. oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych bezpośrednio z prawidłowym funkcjonowaniem terenu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - d) dopuszcza się bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) w odniesieniu do całego obszaru planistycznego **65-B.ZP/U**,
 - e) wysokość zabudowy – do 10 m (maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne).

§ 28. Dla obszaru planistycznego usług oznaczonego symbolami **53-B.U, 73 - B.U, 87-B.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych, wiat, altan i obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,2,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
 - d) bilansowanie wskaźników ustalonych w lit. a), b) i c) jest dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - do 13 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne),
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - do 5 m (maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna).

§ 29. Dla obszarów planistycznych lasów **23. ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych w ramach urządzeń turystycznych; zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem lokalizacji budynków wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.

§ 30. Dla obszarów planistycznych **KD-Z, KD-L, KD-D, KD-W, KPJ** ustala się:

l.p.	oznaczenie obszaru planistycznego	Przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	7.KD-Z	publiczna droga zbiorcza	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ok. 15,0 m	a) ul. Armii Krajowej, b) połączenie z gm. Halinów
2.	B.8.KD-Z	publiczna droga zbiorcza	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12,0 m do 15,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Armii Krajowej
3.	B.9.KD-Z	publiczna droga zbiorcza	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 19,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejące drogi gminne, b) ulice 3 Maja, Długa (na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Armii Krajowej)
4.	B.10.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 11,5-12,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	a) istniejąca droga gminna, b) ulica Długa na odcinku od ul. Armii Krajowej do ul. Chopina)
5.	11.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m do 12,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań,	a) istniejąca droga gminna, z projektowanym przedłużeniem do gminy Halinów, b) ul. Długa na odcinku od ul. Chopina do granicy z gm. Halinów
6.	13.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m,	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Jałowcowa, c) jedyne powiązanie

			- konstrukcja nawierzchni jezdni taka jak dla kategorii ruchu KR 3	komunikacyjne obszaru planu z drogą wojewódzką 637 (ulica Szosowa)
7.	15.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) częściowo istniejąca droga gminna oraz odcinek nowoprojektowany, b) ul. Słowackiego, c) powiązanie komunikacyjne z gm. Halinów
8.	B.16.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejące drogi gminne, b) ciąg ulic Słowackiego i Mazowiecka,
9.	17.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 do 10,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) nowoprojektowana
10.	B.18.KD-L	publiczna droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejące drogi gminne, b) ulice Mazowiecka i Sejmowa,
11.	21.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 13,0 m	a) połączenie komunikacyjne z ul. Działkową na terenie gm. Halinów, b) nowoprojektowana
12.	22.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) częściowo nowoprojektowane drogi, b) istniejące drogi gminne, c) ul. Świętochowskiego na odcinku od ul. Długiej do granicy Miasta, Świerkowa, Jagodowa, Sejmowa na odcinku od ulicy nowoprojektowanej do ul. Długiej,
13.	23.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Zielona
14.	24.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,00 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, i odcinek projektowany, b) ul. Torfowa na odcinku od ul. Długiej do ul. Strumykowej na terenie gm. Halinów, c) połączenie z gminą Halinów
15.	26.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Łomżyńska na odcinku od ul. Chopina do ulicy nowoprojektowanej (17.KD-L)
16.	B.27.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 10,0 m	a) istniejące drogi gminne, b) ul. Chopina na odcinku od ul. Długiej do ul. Klonowej, ul. Klonowa na odcinku od ul. Chopina do ul. Słowackiego,
17.	B.28.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m	a) istniejąca droga gmina, b) ul. Łomżyńska na odcinku od ul. J. Słowackiego do ul. Armii Krajowej
18.	B.29.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gmina, b) ul. Klonowa na odcinku od ul. Słowackiego do ul. Armii Krajowej

19.	B.31.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 12,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejące drogi gminne, b) ul Łomżyńska na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Armii Krajowej, ul. Klonowa na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Armii Krajowej, ul. Świętochowskiego na odcinku od ul. Długiej do ul. Mazowieckiej
20.	B.32.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Grzybowa, c) połączenie z gminą Halinów
21.	B.33.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 10,0 m, - poszerzenia w rejonie skrzyżowań	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Partyzantów na odcinku od ul. Świętochowskiego do ul. Sejmowej, ul. Świętochowskiego na odcinku od ul. Wąskiej (granica planu) do ul. Mazowieckiej, ul. Mińska na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Sejmowej
22.	B.34.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Partyzantów na odcinku od ul. Sejmowej do ul. Armii Krajowej
23.	B.35.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 do 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Mińska na odcinku od ul. Sejmowej do ul. Armii Krajowej
24.	B.36.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Partyzantów na odcinku od ul. Armii Krajowej do ul. Słowackiego
25.	B.37.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 7,0 m do 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Mińska na odcinku od ul. Armii Krajowej do ul. J. Słowackiego
26.	B.38.KD-D	publiczna droga dojazdowa	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Wąska na odcinku do ul. J. Słowackiego do granicy miasta
27.	45.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m	a) nowoprojektowana, b) poprzeczna do ul. J. Słowackiego i ul. Wierzbowej
28.	B.46.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Partyzantów na odcinku od ul. 3 Maja do Świętochowskiego, c) postulowany zakaz włączenia ul. Partyzantów do ul. 3 Maja
29.	47.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Leśna, c) brak możliwości włączenia w ulicę Szosową
30.	48.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) częściowo poza granicami planu, c) ul. Pogodna, d) brak możliwości włączenia w ul. Szosową
31.	B.51.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,0 m do 9,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Partyzantów na odcinku od ul. Słowackiego do granicy miasta

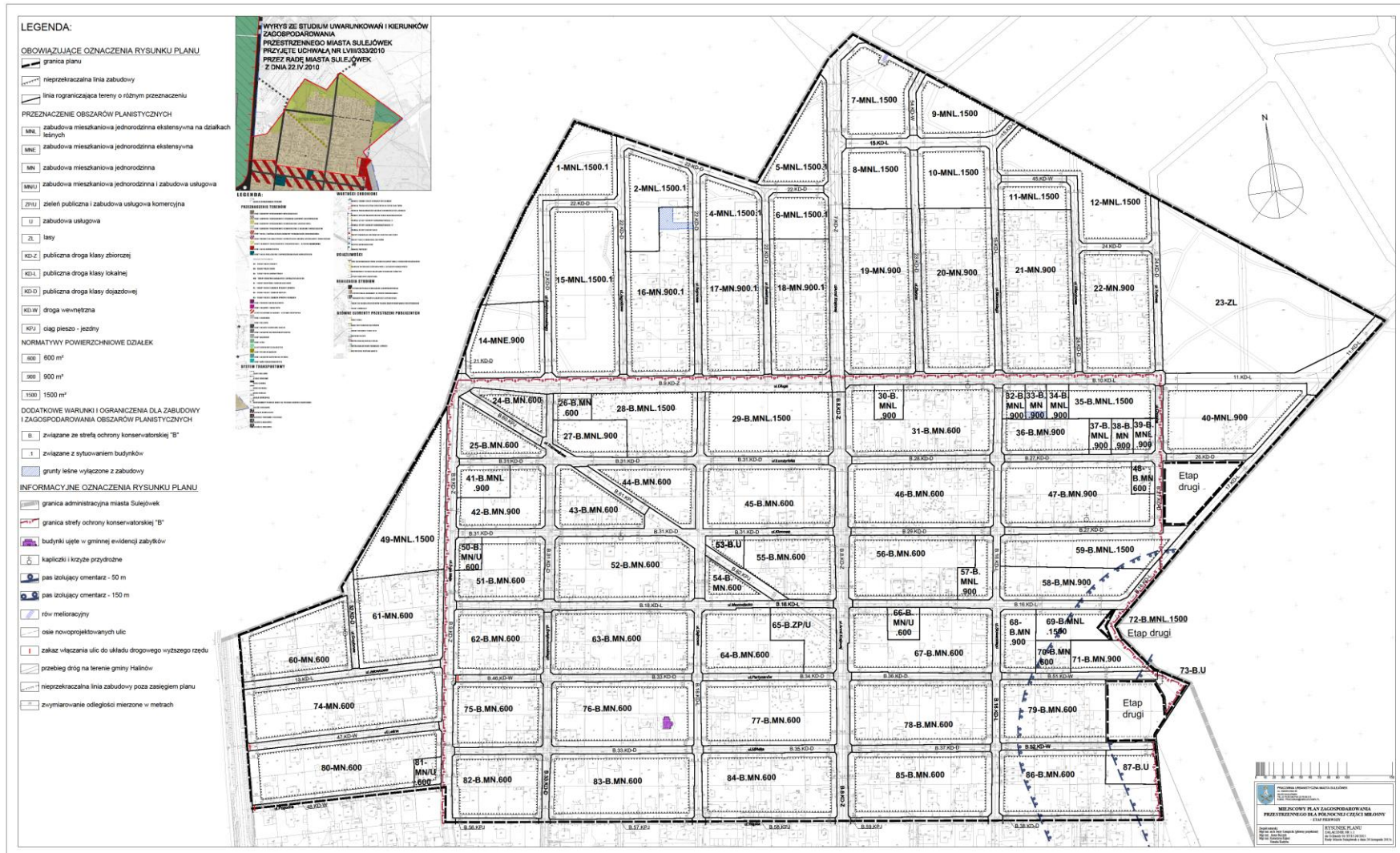
32.	B.52.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 8,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Mińska na odcinku od ul. Słowackiego do granicy miasta
33.	54.KD-W	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m	a) nowoprojektowana, b) przedłużenie ul. Zielonej, c) połączenie z ul. Źródlaną na terenie gm. Halinów
34.	B.56.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 7,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Wąska na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Świętochowskiego, c) częściowo poza granicami planu
35.	B.57.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,0 m do 7,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Wąska na odcinku od ul. Świętochowskiego do ul. Sejmowej, c) częściowo poza granicami planu
36.	B.58.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Wąska na odcinku od ul. Sejmowej do ul. Armii Krajowej, c) częściowo poza granicami planu
37.	B.59.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 7,0 m do 8,00 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Wąska na odcinku od ul. Armii Krajowej do ul. Słowackiego, c) częściowo poza granicami planu
38.	B.60.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m 11,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Tramwajowa na odcinku od ul. 3 Maja do ul. Świętochowskiego
39.	B.61.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Tramwajowa na odcinku od ul. Łomżyńskiej do ul. Klonowej
40.	B.62.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 11,0 m	a) istniejąca droga gminna, b) ul. Tramwajowa na odcinku od ul. Sejmowej do ul. Mazowieckiej

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:
Daniel Dąbrowski



OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA RYSUNKU PLANU



granica planu



nieprzekraczalna linia zabudowy



linia rograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

PRZEZNACZENIE OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna na działkach leśnych



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa



zielen publiczna i zabudowa usługowa komercyjna



zabudowa usługowa



lasy



publiczna droga klasy zbiorczej



publiczna droga klasy lokalnej



publiczna droga klasy dojazdowej



droga wewnętrzna



ciąg pieszo - jezdny

NORMATYWY POWIERZCHNIOWE DZIAŁEK

600 m²900 m²1500 m²

DODATKOWE WARUNKI I OGRANICZENIA DLA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW PLANISTYCZNYCH



związane ze strefą ochrony konserwatorskiej "B"



związane z sytuowaniem budynków



grunty leśne wyłączone z zabudowy

INFORMACYJNE OZNACZENIA RYSUNKU PLANU



granica administracyjna miasta Sulejówek



granica strefy ochrony konserwatorskiej "B"



budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków



kapliczki i krzyże przydrożne



pas izolujący cmentarz - 50 m



pas izolujący cmentarz - 150 m



rów melioracyjny



osie nowoprojektowanych ulic



zakaz włączania ulic do układu drogowego wyższego rzędu



przebieg dróg na terenie gminy Halinów



nieprzekraczalna linia zabudowy poza zasięgiem planu



zwymerowanie odległości mierzone w metrach



PRACOWNIA URBANISTYCZNA MIASTA SULEJÓWEK
UL. DWORCOWA 55
05-070 SULEJÓWEK
TEL. 22 76 06 248 FAX. 22 76 06 213
E-MAIL: PRACOWNIA@UMSULEJOWEK.PL

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIŁOSNY
- ETAP PIERWSZY**

Zespół autorski:
Mgr inż. arch Jerzy Łempicki (główny projektant)
Mgr inż. Anna Bączyk
Mgr inż. Katarzyna Kąkol
Natalia Kudyba

LEGENDA DO RYSUNKU PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1.2
do Uchwały Nr XVI/130/2015
Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 listopada 2015r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVI/130/2015
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 26 listopada 2015r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny - etap pierwszy

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Miłosny – etap pierwszy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach 9 - 29 stycznia 2014r. i ponownie w dniach 16 września – 6 października 2015r. Uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu Burmistrz Miasta Sulejówek rozpatrzył w dniu 4 marca 2014r., po czym sposób ich rozpatrzenia skorygował Zarządzeniem Nr BBM.0050.132.2015 z dnia 29 lipca 2015r. W wyniku uwzględnienia uwag, a także po dyskusjach nad projektem planu toczących się na posiedzeniach Komisji Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miasta Sulejówek do projektu planu wprowadzono zmiany, ponowiono w niezbędnym zakresie uzgodnienia i projekt wyłożono po raz drugi do publicznego wglądu. Uwagi z drugiego wyłożenia do publicznego wglądu Burmistrz rozpatrzył Zarządzeniem BBM.0050.191.2015 z dnia 10 listopada 2015r.

W wyznaczonych terminach wpłynęły łącznie **62** uwagi zawierające **135** postulatów. **34** z nich Burmistrz nie uwzględnił bądź uwzględnił je częściowo.

- I. Rada Miasta Sulejówek przychyliła się do stanowiska Burmistrza w kwestii uwag rozpatrzonych pozytywnie.
- II. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza bądź uwzględnione częściowo Rada Miasta Sulejówek postanowiła rozpatrzyć w następujący sposób:

1. Uwaga złożona w dniu 28.01.2014r. dotycząca usunięcia zapisów o zakazie zabudowy grupowej na obszarze planistycznym przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną MNE.900.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Dopuszczona została zabudowa grupowa (kilka wolnostojących domów na działce) tylko w przypadku, gdy dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego możliwe będzie wydzielenie działki budowlanej zgodnej z normatywem ustalonym w planie. Obszar planistyczny MNE.900 przeznaczony jest w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. O ekstensywnym charakterze zabudowy decyduje wielkość działki, forma zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnej. Zapis pozwoli to na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

2. Uwaga złożona w dniu 28.01.2014r. dotycząca zmiany przeznaczenia z MNE.900 na MNE.600.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Obszar planistyczny MNE.900 przeznaczony jest w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną. O ekstensywnym charakterze zabudowy decyduje oprócz wskaźników urbanistycznych, również wielkość działki budowlanej. Wielkość nowotworzonej działki określona jest liczbą przy symbolu przeznaczenia. Dla przeznaczenia MNE.900 minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej wynosi 900 m². Powierzchnia działki 600 m², o którą wnioskuje autor uwagi, charakterystyczna jest dla zabudowy mieszkaniowej o większej intensywności, w przypadku niniejszego planu - dla przeznaczenia MN.600 i MN/U.600. Zmniejszenie minimalnej wielkości nowotworzonej działki budowlanej do 600 m² nie pozwoli na zachowanie ekstensywnego charakteru zabudowy.

3. Uwaga złożona w dniu 31.01.2014r. dotycząca zwiększenia ilości lokali w kameralnych domach wielorodzinnych z 12 do 18.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została całkowicie wykluczona w projekcie planu. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

4. Uwagi złożone przez 11 osób w dniach 06.02.2014., 11.02.2014r. oraz przez 1 osobę w dniu 19.10.2015r. dotyczące zmniejszenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla obszarów MN i MN/U do wartości 0,6 i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 40% – jako zgodnego ze studium.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględnione	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W studium podano wartość *netto* wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,6. Pojęcie *wiz netto* nie występuje w obiegu prawnym. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów MN.600 zaprojektowano w taki sposób, by realne było wprowadzenie dwu-trzykondygnacyjnej zabudowy bliźniaczej i szeregowej, którą dopuszcza studium przy zachowaniu przynajmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej na działkach o powierzchni ok. 180-300 m² pod segment. Ustalając wskaźniki intensywności zabudowy wzięto pod uwagę wszystkie ustalenia studium takie jak ilość kondygnacji, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, formy zabudowy. Zaprojektowano je, by w sposób logiczny były ze sobą skorelowane i dały możliwość realnego korzystania z ustaleń.

W wersji planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu przewidziano maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów MN.600 – 1,2 przy minimalnym udziale

powierzchni biologicznie czynnej – 40%, a dla terenów MN/U.600 – 1,7 przy minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 30%. W wersji planu wykładanej do wglądu drugi raz ustalono wskaźniki na poziomie 1,0 dla obszarów MN.600 i 1,2 dla obszarów MN/U.600. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie uległ zmianie w stosunku do wersji z pierwszego wyłożenia. W tej prezentowanej mieszkańcom po raz drugi wersji projektu praktycznie usunięto przeznaczenie MN/U.600, ograniczając je tylko do trzech lokalizacji, tj. do trzech działek ewidencyjnych, na których obecnie znajduje się zabudowa usługowa, bądź usługowo-mieszkaniowa. Podwyższone wskaźniki urbanistyczne dla przeznaczenia MN/U wynikają z istniejącego zagospodarowania. Zrezygnowano też z ustalania przeznaczenia MNE (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna) na obszarach, które w studium nie były oznaczone jako zabudowa mieszkaniowa ekstensywna. Wprowadzono w ich miejsce przeznaczenie MN.900 z zabudową nieco rozluźnioną z maksymalnym $w_{iz} = 0,8$ i minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

5. Uwaga złożona w dniu 28.01.2014r. dotycząca definicji paliw najmniej szkodliwych dla środowiska, która zdaniem autora uwagi, jest niezrozumiała.

„paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich”;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Definicja jest zdaniem autorów planu zrozumiała.

6. Uwaga złożona w dnia 28.01.2014r. dotycząca zapisu:

„działalność usługowa wiążąca się z wprowadzeniem substancji gazowych lub pyłowych do środowiska może być prowadzona wyłącznie na podstawie określonych w pozwoleniu na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza wydanym w oparciu o przepisy odrębne”, który jest niejednoznaczny, ponieważ każda działalność powoduje wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, zaś zapis ten może powodować zablokowanie inwestycji, których działalność powoduje wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, a które nie wymagają pozwolenia na taką emisję lub podlegają zgłoszeniu w związku z taką emisją.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Zrezygnowano z zapisu, uznając, że kwestie te regulują przepisy odrębne. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

7. Uwaga złożona w dniu 11.02.2014r. mająca na celu zapewnienie zgodności ich treści z treścią obowiązujących aktów prawnych dotycząca zmiany definicji pojęcia „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”. Autor uwagi zaproponował następujące brzmienie tej

definicji:

„zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej z obiektami towarzyszącymi z zakresu usług podstawowych, lokalizowanymi także na osobnych nieruchomościach gruntowych, służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku – zgodnie z art. 3 ust. 2a ustawy Prawo budowlane”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Propozycja definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podana przez autora uwagi jest modyfikacją definicji ustawowej, która odnosi się do pojęcia budynku mieszkalnego jednorodzinnego a nie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie można jej w związku z tym umieścić w planie. Jako, że oba pojęcia posiadają definicje ustawowe, zrezygnowano z umieszczenia ich w planie. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

8. Uwaga złożona w dniu 11.02.2014r. mająca na celu zapewnienie zgodności ich treści z treścią obowiązujących aktów prawnych dotycząca uwzględnienia powierzchni całkowitej obiektów przeznaczonych na miejsca gromadzenia odpadów stałych przy wyznaczaniu maksymalnej intensywności zabudowy oraz zmiany definicji pojęcia „wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy brutto”. Autor uwagi zaproponował następujące brzmienie tej definicji:

„wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy brutto – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji wszystkich obiektów istniejących (gdy nie są przewidziane do rozbiórki) i planowanych na nieruchomościach będących we władaniu związanym funkcjonalnie z wnioskowaną inwestycją do powierzchni tych nieruchomości, którego wartość nie może być przekroczona – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ponieważ pojęcie wskaźnika intensywności zabudowy posiada definicję ustawową, zrezygnowano z umieszczenia jej w planie. Usunięto jednakże zapisy dotyczące niewzględnienia powierzchni całkowitej obiektów przeznaczonych na miejsca gromadzenia odpadów stałych przy wyznaczaniu maksymalnej intensywności zabudowy. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

9. Uwaga złożona w dniu 11.02.2014r. mająca na celu zapewnienie zgodności ich treści z treścią obowiązujących aktów prawnych dotycząca usunięcia traktowania 100% zajętych przez obiekty przeznaczone na miejsca gromadzenia odpadów stałych jako powierzchnię biologicznie czynną oraz nadania brzmienia definicji zgodnie z § 3 ust. 22 Rozporządzenia

Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Nie podano w planie definicji powierzchni biologicznie czynnej, jednak pojęcie to w słowniczku uchwały odniesiono do definicji terenu biologicznie zawartej w przepisach odrębnych. Usunięto jednakże zapisy dotyczące nieuwzględnienia obiektów przeznaczonych na miejsca gromadzenia odpadów stałych w bilansie powierzchni biologicznie czynnej. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

10. Uwaga złożona w dniu 11.02.2014r. dotycząca usunięcia manipulowania wartościami wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – usunięcie zwrotu „z tolerancją do 15%” oraz dwie uwagi złożone w dniach 19.10.2015r. i 20.10.2015r. kwestionujące dopuszczenie zmniejszenia o 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej (licząc od wyrażonej w metrach powierzchni wynikającej ze wskaźnika).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Dopuszczono możliwość zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o 10% licząc od powierzchni wyrażonej w metrach wynikającej z ustalonego w planie wskaźnika, podobnie jak ma to miejsce w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek – etap pierwszy (Uchwała Nr LXIII/442/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 9 października 2014r.). Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

11. Uwaga złożona w dniu 11.02.2014r. dotycząca zachowania wskaźników zagospodarowania terenu dla obszarów planistycznych MNE maksymalnego wiz 0,4 i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 60%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W studium podano wartość *netto* wskaźnika intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej 0,4. Pojęcie *wiz netto* nie występuje w obiegu prawnym. W studium w taki sam sposób oznaczono jako tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej tereny ewidencyjnie leśne i te, na których lasu nie ma. Projekt planu różnicuje te tereny ustalając większe ograniczenia dla obszarów z gruntem ewidencyjnie leśnym MNL (maks. wiz 0,5 i min. 60% powierzchni biologicznie czynnej). Dla obszaru MNE obejmującego 2 działki ewidencyjne ograniczenia są mniejsze, gdyż działki te są praktycznie pozbawione gruntu leśnego (maks. wiz. 0,8 i min. 50% powierzchni biologicznie czynnej). Pozostałe ustalenia planu zapewniają ekstensywny charakter zabudowy (tylko

zabudowa wolnostojąca na działkach min. 900 m²). Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

12. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. wyrażająca twierdzenie, że projekt planu w niewielkim stopniu przyczyni się do uporządkowania różnych funkcji w obszarze planu i wprowadzenia ładu i spójności, a pogłębi chaos przestrzenny wprowadzając wszystkie funkcje na raz.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Uwaga jest zbyt ogólna.

13. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. wyrażająca twierdzenie, że zmiana wskaźników urbanistycznych (wiz i powierzchni a biologicznie czynna) pogorszy standardy jakości środowiska. Brak konkretów w zakresie wpływu propozycji planu na stan zanieczyszczeń, ocena środowiskowa opiera się na spekulacjach i domniemaniach, bez żadnych badań ani pomiarów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Uwaga jest zbyt ogólna. Zaproponowane wskaźniki intensywności zabudowy są zgodne ze studium, podobnie – dopuszczenie usług, które zgodnie ze studium mają uzupełniać zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Usługi, które mogą pojawić się w obszarze planu nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska. Intensyfikacja zabudowy z wykorzystaniem istniejących rezerw terenowych jest również postulatem studium. Zgodnie z zapisami prognozy oddziaływania na środowisko wskazane jest monitorowanie i analizowanie stanu środowiska raz na kadencję.

14. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca ograniczenia do minimum zabudowy innej niż mieszkalnictwo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ograniczenie do minimum zabudowy innej niż mieszkalnictwo byłoby niezgodne z obowiązującym studium. Tereny mieszkaniowe powinny być prawidłowo obsługiwane usługami podstawowymi. Ograniczanie możliwości zagospodarowania w stosunku do dotychczasowych ustaleń wiązałoby się z koniecznością wypłaty przez gminę odszkodowań związanych ze spadkiem wartości nieruchomości.

15. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca wysokości ogrodzeń (zwiększenie z 1,8 m do 2,2 m).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Dopuszczono stosowanie ogrodzeń do wysokości 2,0 m. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

16. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca zapisania w planie urzędowo określonego odszkodowania za przeznaczenie terenów pod drogi „ścięcia narożników” w kwestii poprawy widoczności w obrębie skrzyżowań.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Kwestie odszkodowań regulują przepisy odrębne. Nie jest to materia planu.

17. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. będąca sprzeciwem w sprawie ustalania renty planistycznej na poziomie 0% - pozostawienie § 168 z obowiązującego planu mówiącego o tym, że renta planistyczna o wysokości 30% winna być naliczana dla terenów, które zmieniły przeznaczenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ustalanie renty planistycznej na poziomie 30% byłoby niezgodne z polityką miasta. Spowodowałyby to ograniczanie i tak słabego ruchu budowlanego, który jest dodatkowo ograniczany zapisami obecnie obowiązującego planu miejscowego. Przeznaczenie tego terenu nie zmienia się w stosunku do planu obowiązującego, w którym przez 5 lat obowiązywała renta planistyczna 30% i nie spowodowała ona wpływu do budżetu miasta. Nie ma zatem uzasadnienia ustalanie renty planistycznej na kolejne 5 lat. Opóźni to zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę i nie da jak dotychczas, dochodów dla gminy.

18. Uwagi złożone przez 4 osoby w dniu 12.02.2014r. będące sprzeciwem w sprawie doprowadzania ulicy Słowackiego (15 KD-L) do ulicy Źródlanej w Halinowie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewwzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Droga 15 KD-L (przedłużenie ulicy Słowackiego) była już wyznaczona w planie obowiązującym i łączyła się z układem drogowym w Halinowie. Droga ta jest niezbędna dla obsługi działek, które powstaną na terenie MNL. Nie ma uzasadnienia ślepe kończenie dróg na styku dwóch gmin.

19. Uwagi złożone przez 8 osób w dniu 12.02.2014r. będące sprzeciwem w sprawie doprowadzania ulicy Zielonej (23 KD-D) do ulicy w Halinowie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Droga 23 KD-D (przedłużenie ulicy Zielonej) od skrzyżowania z drogą 15 KD-L do granicy z gm. Halinów zostanie zachowana w projektowanych liniach rozgraniczających jako droga wewnętrzna (54 KD-W). Część gminnej działki zostanie wymieniona na niezbędne poszerzenie ulicy Armii Krajowej (7 KD-Z). Nie ma uzasadnienia ślepe kończenie dróg na styku dwóch gmin. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

20. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. oraz ponownie w dniu 15.10.2015r. będąca sprzeciwem w sprawie przedłużania ulicy Armii Krajowej do granicy z gm. Halinów i nadawaniu odcinkowi od ulicy Długiej na północ klasy drogi zbiorczej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Nie ma uzasadnienia ślepe kończenie ulic na styku dwóch gmin, a uchwalony plan miejscowy w gm. Halinów już uwzględnia przedłużenie tej ulicy. Ulica Armii Krajowej również w obowiązującym studium jest przedłużona do granicy miasta i posiada klasę drogi zbiorczej.

21. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. oraz ponownie w dniu 15.10.2015r. będąca sprzeciwem w sprawie przedłużania ulicy Długiej na wschód do granicy z gm. Halinów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Nie ma uzasadnienia ślepe kończenie ulic na styku dwóch gmin, a uchwalony plan miejscowy w gm. Halinów już uwzględnia przedłużenie ulicy Długiej.

22. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca wprowadzenia na działce ewidencyjnej nr 71 w obrębie 9 przeznaczenia MNL (zamiast UP/U) i dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Wprowadzono przeznaczenie MNL, niemniej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została wykluczona. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

23. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca usunięcia drogi 22 KD-D.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Projektowaną drogę 22.KD-D przesunięto nieznacznie na północ w sposób zapewniający wymianę gruntów między właścicielem a Miastem bez konieczności wykupu. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

24. Uwaga złożona w dniu 12.02.2014r. dotycząca wprowadzenia jednoznacznego zakazu podnoszenia terenu i zmiany spadków sposób, który miałby wpływ na zmianę naturalnego spływu wód powierzchniowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Wprowadzenie jednoznacznego zakazu dokonywania zmian ukształtowania terenu uniemożliwi realizację innego – rozpatrzonego pozytywnie postulat – tj. możliwości wyniesienia poziomu „0” budynków do wysokości nie większej niż 60 cm ponad poziom ulicy dla obszarów planistycznych oznaczonych dodatkową cyfrą 1. Sposób rozpatrzenia uwagi został uwzględniony w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu.

25. Uwaga złożona w dniu 28.09.2015r. dotycząca zwężenia ulicy Armii Krajowej na odcinku od ulicy Długiej na północ do szerokości 12 m, w taki sposób by możliwe było przyłączenie działki ewidencyjnej nr 90 w obrębie 9 do przylegającej posesji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Działka ewidencyjna nr 90 w obrębie 9 jest wydzieloną działką drogową, podobnie jak działki nr 89, 91, 92 i 93. Wszystkie te działki znajdują się w istniejącym pasie drogowy ulicy Armii Krajowej. Ogrodzenia usytuowane są w jednej linii i jest to linia utrwalona. Na działkach nr 89, 90, 91, 92 i 93 dodatkowo zlokalizowany został wodociąg miejski. Zawężanie ulicy nie ma uzasadnienia.

26. Uwaga złożona w dniu 19.10.2015r. dotycząca usunięcia z tekstu planu zapisów o możliwości bilansowania wskaźników urbanistycznych dla przeznaczeń MNL, MNE, MN, MN/U.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym do tej pory orzecznictwem, bilansowanie wskaźników dla inwestycji objętych jednym pozwoleniem na budowę jest dopuszczalne również obecnie - bez takiego zapisu. Zapis ten ma zapewnić spójność ustawy Prawo budowlane, gdzie w ramach projektu budowlanego sporządza się projekt zagospodarowania dla działki lub terenu, zaś ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje odnosić wskaźniki urbanistyczne do działki budowlanej. Nie ma również podstaw prawnych, by pojęcie działki budowlanej odnosić do działki ewidencyjnej. Zapis zostanie ujednoczony dla wszystkich przeznaczeń MNL, MNE, MN, MN/U i będzie brzmiał: „bilansowanie wskaźników (...) dopuszczone tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym pozwoleniem na budowę”.

27. Uwaga złożona w dniu 19.10.2015r. dotycząca zmiany zapisu w § 11 ust. 5 definiującego „maksymalną powierzchnię zabudowy” na zgodną z treścią Polskiej Normy PN-ISO 9836:1997 pkt 5.1.2.2.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: W § 11 ust. 5 nie zdefiniowano powierzchni zabudowy. Określono jedynie w sposób opisowy maksymalną powierzchnię zabudowy – wielkość powierzchni zabudowy, która nie może być przekroczona. Ustalenie to nie stoi w sprzeczności z definicją powierzchni zabudowy zawartą w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997.

28. Uwaga złożona w dniu 20.10.2015r. dotycząca wykreślenia zapisu o możliwości stosowania dachów płaskich.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Dachy płaskie dopuszczone są w całym mieście. Wprowadzanie zakazu ich stosowania nie ma uzasadnienia.

29. Uwaga złożona w dniu 20.10.2015r. dotycząca wykreślenia lub ograniczenia do wyjątkowych sytuacji zapisu o braku możliwości wydzielania nowotworzonych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 80% ustalonego w planie normatywu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ogólna zasada dopuszczenia do zabudowy nowotworzonych działek o powierzchni mniejszej niż 80% ustalonego w planie normatywu dotyczy tylko niewielkiego obszaru planu, w którym ustalono trwale normatywy powierzchniowe działek niezależnie od ich dostępu do sieci wodociągu i kanalizacji (MNL, MNE).

30. Uwaga złożona w dniu 20.10.2015r. dotycząca doprecyzowania zapisu w § 20 dotyczącego

reklam i szyldów, w tym zwłaszcza określenia długości szyldów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Zapis pozostawiono z niewielkimi korektami redakcyjnymi. Uwagi nie uwzględniono, gdyż przepisy dotyczące sytuowania reklam i szyldów zostaną kompleksowo opracowane i ustalone dla całego miasta w odrębnej uchwale zgodnie z tzw. Ustawą krajobrazową.

31. Uwaga złożona przez 3 osoby w dniu 20.10.2015r. dotycząca wprowadzenia do tekstu planu zapisu dot. zakazu lub ograniczeń możliwości budowy na nieruchomościach gruntowych i budynkach, stacji bazowych telefonii komórkowej jak również wież masztów oraz wszelkich urządzeń, których oddziaływanie wykracza poza granice nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Nie ma potrzeby wprowadzania do planu ograniczeń lub zakazów, gdyż kwestie te regulują przepisy odrębne, zaś art. 46 ustawy z dnia 10 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015r. poz. 880 ze zm.) stanowi:” 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej "planem miejscowym", nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ust. 2 Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu”.

32. Uwaga złożona przez 3 osoby w dniu 20.10.2015r. dotycząca zmiany przeznaczenia MN/U na Mn na działce ewidencyjnej nr 33 w obrębie 13.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględzona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe na działce ewidencyjnej nr 33 w obrębie 13 zostało wprowadzone zgodnie ze stanem istniejącym. Obecnie dominuje tam zabudowa usługowa.

33. Uwaga złożona przez 3 osoby w dniu 20.10.2015r. dotycząca usunięcia z rysunku planu oznaczenia „zakaz włączenia ulic do układu drogowego wyższego rzędu” dot. połączenia ulicy Partyzantów na odcinku drogi oznaczonym B.46.KD-W z ulicą 3 go Maja oznaczoną na rysunku planu B.9.KD-Z.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Zakaz nie jest ustaleniem rysunku planu, lecz oznaczeniem informacyjnym. Również w tabeli znajdującej się w § 30 jest to element informacyjny. Plan nie przesądza o zasadach organizacji ruchu na terenie planu.

34. Uwaga złożona przez 3 osoby w dniu 20.10.2015r. wyrażająca sprzeciw, aby ulica 3 go Maja (B.9.KD-Z) była drogą zbiorczą. Droga ta powinna być drogą lokalną (L) albo dojazdową (D). Błędnie podano jej parametry 10,0-19,0 m, w rzeczywistości ma 12-12,5m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
niewzględniona	zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza

Uzasadnienie: Ulica 3 Maja jest ulicą zbiorczą w obowiązującym studium. Szerokość w liniach rozgraniczających 10-19 m podana jest dla całego ciągu ulic oznaczonego symbolem B.9.KD-Z, tj. dla ulic 3 Maja i Długiej. Parametry te podano prawidłowo. Linie rozgraniczające ulicy 3 Maja ustalono zgodnie ze stanem istniejącym. Nie zaplanowano jej poszerzenia, a korekty w stosunku do stanu istniejącego dotyczą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu w rejonie skrzyżowań (ścięcia narożnikowe).

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVI/130/2015
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 26 listopada 2015r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania dla północnej części Miłosny – etap pierwszy, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, w zakresie zgodnym z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

1. wydzielenie i wykup terenu pod drogi publiczne,
2. urządzenie dróg gminnych,
3. uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową.

Łączny koszt szacuje się na ok. 4 mln.

Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miasta Sulejówek strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

1. wydatki z budżetu miasta,
2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach, m.in.: dotacji unijnych, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, innych kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych,
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Spodziewane są znaczne wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków. Pozostałe dochody z planu będą pochodzić z naliczenia opłaty adiacenkiej oraz ze sprzedaży gruntów miejskich.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich programach inwestycyjnych, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.