



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 września 2022 r.

Poz. 9363

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-09-08 10:59:07



UCHWAŁA NR XLVII/511/2022 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 4 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa w Sulejówku - część IV

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503), w związku z uchwałą Nr LXV/383/2010 z dnia 2 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zachodniej części Ratajewa w Sulejówku oraz zmieniającymi ją uchwałami Rady Miasta Sulejówek Nr XIII/95/2015 z dnia 3 września 2015 r., Nr XIII/122/2019 z dnia 5 września 2019 r. oraz Nr XXV/298/2020 z dnia 26 listopada 2020 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu zachodniej części Ratajewa w Sulejówku – część IV, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy opublikowano w Dzienniku Ustaw z 2022 r. poz. 1005 i 1079.

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki;
 - c) maksymalną wysokość zabudowy;
 - d) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyrażoną w procentach;
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - f) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. W planie nie zachodzą przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic obszarów pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref terenów zamkniętych.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej glinki, różowego piaskowca a także kolory naturalne użytych materiałów szlachetnych takich jak kamień naturalny, blacha tytanowo cynkowa, blacha miedziana, drewno;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku lub budowli pełniącej funkcję użytkową budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów:
 - a) ograniczenie nie dotyczy elementów budynków tj. balkon, wykusz, ganek, taras, gzyms, niekubaturowe elementy wejść do budynku takie jak: schody, pochylnie dla niepełnosprawnych i inne elementy małej architektury, termomodernizowane ściany budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zadaszenia i detale architektoniczne, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, w ramach którego linia zabudowy została ustalona,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku oraz miejsc gromadzenia odpadów stałych na działkach budowlanych (wiat śmietnikowych);
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczone według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy, włącznie z niezbędnymi urządzeniami i sieciami inżynieryjnymi, elementami zagospodarowania bądź wyposażenia terenu, w tym małej architektury, chodników, ławek itp., w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 11) **strefa kontrolowana gazociągu** - obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
- 12) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 7, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w którym:
 - a) cyfra – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
 - b) litery – oznaczają przeznaczenie terenu;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżających pieszych, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce w stosunku do powierzchni całej działki;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

17) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

18) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

§ 4. 1. Rysunek planu określa linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich przeznaczenie, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie szerokości dróg i odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających, wyrażone w metrach;
- 6) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 8,0 m;
- 10) projektowany szpaler drzew.

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. Plan wyróżnia następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 3) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MNE** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 5) **MNE/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i usług;
- 6) **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 7) **U** - tereny usług;
- 8) **UO** – teren usług oświaty;
- 9) **P/U** - teren przemysłu i usług;
- 10) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **ZP** - tereny zieleni parkowej;
- 12) **ZL** – tereny lasów;
- 13) **KPJ**- tereny ciągów pieszo-jezdných;

- 14) **KDL** - tereny publicznych dróg lokalnych;
- 15) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych;
- 16) **KDGP** – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust.1 pkt od 1 – do 12 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 13 do 16 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 4.

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

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

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

- 1) na obszarze objętym planie nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych w skład, którego wchodzi drogi i ciągi publiczne **KD** o ustalonych w planie klasach;
- 3) na terenach wymienionych w pkt 2 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych komunikacji publicznej;
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami;
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury technicznej, w tym latarni ulicznych – 12,0 m, dla pozostałych budowli – 5,0 m.

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

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę, zmianę sposobu użytkowania i termomodernizację po obrysie tych budynków;
- 3) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 1 i 2;
- 4) dla geometrii dachów ustala się:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b oraz z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki;
 - b) warunek maksymalnego kąta nachylenia połaci dachowych – 45° nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków, których kąt nachylenia połaci dachowych jest większy;
- 5) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);

- 6) obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach naturalnych i kolorach ziemi, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;
- 7) dla lokalizacji budynków:
- a) dla zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowanej dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie kondygnacji podziemnych dla nowej zabudowy, w przypadku, gdy parametry wodno-gruntowe na to pozwalają;
- 9) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt od 8 do 11 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) wskazuje się pomniki przyrody objęte ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody:

L.p.	L.p. wg rejestru	Gatunek	Obręb	Nr działki	Adres
1	40	dąb szypułkowy	62	23/2	ul. ul. Szklarniowa
2	40	dąb szypułkowy	62	77/4	ul. Szklarniowa

- 2) w otoczeniu pomnika przyrody, o którym mowa w pkt 1, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się nakaz utrzymania istniejących drzew i wprowadzanie uzupełnień wzdłuż wyznaczonego na rysunku planu szpaleru drzew;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązują:
- a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
 - mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i urządzeń związanych ze świadczeniem usług, prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej na terenie 1P/U,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, składowanie odpadów, demontaż pojazdów itp.),
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,

e) zakaz prowadzenia działalności, powodującej przekroczenia standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działką budowlaną, na której jest prowadzona ta działalność, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- dla terenów oznaczonych symbolem **MW**, **MW/U** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MNE** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- dla terenów oznaczonych symbolami: **MN/U**, **MNE/U** jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych na terenie **2MW/U** obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji od drogi krajowej nr 2.

§ 10. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zachowanie przebiegu i przekroju Kanału Wawerskiego, oznaczonego na rysunku symbolem **WS**;
- 2) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 4) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, lokalnych rowów lub drenaży mających przejmować nadwyżki wód opadowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach zawartych w Dziale III, Rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) w przypadku scaleń i podziałów dla wydzielonych działek obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej – 20,0 m,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 30,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dopuszcza się do 10° odchylenie od kąta prostego;
- 3) przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;

- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą wydzielen pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

§ 12. Ustala się następujące **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont, przebudowę i termomodernizację, z zastrzeżeniem § 18 pkt 2 lit. a, § 23 pkt 2 lit. a, b i c;
- 2) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna – Wronów wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia:
 - a) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m – budynków mieszkalnych,
 - c) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m – obiektów zakładów przemysłowych,
 - d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 8,0 m - budynków i budowli;
- 3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 2 obowiązuje:
 - a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) wszelkie działania prowadzone w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 4) na rysunku planu określono strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia obszaru** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących podziemnych i naziemnych systemów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej (średnice od DN 90 mm),
 - b) w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** ustala się:
 - a) obowiązuje odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych miejską siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od DN 200 mm, tłocznych - od DN 50 mm),
 - b) w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników,

- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (średnice od 250 mm),
 - c) obowiązuje podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV, stacji transformatorowych SN/nn,
 - b) nowe odcinki sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy realizować w miarę możliwości jako podziemne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne, lokalne źródła ciepła,
 - b) obowiązuje zastosowanie paliw ekologicznych i instalacji czystych ekologicznie, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - d) instalacje i paliwa, o których mowa w lit. b, c muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, aktów prawa miejscowego, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej o średnicy 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągów od 32 mm do 300 mm),
 - b) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci gazowej tymczasowo dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej różnych operatorów,
 - b) obowiązuje realizacja sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami**: obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) system komunikacyjny terenu objętego planem miejscowym, którego obszary są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem **KD**, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę i kategorię drogi;
- 2) drogi, których tereny oznaczono symbolami **1KDGP** (ul. Trakt Brzeski) i **1KDL** (ul. Szklarniowa) zapewnią powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym;
- 3) oznaczenie dróg publicznych symbolami: **KDGP, KDL, KDD**;
- 4) tereny oznaczone symbolami **KPJ** są publicznymi ciągami pieszo-jezdnymi, rozwiązanymi w przekroju poprzecznym jak w strefie zamieszkania;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 6 lub przez drogi wewnętrzne;
- 6) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi oznaczonej symbolem **1KDGP** dla działek posiadających zjazdy według stanu na dzień uchwalenia planu;
- 7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m dla drogi o długości do 50 m z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c,
 - b) 8,0 m dla drogi o długości ponad 50 m z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. c,
 - c) 10,0 m dla drogi na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz usługowej, niezależnie od długości drogi;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur,
 - d) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,
 - e) min. 1 stanowisko postojowe na 1 gabinet lekarski dla przychodni zdrowia,
 - f) min. 30 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych dla obiektów oświaty,
 - g) min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów,
 - h) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów o charakterze produkcyjnym,
 - i) min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych,
 - j) min. 1 stanowisko postojowe na 2000 m² powierzchni składu;
- 9) na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego;
- 10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,

b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc postojowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8;

11) dla obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

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

1) o znaczeniu lokalnym:

- a) tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami: **KDL, KDD, KPJ**,
- b) teren usług oświaty oznaczony symbolem **UO**,
- c) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1ZP**;

2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDGP**.

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

- a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MW, MW/U, MN, MN/U, MNE, MNE/U, U, P/U** – 15%;
- b) dla pozostałych terenów – nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MW, 2MW** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: zabudowa wielorodzinna,
- b) dopuszczalne: usługi w parterach budynków;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację: garaży, parkingów niezbędnych do obsługi terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,
- b) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,5 i nie mniej niż 0,01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalny procent zabudowy działki: 40%,
- e) wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U, 2MW/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², kultury, rozrywki, obiektów hotelowych, administracji, gastronomii, biur, usługi zdrowia i opieki, turystyki, oświaty, nieuciążliwe rzemiosło, wraz z infrastrukturą;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem § 8 pkt 2,
- b) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy magazynowej, magazynowo-produkcyjnej, biurowej i warsztatowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem § 9 pkt 4,
- c) dopuszcza się realizację: garaży, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,
- d) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 i nie mniej niż 0,01,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

f) maksymalny procent zabudowy działki: 40%,

g) wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych,

b) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,

c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 55%,

e) maksymalny procent zabudowy działki: 25%,

f) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m,

- garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, 5,0 m.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych;

b) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia;

c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01;

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

e) maksymalny procent zabudowy działki: 20%;

f) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: do 2 kondygnacji przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m,

- garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, 5,0 m.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNE/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, zabudowa usługowa;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych; dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia;

b) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01;

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

d) maksymalny procent zabudowy działki: 20%;

e) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: do 2 kondygnacji przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m,

- garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, 5,0 m.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie budynków wolnostojących;
 - b) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia;
 - c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6 i nie mniej niż 0,01;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45%;
 - e) maksymalny procent zabudowy działki: 40%;
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne i usługowe oraz mieszkalne z usługami: do 2 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m,
 - garaże i budynki gospodarcze: 1 kondygnacja, 5,0 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej nadbudowy i rozbudowy maksymalnie do 10% powierzchni zabudowy poza pierwotny obrys budynku z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
 - b) na terenach **1U, 3U, 6U** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy magazynowo-produkcyjnej z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem § 9 pkt 4;
 - c) na terenie **5U** dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (wielolokalowej) z dopuszczeniem jej przebudowy i remontu;
 - d) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia;
 - e) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01;
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
 - g) maksymalny procent zabudowy działki: 60%;
 - h) wysokość budynków: nie więcej niż 13,0 m, za wyjątkiem terenu **4U**, dla którego ustala się maksymalną wysokość budynków 16 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu oświaty,
 - b) dopuszczalne: zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji, urządzenia i obiekty sportowe, usługi kultury, zielen parkowa urządzona, siłownie zewnętrzne, place zabaw;
- 2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację: parkingów niezbędnych do obsługi terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,
 - b) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 i nie mniej niż 0,01,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalny procent zabudowy działki: 60%,

- e) wysokość budynków: do 3 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 13,0 m.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa przemysłowo-usługowa, magazynowo – składowa, produkcyjna wraz z infrastrukturą;
- b) dopuszczalne: usługi - w szczególności z zakresu usług motoryzacyjnych i obsługi pojazdów w tym stacje paliw, myjnia.

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację: parkingów niezbędnych do obsługi terenu, zieleni izolacyjnej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia,
- b) intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- d) maksymalny procent zabudowy działki: 70%,
- e) wysokość budynków: do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych tzw. „Kanał Wawerski”;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,
- b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od terenu **WS**;

3) na terenach **WS** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zieleń parkowa wraz z obiektami małej architektury;
- b) dopuszczalne – niezbędne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenie;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej oraz wprowadzenia elementów małej architektury,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
- c) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i urządzeń niezbędnych do funkcjonowania terenu oraz elementów detalu urbanistycznego służących wyłącznie funkcji podstawowej terenu,
- d) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń, o których mowa w lit. c - 4 m; nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej,
- e) nakaz stosowania naturalnej kolorystyki oraz naturalnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych (drewno, kamień) dostosowanych do naturalnego charakteru parku, przy realizacji wszystkich elementów detalu urbanistycznego.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolem **2ZP, 3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa;

2) zasady zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy:

- a) nakaz zorganizowania i utrzymywania funkcji przyrodniczej,
- b) nakaz utrzymania ukształtowania skarpy rowu melioracyjnego,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 75%,
- d) zakaz zabudowy, z wyłączeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) wysokość zabudowy obiektów i urządzeń, o których mowa w lit. d – 4 m; nie dotyczy infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca droga krajowa nr DK2 (Trakt Brzeski) po oddaniu do użytku autostrady Nr 92,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 25,3 m do 30,4 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDL	- droga istniejąca (ul. Szklarniowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,8 m do 14,0 m.
2KDL	- droga częściowo istniejąca (ul. Rzemieślnicza), - szerokość w liniach rozgraniczających: od 11,5 m do 12 m (w rejonie skrzyżowania z Traktem Brzeskim).

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

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	- droga projektowana (przedłużenie ulicy Konwaliowej),

	- szerokość w liniach rozgraniczających: 10,2-12,1 m.
2KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m.
3KDD	- droga istniejąca (serwisowa wzdłuż Traku Brzeskiego), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,9 do 17,4 m.
4KDD	- droga istniejąca (ul. Sasankowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,6 m do 10,6 m.

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KPJ**, **2KPJ**, **3KPJ** ustala się:

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

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KPJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - zakończony placem manewrowym.
2KPJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - zakończony placem manewrowym.
3KPJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m.

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 5.

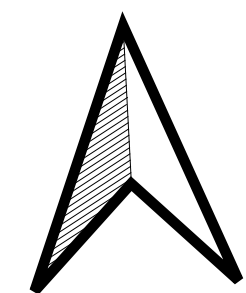
Ustalenia końcowe

§ 34. Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z prowadzeniem prac budowlanych i aktualnym użytkowaniem terenu.

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

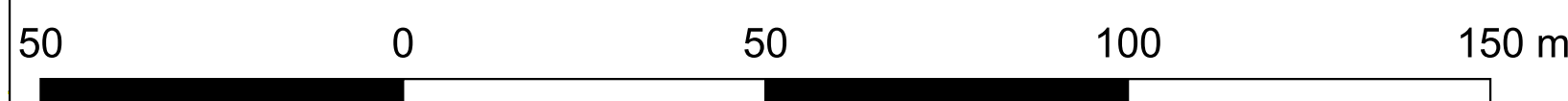
Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

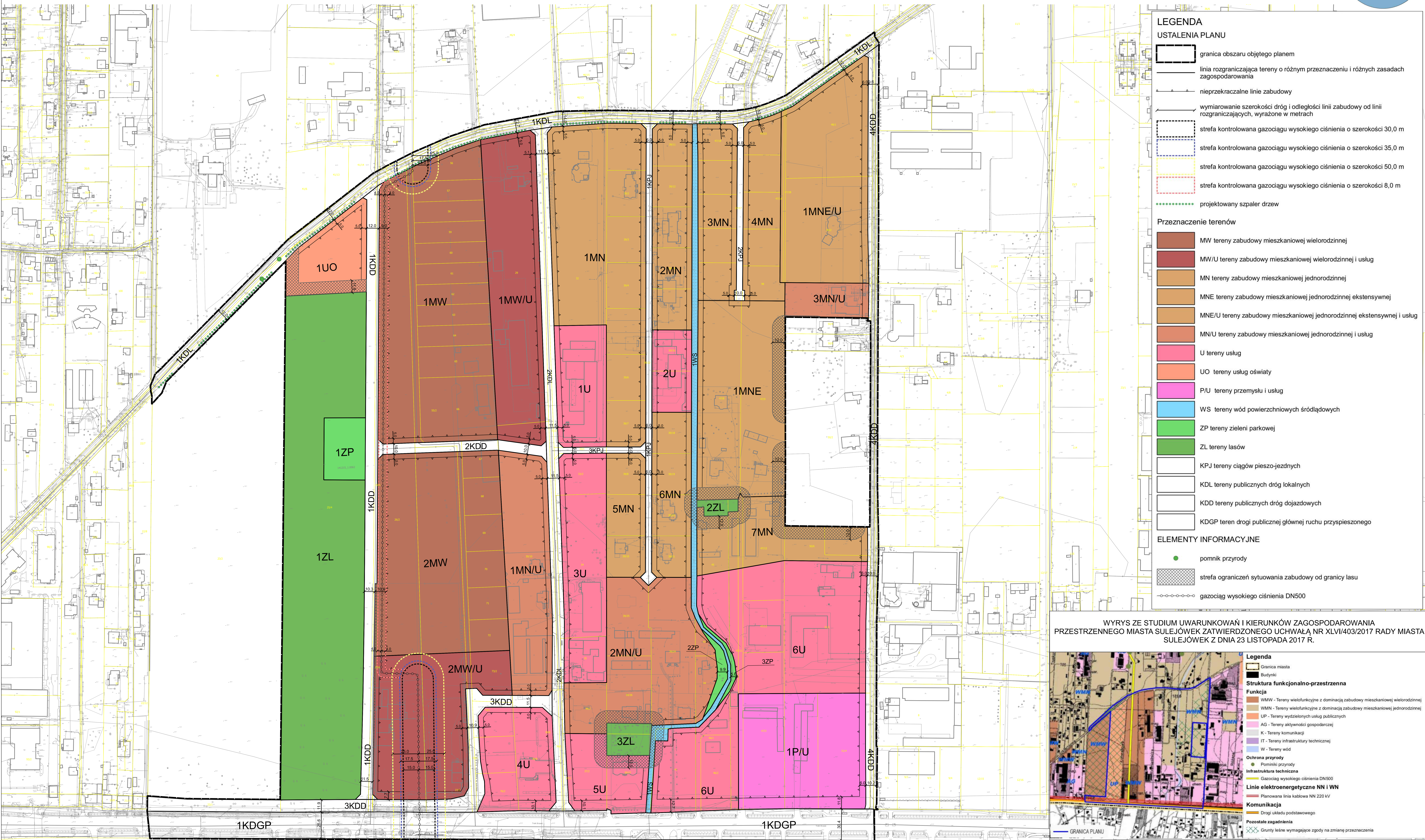


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część IV w Sulejówku

1:1000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII/511/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 4 lipca 2022 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVII/511/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 4 lipca 2022 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ
CZĘŚCI RATAJEWA W SULEJÓWKU – CZĘŚĆ IV**

Lp	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości -ci której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	16.09.2021	Osoba fizyczna	Zmiana oznaczenia działki 39/27 z U – teren usług na MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.	Dz. ew. 39/27 o. 62	7U [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedłożonym do uchwalenia obszar ma symbol 5U]	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Na terenie 5U dopuszczona została adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy i remontu. Nie uległo zmianie przeznaczenie terenu ani symbol terenu z uwagi na zgodność z obowiązującym studium.
2.	27.09.2021	Osoba fizyczna	Niezgodność planowanego przeznaczenia (MNE) ze stanem istniejącym (wielowiekowy las), co stanowi jawne nieposzanowanie stanu i funkcjonowania środowiska naturalnego.	Dz. ew. 47/8 o. 62	1MNE	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Plan ma na celu realizację polityki przestrzennej Miasta przy uwzględnieniu uwarunkowań, nie zaś utrwalenie stanu istniejącego, stąd ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną eksten-sywną o obniżonych parametrach zagospodarowania, co stanowi kom-promis pomiędzy realizacją potrzeb mieszkaniowych a środowiskowych.

3.	27.09.2021	Osoba fizyczna	Ustalenie opłaty z tytułu spadku wartości nieruchomości na rzecz właściciela obok stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w § 16.	uwaga ogólna	§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio: a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MN, MN/U, MNE, U, P/U – 15%; b) dla pozostałych terenów – nie określa się.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	W planie nie określa się stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie planu miejscowego. Warunki uzyskania odszkodowania z tego tytułu uregulowane są w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Właściciel może w takim wypadku wystąpić o odszkodowanie, jeśli zbywa nieruchomość.
4.	27.09.2021	Osoba fizyczna	4.1. Sprzeciw wobec 5-kondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.	Dz. ew. od 56 do 72 i 73/2, 73/1 o. 62 [Pomyłka, wpisano 56-66-73 o. 62. Chodzi o pas działek przylegających od strony zachodniej do działek 29 i 30/10] Dz. ew. 47/3 o. 62	1MW, 2MW wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; 1MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.1. Ustalenie, o którym mowa jest zgodne z kierunkami i polityką przestrzenną Miasta ujętą w Studium uchwalonym w 2017 r.
			4.2. Podważenie braku znaczącego oddziaływania na środowisko zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – uwaga do prognozy.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.2. Zaproponowane ustalenia miejscowego planu są kompromisem narastającej presji urbanizacyjnej na analizowanym terenie z szeroko rozumianymi zasadami ochrony środowiska.
			4.3. Usytuowanie wysokiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zostało poprzedzone dogłębными analizami, w tym geologiczną i możliwości obsługi wodno-kanalizacyjnej.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.3. Docelowe rozwiązania techniczne zostaną zaproponowane przez inwestora i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej po czym zostaną skontrolowane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z prawem budowlanym. Owe regulacje nie są przedmiotem planu miejscowego. Nad wydolnością sieci wodno-kanalizacyjnej trzyma pieczę Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji, wydając zgody na przyłączenie się do sieci tylko w ramach dostępnej wydajności.

			4.4. Uwzględnienie ochrony przyrody i środowiska w ustaleniach dla terenu 1P/U – zmniejszenie wysokości możliwej zabudowy.		1P/U wysokość budynków: do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 14,0 m.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.4. Podana maksymalna wysokość jest zgodna ze Studium, odpowiednia dla danego rodzaju działalności i lokalizacji przy drodze publicznej głównej ruchu przyspieszonego. Nie oddziałuje na zabudowę mieszkaniową w okolicy. Nie sąsiaduje z nią.
5.	27.09.2021, 28.03.2022 i 15.04.2022	2 osoby fizyczne	Zmiana przeznaczenia działki 41 o. 62 z usługowej na mieszkaniowo-usługową.	Dz. ew. 41 o. 62	8U [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i w projekcie przygotowanym do uchwalenia obszar ma symbol 6U]	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Przedmiotowa działka położona jest na terenie ustalonym w Studium jako AG – teren aktywności gospodarczej, dla którego założono, że oprócz funkcji podstawowej dopuszczalna jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i domów właścicieli.
6.	11.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana współczynników zabudowy na intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,6, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45%, maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 45%.	Dz. ew. 47/18 o. 62	1MNE -intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01; - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%; - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 20% [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedłożonym do uchwalenia obszar ma symbol 3MN]	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Studium ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy jednorodzinnej w strefie 3 na poziomie 50%, nie można zatem zastosować wartości niższej. Działki na tym terenie są duże, miejscami zadrzewione. Intencją planu jest zachowanie tam niskiej intensywności zabudowy i wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – 55%, maksymalnej powierzchni zabudowy – 25%, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 0,6.
7.	11.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia z MNE na MN/U .	Dz. ew. 47/18 o. 62	1MNE [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedłożonym do uchwalenia obszar ma symbol 3MN]	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Brak uzasadnienia dla dopuszczenia funkcji usługowej. Poza tym uzasadnienie jak uwaga nr 6.

8.	14.10.2021 i 18.10.2021	2 osoby fizyczne	Ustalenie dla działki miejskiej 24/2 funkcji zieleni parkowej ZP z zachowaniem istniejącego lasu celem utworzenia w tym miejscu parku leśnego.	Dz. ew. 24/2 o. 62	1KDL 1KDD 1UO 1ZL 1ZP	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Większość działki miejskiej 24/2 (około 85%) stanowić ma teren leśny. W ramach uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia działki leśnej na cele nieleśne, pozostałe fragmenty przeznaczono na usługi oświaty (10%) oraz zieleni parkową (5%) stanowiącą wejście lasu i urządzonego fragment z zachowaną powierzchnią biologicznie czynną na poziomie minimum 80%.
9.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec zaprojektowanej w planie drogi 2KDD na działce 30/10 o. 62.	Dz. ew. 30/10 o. 62	2KDD	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Droga 2KDD połączy dwie ważne dla obsługi komunikacyjnej tego rejonu nowoprojektowane drogi 1KDD i 2KDL . Poza tym uzasadnienie jak dla uwagi nr 33.1 .
10.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec poszerzenia do 12 m drogi 2KDL (ul. Rzemieślniczej) w stronę zachodnią.	Dz. ew. 30/10 o. 62 [błędnie wpisano dz. nr 31 o. 62, nie ma takiej działki]	2KDL	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Droga 2KDL została przesunięta na wschód i nieznacznie zwężona do szerokości max. 11,5 m.
11.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec 5-kondygnacyjnej, 16m zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Dz. ew. od 56 do 72 i 73/2, 73/1 o. 62 [Pomyłka, wpisano 56-66-73 o. 62. Chodzi o pas działek przylegających od strony zachodniej do działek 29 i 30/10]	1MW, 2MW wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; 1MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak uwaga nr 4.1. , 4.2. , 4.3. , 14. , 29.
12.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki 30/9 o. 62 z usługowej na mieszkaniowo-usługową.	Dz. ew. 30/9 o. 62	6U [w projekcie po raz drugi wykładanym do wglądu i przedstawionym do uchwalenia 4U]	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 5 .
13.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec poszerzenia do 12 m drogi 2KDL (ul. Rzemieślniczej) w stronę zachodnią.	Dz. ew. 30/10 o. 62 [błędnie wpisano dz. nr 31 o. 62, nie ma takiej działki]	2KDL	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 10 .

14.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec 5-kondygnacyjnej, 16m zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Miasto nie jest gotowe na inwestycję na wiele tysięcy mieszkań pod względem odprowadzania ścieków, odbierania odpadów, ogrzewania. Powstanie osiedla wielorodzinnego wpłynie na spadek wartości nieruchomości sąsiednich działek jednorodzinnych. Droga 2KDD zaprojektowana jest pod potrzeby osiedla wielorodzinnego i nie poprawi warunków dla obecnych mieszkańców.	Dz. ew. od 56 do 72 i 73/2, 73/1 o. 62 [Pomyłka, wpisano 56-66-73 o. 62. Chodzi o pas działek przylegających od strony zachodniej do działek 29 i 30/10] Dz. ew. 47/3 o. 62	1MW, 2MW wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; 1MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Ustalenie, o którym mowa jest zgodne z kierunkami i polityką przestrzenną Miasta ujętą w Studium uchwalonym w 2017 r. Docelowe rozwiązania techniczne zostaną zaproponowane przez inwestora i przedstawione do akceptacji w dokumentacji techniczno-budowlanej po czym zostaną sprawdzone przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodnie z prawem budowlanym. Owe regulacje nie są przedmiotem planu miejscowego. Nad wydolnością sieci wodno-kanalizacyjnej trzyma pieczę Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji, wydając zgody na przyłączenie się do sieci tylko w ramach dostępnej wydajności. Co do drogi 2KDD uzasadnienie jak dla uwagi nr 9.
15.	14.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec zaprojektowanej w planie drogi 2KDD na działce 30/10 o. 62.	Dz. ew. 30/10 o. 62	2KDD	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 9, 33.1.
16.	15.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana parametrów na następujące: - intensywność zabudowy: 1,0	Dz. ew. 74/2, 75/2, 76/2 o. 62	6U: - intensywność zabudowy: nie więcej niż 0,8 i nie mniej niż 0,01. [W projekcie po raz drugi wykładanym do wglądu i przedstawionym do uchwalenia obszar ma symbol 4U].	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Studium ustala maksymalny wskaźnik intensywności nowej zabudowy usługowej na terenach AG na poziomie 0,8. Nie można zatem uwzględnić intensywności 1,0 zachowując zgodność ze Studium.
17.	15.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana parametrów na następujące: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35% - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej 45%.	kompleks działek na terenach 1MW i 2MW	1MW, 2MW: c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, d) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 40%.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Studium ustala dla mieszkalnictwa wielorodzinnego w strefie 3 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, nie jest możliwe zatem zmniejszenie tego udziału. Procent powierzchni zabudowy jest natomiast ustalony w ramach racjonalnego bilansowania tego typu zabudowy tak aby był kompatybilny ze wskaźnikiem intensywności określonym na poziomie maksymalnie 1,5.

18.	15.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana parametrów na następujące: - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 35% - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej 50%.	kompleks działek na terenach 1MW/U	1MW/U c) intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 i nie mniej niż 0,01, d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%, e) maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 40%,	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Wskaźniki 1MW/U ustalono stosownie do proponowanego przeznaczenia w celu kształtowania zdrowego środowiska zamieszkania z odpowiednio wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej. Intencją planu jest, aby na terenie 1MW/U powstała zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami niezbędnymi do zaspokojenia potrzeb przyszłych mieszkańców.
19.	15.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej w obrębie 62.	uwaga ogólna	MW wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwag nr 4.1., 4.2., 4.3, 14, 29.
20.	15.10.2021 i 14.04.2022	Osoba fizyczna	Wprowadzenie definicji wskaźnika intensywności zabudowy w proponowanym brzmieniu: „Wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej, do powierzchni działki”.	uwaga ogólna	§ 2 ust. 1 pkt 4 lit. a W planie określa się (...): a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Ustawowa definicja intensywności zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej obowiązuje od 2010 r. W mieście Sulejówce ma zastosowanie we wszystkich uchwalanych w ostatnich latach planach miejscowych, niezależnie od daty podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do ich sporządzania. Brak podstaw do odstąpienia od tej zasady.
21.	15.10.2021	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki 32 o. 62 z MN i U na MW/U .	Dz. 32 o. 62	2MN, 2U [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedłożonym do uchwalenia obszar ma symbole 1MN i 1U]	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Zmiana przeznaczenia byłaby niezgodna z obowiązującym Studium, które dla działki ew. nr 32 w obr. 62 nie przewiduje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

22.	18.10.2021	Osoba fizyczna	22.1. Zniesienie linii zabudowy od Kanału Wawerskiego lub umożliwienie lokalizowania altan, wiat i budynków gospodarczych przed tą linią.	Dz. ew. 47/20, 47/21, 47/22 o. 62.	1MNE [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedstawionym do uchwalenia obszar ma symbol 3MN] WS	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	22.1. Zawężono linię zabudowy z 8 do 5 m.
			22.2. Zniesienie ograniczenia lokalizowania ogrodzeń w pasie 3 m od krawędzi Kanału Wawerskiego.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	22.2. Według ustaleń Studium niezbędne jest zachowanie wolnych od zabudowy i ogrodzeń pasów o szerokości 3 m po obu brzegach rowów melioracyjnych, w celu sprawnego przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych.
23.	18.10.2021	Osoba fizyczna	23.1. Zmiana przeznaczenia działki 47/23 o. 62 z MNE na MN/U.	Dz. ew. 47/23 o. 62	1MNE [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedstawionym do uchwalenia obszar ma symbol 4MN] Poszerzenie 1KDL ma w projekcie od 5,5 do 6,4 m	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	23.1. Brak uzasadnienia dla dopuszczenia funkcji usługowej. Poza tym uzasadnienie jak uwaga nr 6.
			23.2. Nieposzerzanie ulicy Szklarniowej na wysokości działki 47/23.			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	23.2. Zmniejszono poszerzenie.
24.	18.10.2021	Osoba fizyczna	24.1. Zniesienie ograniczenia lokalizowania ogrodzeń w pasie 3 m od krawędzi Kanału Wawerskiego.	Dz. ew. 47/19 o. 62	1MNE, 2WS 1MW, 2MW, 1MW/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	24.1. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22.2.
			24.2. Zniesienie linii zabudowy od Kanału Wawerskiego lub umożliwienie lokalizowania altan, wiat i budynków gospodarczych przed tą linią.			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	24.2. Uzasadnienie jak uwaga nr 22.1.
			24.3. Ograniczenie wysokości zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji.	Dz. ew. 26/2, 27/4, 55/2, 56-72 o. 62		Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	24.3. Uzasadnienie jak uwaga nr 29.
25.	18.10.2021	Osoba fizyczna	25.1. Zniesienie ograniczenia lokalizowania ogrodzeń w pasie 3 m od krawędzi Kanału Wawerskiego.	Dz. ew. 42 o. 62	1WS 3MN, 1KPJ	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	25.1. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22.2.
			25.2. Zniesienie linii zabudowy od Kanału Wawerskiego lub umożliwienie lokalizowania altan, wiat i budynków gospodarczych przed tą linią.	Dz. ew. 39/12 o. 62		Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	25.2. Uzasadnienie jak uwaga nr 22.1.

26.	18.10.2021		Zmiana przeznaczenia terenów 1MW i 2MW na tereny MN .	Dz. ew. 56/72 o. 62	1MW, 2MW	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak uwaga nr 4.1., 4.2., 4.3., 14, 29.
27.	18.10.2021	Osoba fizyczna	Sprzeciw wobec poszerzania ulicy Rzemieślniczej na wysokości dz. 35 o. 62.	Dz.ew. 35 o. 62	5U [w projekcie wykładanym po raz drugi do wglądu i przedstawionym do uchwalenia obszar ma symbol 3U]	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 10 . Ponadto ulica Rzemieślnicza oznaczona w projekcie planu symbolem 2KDL stanowić będzie docelowo bardzo ważny element systemu komunikacyjnego tej części Miasta. Z tego względu musi posiadać odpowiednią szerokość [przynajmniej 11,5 m]. Poszerzenie ulicy, która w obecnym stanie posiada szerokość ok. 3 m, odbędzie się zarówno kosztem działki nr 35 jak i leżącej po przeciwnej stronie ulicy działki nr 30/10.
28.	25.03.2022	Osoba fizyczna	Zwiększenie projektowanej szerokości ciągów pieszo-jezdnych 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ do szerokości minimum 10 m.		1KPJ, 2KPJ, 3KPJ	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Zaprojektowane w planie ciągu pieszo-jezdne 1KPJ i 2KPJ są sięgaczami dojazdowymi wydzielonymi geodezyjnie wiele lat temu. Ciąg pieszo-jezdny 3KPJ stanowi natomiast łącznik 2KDL z 1KPJ , którego głównym celem oprócz połączenia komunikacyjnego, jest możliwość spięcia sieci wodociągowych i kanalizacyjnych. Wszystkie 3 ciągi obsługują ograniczoną liczbę działek budowlanych i wobec zaplanowania nowych, szerokich dróg 1KDD, 2KDD i 2KDL , nie są aż tak strategiczne dla komunikacji w okolicy, dlatego zrezygnowano z ich poszerzania.

29.	28.03.2022	Osoba fizyczna	Wzięcie pod uwagę przyszłych oddziaływań zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na istniejącą zabudowę. W zamian za zabudowę wielorodzinną propozycja wprowadzenia zabudowy szeregowej.	Dz. ew.: 27/3, 26/2, 73/2, 72 o. 62	1MW, 2MW, 2MW/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest wynikiem szeroko zakrojonych konsultacji społecznych przeprowadzonych w latach 2015-2017 nad polityką przestrzenną Miasta ujętą w Studium. Wówczas zdecydowano o wyprowadzeniu zabudowy wielorodzinnej z centrum na obrzeża Miasta. Zaproponowana w projekcie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest zatem konsekwencją ówczesnych ustaleń. Wysokość 5 kondygnacji jest wartością maksymalną dla tego typu zabudowy wynikającą ze Studium. Postanowiono zatem o utrzymaniu proponowanych rozwiązań. Inwestor decydujący się na budowę osiedla będzie zobowiązany do przedstawienia w swoim projekcie analizy nasłonecznienia i zacięniania działek sąsiednich.
30.	28.03.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia części terenu 1ZL przylegającego do terenu 1UO w kierunku usług sportu i rekreacji.	Dz. ew. 24/2 o. 62	1ZL	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	W obecnej procedurze planistycznej uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jedynie dla niewielkiej części działki nr 24/2. Obecne funkcje zaplanowane w projekcie, na które uzyskano ww. zgodę to: 1KDL, 1KDD, 1ZP i 1UO. W obszarach 1ZP i 1UO możliwe będzie wprowadzenie tymczasowo bądź na stałe funkcji rekreacyjnej.
31.	28.03.2022	Osoba fizyczna	Zwiększenie projektowanej szerokości ciągów pieszo-jezdných 1KPJ, 2KPJ, 3KPJ do szerokości minimum 10 m.		1KPJ, 2KPJ, 3KPJ	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 28.

32.	28.03.2022	Osoba fizyczna	Zwiększenie parametrów zagospodarowania działki w zakresie wydzielania 1UO do poniższych wartości: - intensywność zabudowy: nie więcej niż 2 i nie mniej niż 0,01 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 70%	Dz. ew. 24/2 o. 62	1UO: - intensywność zabudowy: nie więcej niż 1,2 i nie mniej niż 0,01 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% - maksymalny procent zabudowy działki budowlanej: 55%	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Ustalenie zaproponowanych w uwadze parametrów dotyczących intensywności zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej stałoby w sprzeczności ze Studium. Możliwe jest obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do wartości 25%.
33.	17.03.2022	Osoba fizyczna	33.1. Zawężenie szerokości drogi 2KDD z 10 do 8 m z jednoczesną zmianą jej kwalifikacji na ciąg pieszo-jezdny oraz wyprostowaniem jej przebiegu.		2KDD 3KPJ	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	33.1. Zaprojektowana droga 2KDD znajduje się pomiędzy dwoma rozległymi terenami zabudowy wielorodzinnej (1MW i 1MW/U: 4,4 ha oraz 2MW, 2MW/U i 1MN/U: 4,8 ha) co będzie wiązało się z dużym ruchem pieszym i samochodowym. Konieczne jest zatem zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenowej. Zaproponowana w projekcie planu kategoria drogi jak i jej szerokość jest właściwa dla tego rodzaju zabudowy i jej planowanej intensywności. Jest również konieczna z punktu widzenia potrzeby wprowadzenia dróg poprzecznych, których w omawianym terenie brakuje. Poza tym uzasadnienie jak dla uwagi nr 9 .
			33.2. Poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego 3KPJ do szerokości 8m.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	33.2. Uzasadnienie jak dla uwagi nr 28 .

34.	17.03.2022	Osoba fizyczna	Propozycja zmiany treści zapisu §12 ust. 2 i 3 na następującą: 2) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyna – Wronów obowiązuje: a) lokalizacja wszelkich budynków i budowli w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, b) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, c) wszelkie działania prowadzone w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych	uwaga ogólna	§ 12 pkt 2 i 3: 2) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyna – Wronów wyznacza się strefy kontrolowane, w granicach których obowiązuje zakaz wznoszenia: a) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 30,0 m – wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), b) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 35,0 m – budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej, c) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m – obiektów zakładów przemysłowych, d) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 8,0 m – budynków i budowli; 3) dla gazociągu wysokiego ciśnienia, o którym mowa w pkt 3 obowiązuje: a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, b) wszelkie działania prowadzone w strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Wprowadzone w projekcie planu zapisy dotyczące stref kontrolowanych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyna – Wronów zostało poprzedzone uzgodnieniami z operatorem gazociągu GAZ-System oraz jest spójne z ustaleniami na sąsiednich, obowiązujących planach miejscowych.
-----	------------	----------------	--	--------------	---	-----------------	------------------------------------	--

35.	17.03.2022	Osoba fizyczna	Propozycja zmiany treści zapisu §14 ust. 2 na następującą: 2) drogi, których tereny oznaczono symbolami 1KDGP (ul. Trakt Brzeski), 1KDL (ul. Szklarniowa) i 2KDL (ul. Rzemieśnicza) zapewnią powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym;	uwaga ogólna	§14 pkt 2: drogi, których tereny oznaczono symbolami 1KDGP (ul. Trakt Brzeski) i 1KDL (ul. Szklarniowa) zapewnią powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Droga 2KDL łączy się z drogami 1KDL i 1KDGP znajdującymi się w obszarze planu, nie jest to zatem droga zapewniająca powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
36.	17.03.2022	Osoba fizyczna	Propozycja dodania lit c do zapisu §3 ust. 1 pkt 6 w następującej treści: c) ustalenia planu dotyczące obowiązujących linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 80% płaszczyzny lica budynku znajduje się przy linii zabudowy.	uwaga ogólna		Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	W projekcie planu nie ustalono linii obowiązujących a jedynie nieprzekraczalne, nie ma zatem podstaw do uszczegółowienia zasad sytuowania zabudowy przy linii obowiązującej.
37.	06.04.2022	Osoba fizyczna	37.1. Zniesienie ograniczeń sytuowania zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w 12 m strefie od granicy lasu w związku z regulacjami zawartymi § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	Dz. ew. 50/6 i 50/7 o. 62	7MN § 12pkt. 4: Na rysunku planu określono strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której obowiązują przepisy odrębne.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	37.1. W planie określono informacyjnie 12-metrową strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa pożarowego. Przepisy te dopuszczają m.in. odstępstwa od warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Plan w sposób ogólny odwołuje się tych regulacji. To organ architektoniczno-budowlany rozpatrując wniosek o pozwolenie na budowę będzie badał zgodność projektu budowlanego z przepisami odrębnymi w tym zakresie.
			37.2. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na działkach 50/6 i 50/7 w obr. 62.			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	37.2. Plan dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno- stojącą i bliźniaczą.

			37.3. Umożliwienie dowolnego kształtowania bryły budynku.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	37.3. Ustalenia dotyczące gabarytów budynku stanowią obligatoryjny element tekstu planu i są istotnym narzędziem służącym kształtowaniu ładu przestrzennego. Brak jest przesłanek, aby z tych uprawnień organu rezygnować.
			37.4. Zwiększenie maksymalnego procentu zabudowy działki budowlanej z 25% do 40%.			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	37.4. Z uwagi na duże zadrzewienie nieruchomości i ochronę istniejącego drzewostanu uznano, że zaproponowany w projekcie planu wskaźnik jest optymalny.
38.	6.04.2022	Osoby fizyczne	38.1. Niezgoda na wprowadzenie 5-piętrowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Dz. ew. 35 o. 62	MW Wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	38.1. Uzasadnienie jak dla uwag nr 4.1., 4.2, 4.3, 14, 29.
			38.2. Brak zgody na poszerzenie drogi 2KDL (we wniosku podano 3KDD – pomyłka, ponieważ działka 35 w obr. 62 nie przylega do tej drogi).		2KDL	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	38.2. Projektowana ulica Rzemieślnicza usytuowana jest po środku obszaru planu. Łączy drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego (1KDGP – Trakt Brzeski) z drogą lokalną (1KDL – ul. Szklarniową). Wskazuje to, zgodnie z zasadą hierarchizacji ciągów komunikacyjnych, na sklasyfikowanie jej jako drogi lokalnej, a zaproponowane parametry są odpowiednie dla tej klasy drogi. Poza tym uzasadnienie jak dla uwag nr 10 i 27.
39.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Zawężenie drogi 2KDL z 11,5 m do 8 m.	Ulica Rzemieślnicza	2KDL	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 38.2.

40.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi 2KDD w przebiegu przez dz. ewid. 30/10 w obr. 62	Dz. ew. 30/10 o. 62	2KDD	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 9 i 33.1.
41.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz ze zmniejszeniem dopuszczalnej liczby kondygnacji.	uwaga ogólna	MW wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m; MW/U wysokość budynków: do 5 kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 16,0 m;	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwag nr 4.1., 4.2., 4.3, 14, 29.
42.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Zmniejszenie liczby kondygnacji i wysokości zabudowy dopuszczanej na terenach 1MW, 2MW, 1MW/U.	Dz. ew. 56-72, 73/2, 73/1, 73/4 o. 62	1MW, 2MW, 1MW/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwag nr 4.1., 4.2., 4.3, 14, 29.
43.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Likwidacja drogi 2KDD w przebiegu przez dz. ewid. 30/10 w obr. 62.	Dz. ew. 30/10 o. 62	2KDD	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 9 i 33.1.

44.	12.04.2022	Osoba fizyczna	Zawężenie drogi 2KDL z 11,5 m do 8 m.	Ulica Rzemieślnicza	2KDL	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 10 i 38.2. Dodatkowo: szerokość 11,5 m stanowi odległość linii rozgraniczających drogę 2KDL, nie zaś docelową szerokość jezdni poprowadzonej w ramach urządzania ulicy Rzemieślniczej. Same w sobie ustalenia planu nie wskazują na poprowadzenie jezdni tuż pod oknami istniejącej zabudowy. W szerokości 11,5 m ma zmieścić się jezdnią, chodnik lub chodniki, odwodnienie, ewentualny pas zieleni. Szczegółowe rozwiązania zostaną zaproponowane w momencie gdy tworzony będzie projekt urządzenia drogi 2KDL. Projekt ów będzie również musiał spełniać szereg norm zawartych m.in. w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
45.	12.04.2022	Osoby fizyczne	Wzięcie pod uwagę przyszłych oddziaływań zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na istniejącą zabudowę. W zamian za zabudowę wielorodzinną propozycja wprowadzenia zabudowy szeregowej.	Dz. ew. 27/3, 26/2, 72, 73 o. 62	1MW/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 29.
46.	12.04.2022	Osoby fizyczne	Zawężenie drogi 2KDL z 11,5 m do 8 m.	Ulica Rzemieślnicza	2KDL	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 10, 38.2 i 44.

47.	15.04.2022	Osoba fizyczna	47.1. Propozycja zmiany treści zapisu §25 pkt 1 lit. b na następującą: b) dopuszczalne: <u>zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej.</u>	Dz. ew. 51/4 o. 62	1P/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.1. Przedmiotowa działka położona jest na terenie ustalonym w Studium jako AG – teren aktywności gospodarczej, dla którego założono, że dopuszczalna jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i domów właścicieli. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie jest na tym terenie w Studium dopuszczona.
			47.2. Podwyższenie wartości wskaźnika <u>intensywności zabudowy</u> z zakresu 0,01 - 0,8 do <u>0,01 - 2,4.</u>			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.2. Dla nowej zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej na terenach AG w strefie 3, w której znajduje się przedmiotowa działka w Studium, dopuszcza maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,8.
			47.3. Zmniejszenie minimalnego udziału procentowego <u>powierzchni biologicznie czynnej</u> z wartości 25% do wartości <u>10%.</u>			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.3. Dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i składowej w strefie 3 Studium dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25%.
			47.4. Zwiększenie maksymalnego procenta zabudowy działki budowlanej z wartości 60% do wartości <u>80%.</u>			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.4. Zwiększono wskaźnik maksymalnego procenta zabudowy działki budowlanej do poziomu 70%. Jest to maksymalna powierzchnia zabudowy, którą można osiągnąć na działce nr 51/4 biorąc pod uwagę nieprzekraczalne linie zabudowy, poszerzenie ulicy Sasankowej i minimalne odległości od działek sąsiednich.
			47.5. Zwiększenie maksymalnej wysokości budynków z: maksymalnie 4 kondygnacji, 14,0 m do wartości maksymalnie <u>6 kondygnacji, 24,0 m.</u>			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.5. Zwiększono maksymalną wysokość budynków do 16,0 m.

			47.6. Propozycja zmiany treści zapisów § 14 pkt 8 lit. d, h, i na następującą: d) min. <u>15 stanowisk postojowych na 1000 m²</u> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług (w projekcie: min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m²) h) min. <u>10 stanowisk postojowych na 1000 m²</u> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów o charakterze produkcyjnym (w projekcie: min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m²) i) min. <u>5 stanowisk postojowych na 1000 m²</u> powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów magazynowych (w projekcie: min. 10 stanowisk postojowych na 1000 m²)			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.6. Standardy zaspokajania potrzeb parkingowych, ustalone w Studium przewidują: dla handlu i usług minimum 25 - 35 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia; dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 25 - 30 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia; dla obiektów magazynowych minimum 10 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia
			47.7. Propozycja zmiany treści zapisów § 9 pkt 4 lit. b na następującą: b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, <u>z wyłączeniem</u> działki 51/4 i z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą					47.7. Zmieniono zapis § 9 pkt 4 lit. b na następujący: b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć: - mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, <u>z wyłączeniem</u> obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, oraz - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, <u>z wyłączeniem</u> obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz obiektów i urządzeń związanych ze świadczeniem usług, prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej na terenie 1P/U.

			47.8. Propozycja zmiany treści zapisów dotyczących minimalnej szerokości frontu działki, dla zabudowy pozostałej w §11 pkt 2 lit. b tiret drugie na następującą: - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 30,0 m z <u>wyłączeniem działki 51/4, dla której szerokość frontu działki wynosi 20 m</u> 47.9. Propozycja zmiany treści zapisów §16 lit. a na następującą: a) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW/U, MN, MN/U, MNE, MNE/U, U – 15% z <u>wyłączeniem działki 51/4 z terenu 1P/U, dla której stawki procentowej – nie określa się</u>			Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.8. Wymieniony zapis dotyczy szczególnej procedury scalenia i podziału opisanej w Rozdziale 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie wpływa w żaden sposób na możliwość dokonania podziału działki na części o mniejszej niż 30 m szerokości frontu.
						Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	47.9. Nie ma podstaw aby wyłączać jedną działkę spod ustawowej zasady ustalenia wysokości stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.
48.	15.04.2022	Osoba fizyczna	Umożliwienie grodzenia działek w ich granicach wzdłuż terenu 1WS	Dz. ew. 47/19, 47/20, 47/21, 47/22 o. 62	3MN	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi nr 22.2.
49.	15.04.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenów 1MW, 1MW/U, 2MW, 2MW/U w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.	Dz. ew. 29, 56-72, 27/3, 73/2 o. 62	1MW, 1MW/U, 2MW, 2MW/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwag nr 4.1., 4.2., 4.3., 14, 29.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVII/511/2022
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 4 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część IV w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta 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 2022 r. poz. 559 ze zm.). Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje:

- 1) wydzielenie i wykup terenu pod drogi publiczne,
- 2) urządzenie dróg publicznych,
- 3) uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizacyjną sanitarną i deszczową,
- 4) urządzenie publicznego parku oraz budowa obiektu usług oświaty.

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 m.in. z naliczenia opłaty adiacenckiej oraz renty planystycznej.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/511/2022

Rady Miasta Sulejówek

z dnia 4 lipca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne o obiekcie

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