

OBWIESZCZENIE RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 27 lutego 2023 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst i rysunek uchwały Nr XX/215/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7456) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.66.2020.AK z dnia 2 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 6132) i uchwałą Nr LII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326)..

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały **nie obejmuje**: § 3, § 4, § 5 uchwały Nr LII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326), które stanowią:

„§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, będący Załącznikiem Nr 1 do uchwały, który wprowadza się w miejsce dotychczasowego Załącznika Nr 1 do uchwały Nr XX/215/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. w części objętej zmianą;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodniej części Ratajewa – część I i część V, będące załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu, będące załącznikiem nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

3. Obwieszczenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sulejówek

Daniel Dąbrowski

Załącznik do obwieszczenia Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V

TEKST JEDNOLITY

UCHWAŁA NR XX/215/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293²), w związku z uchwałą Nr LXV/383/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa w Sulejówku oraz uchwałami ją zmieniającymi: Nr XIII/95/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2015 r. i Nr XIII/122/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 5 września 2019 r., po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek uchwalonego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem:

- 1) określono w uchwale Nr XIII/122/2019 Rady Miasta Sulejówek z dnia 5 września 2019 r., zmieniającej uchwałę Nr XIII/95/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 3 września 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr LXV/383/2010 Rady Miasta Sulejówek z dnia 2 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa w Sulejówku, obejmuje ona części I i V i wyznaczają ją:
 - a) od północy – północna linia rozgraniczająca ulicy Drobiarskiej,
 - b) od wschodu – granica między częściami (wskazanymi w uchwale Nr XIII/122/2019 Rady Miasta Sulejówek) I i V a II i IV,
 - c) od południa – granica administracyjna miasta Sulejówek z gminą Wiązowna (Trakt Brzeski),
 - d) od zachodu – granica administracyjna miasta Sulejówek z m. st. Warszawą – dzielnicą Wesoła.
- 2) oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

¹ Aktualny jednolity tekst wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2023 r. poz. 40.

² Aktualny jednolity tekst wymienionej ustawy został ogłoszony w Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747.

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 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 kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, a także sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznych, kolorystykę elewacji oraz kolorystykę i geometrię dachów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 8) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

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

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku lub wiaty, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub od wskazanych w planie obiektów:
 - a) ograniczenie nie dotyczy elementów budynków tj. balkon, wykusz, ganek, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, termomodernizowane ściany budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, zadaszenia i detale architektoniczne, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię, o ile nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu, w ramach którego linia zabudowy została ustalona,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i podziemnej części budynku;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą;
- 7) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, o którym mowa w pkt 5, o określonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem literowym, w którym:
 - a) cyfra, liczba – oznacza kolejny numer w ramach danego przeznaczenia,
 - b) litery – oznaczają przeznaczenie terenu;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nie stanowiący nawierzchni dojazdów, stanowisk postojowych, dojeżdżalnych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 10)³ **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce w stosunku do powierzchni całej działki;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **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;
- 13) **zabudowie istniejącej (budynkach istniejących)** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem MW;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem MN;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem MN/U;
- 4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem U;
- 5) zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna oznaczona symbolem U/P;
- 6) lasy oznaczone symbolem ZL;
- 7) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem KDS;
- 8) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KDGP;
- 9) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG;
- 10) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
- 11) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD;
- 12) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDJ;
- 13) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem KDP;
- 14) droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

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

³ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-I.4131.66.2020.AK z dnia 2 czerwca 2020 r. o stwierdzeniu nieważności w części uchwały Nr XX/215/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7456).

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 7 do 14 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 4.

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

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

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

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

L.p. (nr na rysunku planu)	L.p. (wg rejestru)	Gatunek	Obręb	Nr działki	Adres
1	35	dąb szypułkowy	61	2	ul. Drobiarska
2	36	dąb szypułkowy	61	2	ul. Drobiarska
3	37	dąb szypułkowy	54	27	ul. Drobiarska
4	49	dąb szypułkowy	61	11/1	ul. Drobiarska

- 2) w otoczeniu pomników przyrody, o których mowa w pkt 1, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.),
 - d) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów;
- 4) przedsięwzięcia lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN/U, U, U/P muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi zlokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi ekspresowej S17 obowiązuje zastosowanie środków technicznych zapewniających zminimalizowanie poziomu hałasu, drgań i innych emisji;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: MN/U, 6U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem 3U jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolem U/P w ramach, których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych spełniających wymogi przepisów odrębnych o ochronie środowiska.

§ 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:
 - a) drogi i ciągi publiczne KD o ustalonych w planie klasach,
 - b) drogi wewnętrzne KDW;
- 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;
- 2) dla istniejących budynków położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;
- 3) dla istniejących budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki do wyburzenia związanego z realizacją układu drogowego dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty;
- 4) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w planie dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z zasadami i warunkami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2, 3;
- 5) dla geometrii dachów ustala się:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b oraz z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków określonych w pkt 8 lit. c,
 - b) warunek maksymalnego kąta nachylenia połaci dachowych – 45° nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków, których kąt nachylenia połaci dachowych jest większy;

- 6) 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);
- 7) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru;
- 8) dla lokalizacji budynków:
 - a) dla zabudowy bliźniaczej, dla której jedna ściana przylega do granicy działki budowanej oraz budynków, o których mowa w lit. c i d dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, na terenach gdzie dopuszczono taką formę zabudowy – obejmującą 2 segmenty budynku, stykające się ze sobą ścianą szczytową, obowiązuje minimalna odległość między poszczególnymi układami bliźniaczymi 6,0 m przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dla budynków zamiennych w stosunku do przeznaczonych do wyburzenia związanego z realizacją układu drogowego i oznaczonych na rysunku planu w terenie 6U dopuszcza się sytuowanie bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązują wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 pkt 5 oraz przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziałów dla wydzielonych działek obowiązują:
 - a) minimalna powierzchnia działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej wolnostojącej – 600 m², za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MN – 1200 m²,
 - mieszkaniowej bliźniaczej – 250 m²,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki, dla zabudowy:
 - mieszkaniowej wolnostojącej – 18,0 m, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MN – 20,0 m,
 - mieszkaniowej bliźniaczej – 13,0 m,
 - pozostałej (wg przeznaczenia terenów w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3) – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dopuszcza się do 10° odchylenie od kąta prostego;
- 3) przeprowadzanie scaleń i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiednich – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą wydzielen pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

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

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z tym przeznaczeniem, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 3) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na rysunku planu określa się strefę ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej, położonego poza obszarem objętym planem, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 5) na rysunku planu określa się strefy ochronne od cmentarza, położonego poza obszarem objętym planem, w których dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) drogi krajowe:
 - S17 – projektowana droga ekspresowa stanowiąca wschodnią obwodnicę Warszawy z węzłem „Zakręt” o przebiegu Warszawa – Hrebenne, w ciągu trasy europejskiej E372,
 - b) DK2 – o przebiegu Poznań – Terespol (po oddaniu do użytku autostrady Nr 92),
 - c) droga wojewódzka DW638 – o przebiegu Sulejówek (al. Piłsudskiego) – Warszawa,
 - d) droga gminna – ul. Drobiarska;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 3 lub przez drogi wewnętrzne;
- 3) dla terenów przylegających do dróg, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, c obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z tych dróg;
- 4) 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;
- 5) 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 1,5 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) dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,

- d) dla obiektów produkcyjnych – minimum 2,5 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów magazynowych – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla składów – minimum 1 miejsce postojowe na 2000 m² powierzchni składu;
- 6) 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;
- 7) 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 5,
 - 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 5,
 - c) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 5 nie stosuje się,
 - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych: przy ulicach dojazdowych KDD, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12,0 m, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 8) dla obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 12. 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 110 mm),
 - b) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody z zastrzeżeniem §10 pkt 5,
 - 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 90 mm),
 - b) do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji zbiorczej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników,

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

9) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązuje prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na własnej działce lub w miejscach wyznaczonych przez organy miasta, do czasu ich wywozu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) o znaczeniu lokalnym: tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami: KDL, KDD, KDJ, KDP;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDS, KDGP, KDG.

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

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

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od 1MW do 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - ⁴na terenie 1MW – 40% powierzchni działki,
 - ⁵na terenie 2MW – 25% powierzchni działki,
 - ⁶na terenie 3MW – 25% powierzchni działki,
 - b)⁷ wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,5,
 - c)⁸ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - na terenie 1MW – 1,25,
 - na terenie 2MW – 0,8,
 - na terenie 3MW – 0,8,
 - d)⁹ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: garaży, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej,

⁴ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

⁵ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

⁶ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

⁷ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

⁸ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

⁹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne – 15,0 m, tj. 4 kondygnacje nadziemne,
- garaże – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od 1MN do 14MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- ¹⁰ na terenie 1MN – 30% powierzchni działki,
- ¹¹ na pozostałych terenach – 40% powierzchni działki,

b)¹² wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1,

c)¹³ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:

- na terenie 13MN – 0,7,
- na pozostałych terenach – 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- ¹⁴ na terenach: 13MN, 14MN – 45% powierzchni działki,
- ¹⁵ na pozostałych terenach – 50% powierzchni działki;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne,
- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: kolejno od 1MN/U do 9MN/U ustala się:

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

2) warunki zagospodarowania terenu:

a)¹⁶ maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,

b)¹⁷ wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1,

c)¹⁸ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,72,

¹⁰ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹¹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹² Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹³ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁴ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁵ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁶ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁷ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

¹⁸ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

d)¹⁹ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,

- budynki mieszkalno-usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 19.²⁰ Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: kolejno od 1U do 3U i od 5U do 6U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a)²¹ maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki,

b)²² wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,1,

c)²³ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,8,

d)²⁴ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu 6U dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamiennych w stosunku do istniejących, przeznaczonych do wyburzenia związanego z realizacją układu drogowego i oznaczonych na rysunku planu,

c) dopuszcza się realizację: budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/P, 3U/P, 4U/P, 5U/P ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia, zabudowa produkcyjna;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a)²⁵ maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,

¹⁹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁰ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²¹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²² Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²³ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁴ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

- b)²⁶ wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,2,
- c)²⁷ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,8,
- d)²⁸ minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, produkcyjne, składy, magazyny – 13,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 6,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/P ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług oświaty i zdrowia, istniejąca zabudowa produkcyjna;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a)²⁹ maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki,
- b)³⁰ wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,2,
- c)³¹ wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – 0,8,
- d)³² minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;

3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się realizację: garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, produkcyjne, składy, magazyny – 13,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 6,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL 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.

²⁵ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁶ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁷ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁸ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

²⁹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

³⁰ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

³¹ Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

³² Ze zmianą wprowadzoną przez rozstrzygnięcie nadzorcze, o którym mowa w odnośniku 3.

Rozdział 4.
Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) projektowana droga krajowa S17 – fragment Wschodniej Obwodnicy Warszawy,
 - b) pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
 - c) w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, maksymalnie do 108,0 m,
 - d) ustala się powiązanie drogowe fragment węzła „Zakręt” łączącego drogę ekspresową S17 z drogą krajową nr DK2 (Trakt Brzeski) oznaczoną symbolem 1KDGP, w postaci skrzyżowania wielopoziomowego,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 24. 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 27,8 m do 38,2 m,
 - c) ustala się powiązanie drogowe z drogą ekspresową S17 w węźle „Zakręt”,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej;
- 2) dopuszcza się urządzenia komunikacyjne oraz infrastruktury technicznej;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca droga wojewódzka DW638 (al. Piłsudskiego),
 - b) pas drogi częściowo położony w obszarze objętym planem, w części poza jego granicami,
 - c) w obszarze objętym planem szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, maksymalnie do 21,9 m,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 26. 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. Drobiarska),

	- szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,7 m do 19,0 m
2KDL	- droga istniejąca (ul. Poziomkowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,

b) lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: kolejno od 1KDD do 7KDD ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
2KDD	- droga istniejąca (ul. Miodowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,6 m do 14,8 m, - lokalne poszerzenie poza rejonem skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
3KDD	- droga istniejąca (ul. Krzywa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,0 m do 15,6 m,
4KDD	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
5KDD	- droga istniejąca (ul. Kasztanowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
6KDD	- droga istniejąca (ul. Szklarniowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,0 m do 13,0 m,
7KDD	- droga projektowana (ul. Hotelowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,7 m do 19,4 m, - lokalne poszerzenie poza rejonem skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDJ, 2KDJ, 3KDJ, 4KDJ, 5KDJ, 7KDJ, 8KDJ ustala się:

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

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
2KDJ	- ciąg projektowany,

	- szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
3KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - zakończony placem manewrowym,
4KDJ	- ciąg istniejący (ul. Truskawkowa), - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, - lokalne poszerzenie poza rejonem skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,
5KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
7KDJ	- ciąg projektowany, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
8KDJ	- ciąg istniejący, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m, - lokalne poszerzenie poza rejonem skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1KDP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy;

2) warunki zagospodarowania terenu:

a) ciąg projektowany,

b) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,4 m,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenów – drogi wewnętrzne;

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
1KDW	- droga projektowana, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, - zakończona placem manewrowym,
2KDW	- droga istniejąca, - szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m,

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

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.³³

Przewodniczący Rady
Miasta

Daniel Dąbrowski

³³ Uchwała została ogłoszona w dniu 7 lipca 2020 r.

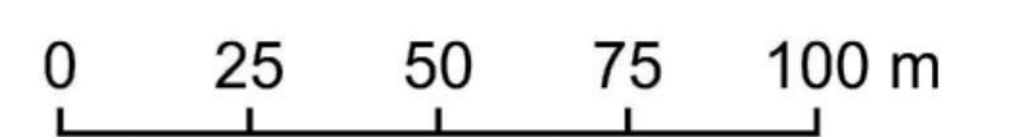


MIASTO SULEJÓWEK

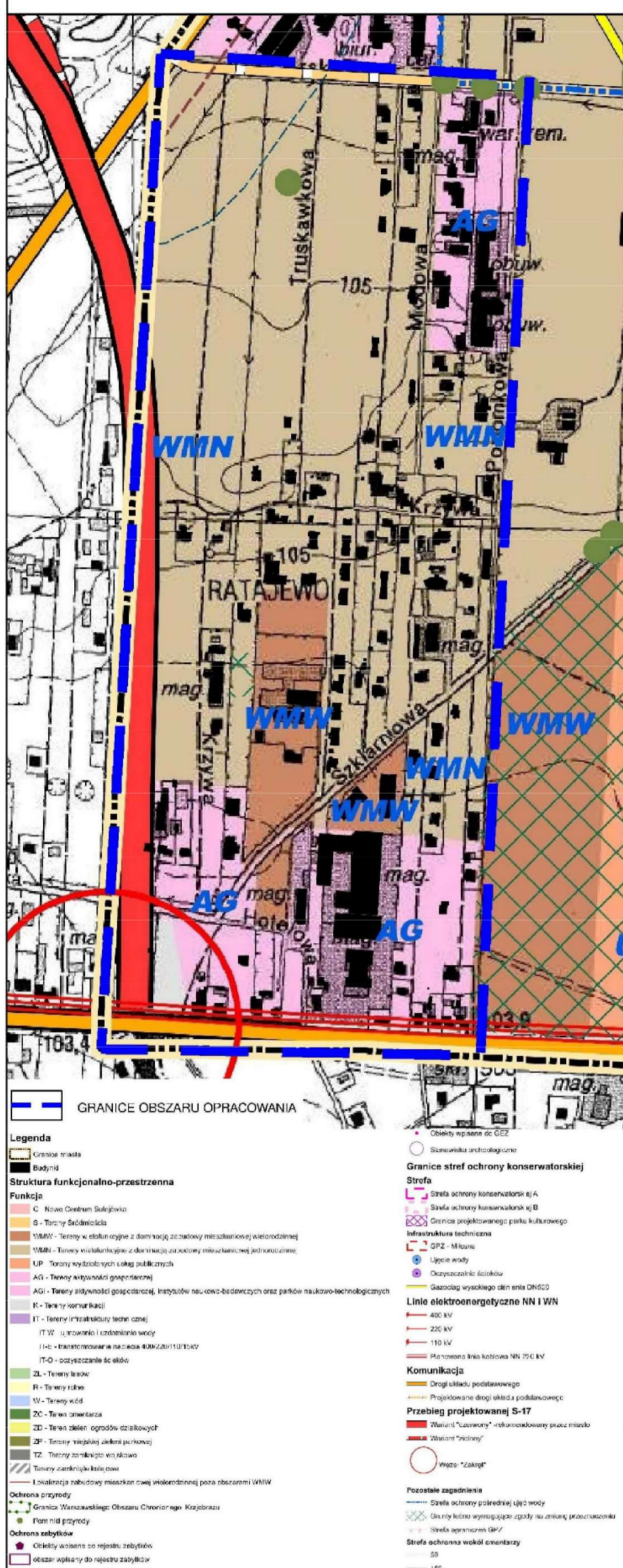
RYSUNEK JEDNOLITY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI RATAJEWA - CZĘŚĆ I i CZĘŚĆ V

1:1000

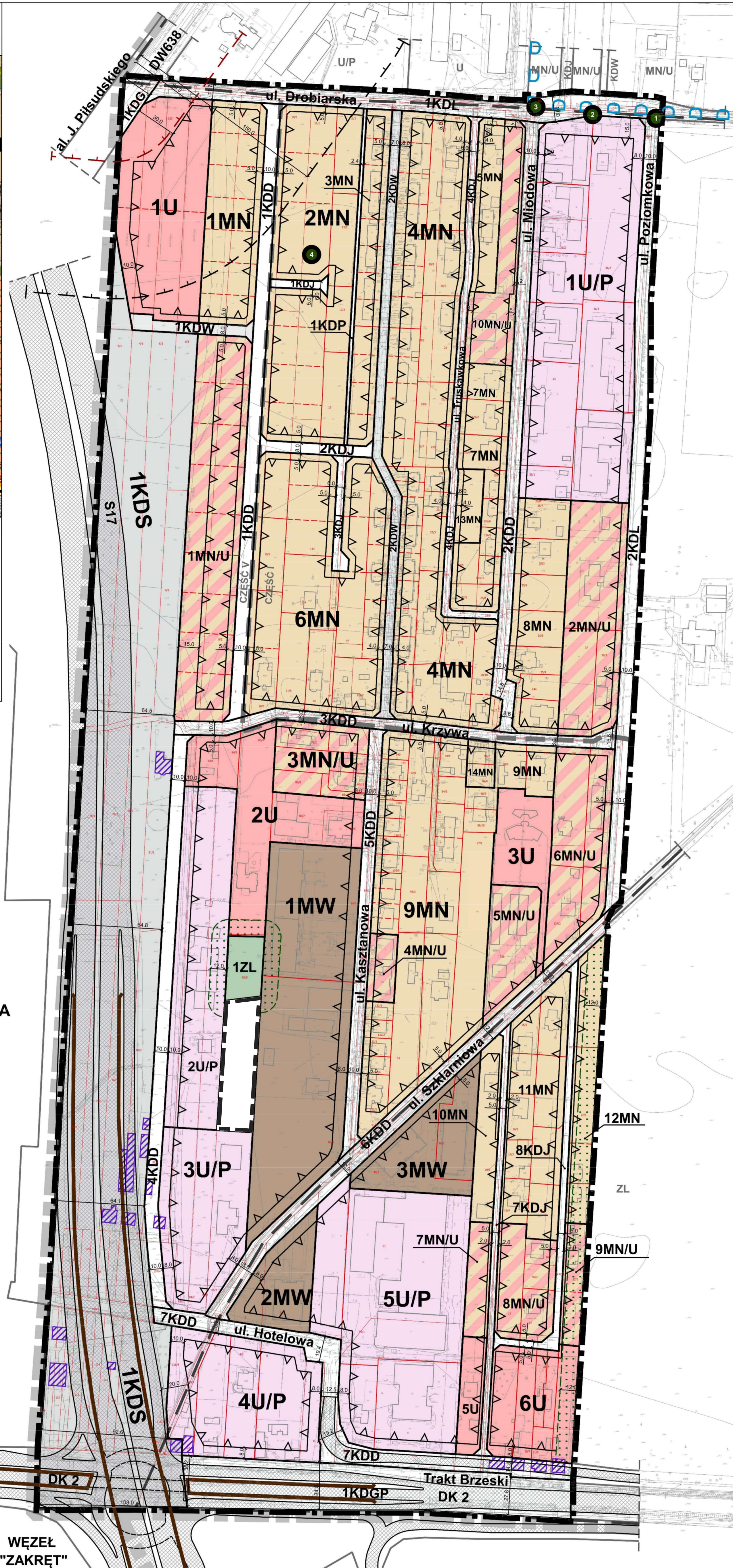
Załącznik do Obwieszczenia Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK



m. st. WARSZAWA
dz. WESOŁA



gm. WIĄZOWNA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE TERENÓW**
- NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA
 - PRZEZNACZENIE TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
 - MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - MN/U ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
 - U ZABUDOWA USŁUGOWA
 - U/P ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA PRODUKCYJNA
 - ZL LASY
 - KDS DROGA PUBLICZNA KLASY EKSPRESOWEJ
 - KDGP DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - KDG DROGA PUBLICZNA KLASY GŁÓWNEJ
 - KDL DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
 - KDD DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDJ PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY
 - KDP PUBLICZNY CIĄG PIESZY
 - KDW DROGA WEWNĘTRZNA
- KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY**
- NIEPRZEKRZACZALNE LINIE ZABUDOWY
- INNE**
- STREFA OGRANICZEŃ SYTUOWANIA ZABUDOWY OD GRANICY LASU
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50 m
 - STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 m
 - ZWYMIAROWANE ODLEĞŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
 - GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
 - GRANICE CZĘŚCI OBSZARU WG UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
 - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
 - ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK PROPONOWANE DO ZACHOWANIA
 - PROPONOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK
- PRZEZNACZENIE SASIEDNICH TERENÓW**
- PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
 - KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- KOMUNIKACJA**
- JEZDNIEM
 - SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE
- WARTOŚCI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE**
- POMNIKI PRZYRODY / NUMERACJA WEDŁUG TEKSTU PLANU
- INNE**
- BUDYNKI DO WYBURZENIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ UKŁADU DROGOWEGO
 - STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ UJECIA WODY PODZIEMNEJ

Załącznik do Obwieszczenia Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu i rysunku uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V. Rysunek jednolity miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V zawiera w jednolitej postaci ustalenia: Uchwały Nr XX/215/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7456); Rozstrzygnięcia nadzorcze Nr WNP-I.4131.66.2020.AK z dnia 2 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 6132); Uchwały LIII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326).

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ
CZĘŚCI RATAJEWA – CZĘŚĆ I i CZĘŚĆ V**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sulejówek w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi/ Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	09.12.2019 r.	Osoba fizyczna	<p>1.1 Przesunięcie linii rozgraniczających ul. Krzywej (3KDD) kosztem działek po stronie północnej, z uwagi na planowaną rozbudowę domu i brakiem możliwości zapewnienia miejsc postojowych w wymaganej liczbie.</p> <p>1.2 Dopuszczenie realizacji krat wzmacniających na dojazdy i miejsca</p>	Działka 71/1, obręb 61	<p>1.1 Droga publiczna klasy dojazdowej 3KDD.</p> <p>-</p>	Uwzględniona częściowo	<p>Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</p> <p>Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</p>	<p>1.1 Uwzględniając sposób zagospodarowania sąsiednich działek zapewniono zachowanie większej powierzchni przedmiotowej działki, poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających drogi 3KDD tj. korektę linii rozgraniczającej na odcinku wzdłuż wnioskowanej działki i działek sąsiednich</p> <p>1.2 Przyjęto sposób kwalifikowania powierzchni biologicznie czynnej analogicznie jak w</p>

³⁴ W brzmieniu uwzględniającym treść załącznika nr 2 do uchwały Nr LII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2023 r.

			postojowe, które umożliwią zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.					miejscowych planach obowiązujących dla innych fragmentów miasta.
2.	09.12.2019 r.	Osoba fizyczna	2.1 Po wdrożeniu w życie zaproponowanego planu (realizacja ciągu pieszo-jezdnego 7KDJ), budynek będący w trakcie budowy na działce nr 14 znajdzie się ok. 0,5 m od linii rozgraniczającej drogi. Zgodnie z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy, budynek powinien się znajdować w odległości 3 m od granicy działki oraz posiadać dostęp do drogi dojazdowej o szerokości 3,8 m. Prośba o rozwiązanie sprawy w sposób, który umożliwi dokończenie budowy i konserwację budynku w przyszłości za pomocą rusztowań (minimum 1,5 m wokół budynku).	Działka 14, obręb 62	2.1 Budynek będący przedmiotem wniosku znajduje się w terenie 10MN i jest zlokalizowany przy publicznym ciągu pieszo-jezdnym 7KDJ o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.1 Ustalenia projektu planu w żaden sposób nie ograniczają możliwości dokończenia budowy budynku mieszkaniowego a także jego użytkowania. Obecnie dojazd do ww. budynku realizowany jest poprzez wąski fragment działki nienależącej do składającego uwagę, a stanowiący własność sąsiadów. W celu pogodzenia potrzeb społecznych i wyeliminowania sporu sąsiedzkiego wytrasowano możliwie najwięszy dojazd do działek przy uwzględnieniu gruntów koniecznych do przekazania od wszystkich właścicieli.
3.	19.12.2019 r.	Osoba fizyczna	3.1 Zastrzeżenia odnośnie przebiegu drogi przez działkę.	Działka 19/7, obręb 62	3.1 Przez działkę w północnej części przebiega droga wewnętrzna 3KDW.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	3.1 Południowy odcinek drogi 3KDW wytrasowano uwzględniając istniejące zagospodarowanie tj. w dostosowaniu do istniejących ogrodzeń i bram oraz zabudowy na sąsiednich działkach.
4.	19.12.2019 r.	Osoba fizyczna	4.1 Wprowadzić po stronie wschodniej działki (obecnie las) tereny	Działka 22/3, obręb 62	-	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.1 Nie uwzględniona ze względów formalnych – proponowane zmiany

			zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, co wyeliminuje znaczne ograniczenia, które wiążą się z sąsiedztwem lasu.					dotyczą obszaru zlokalizowanego poza obszarem objętym projektem miejscowego planu.
			4.2 Dopuszczenie realizacji krat wzmacniających na dojazdy i miejsca postojowe, które umożliwią zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.	-	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.2 Przyjęto sposób kwalifikowania powierzchni biologicznie czynnej analogicznie jak w miejscowych planach obowiązujących dla innych fragmentów miasta.	
5.	23.12.2019 r.	Osoba fizyczna	5.1 Usunięcie poszerzenia tzw. „wcinki” z projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 1KDJ przy dojeździe do działek nr ew. 12/2 oraz 12/3.	Działki 9, 10, obręb 61	5.1 Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KDJ.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	5.1 Dojazd do działek 12/2 oraz 12/3 jest możliwy wyłącznie poprzez ciąg pieszo-jezdny 1KDJ. Brak możliwości obsługi ww. działek poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDP (o szerokości 2,4 m). Poszerzenie określone jako „wcinka” zabezpiecza obsługę komunikacyjną ww. działek poprzez wjazdy bramowe.
6.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna	6.1 Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m.	Działka 85/4, obręb 61	6.1 Zgodnie z §19 pkt 3, lit. c: „maksymalna wysokość zabudowy: budynki usługowe – 12,0 m”.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	6.1 Ze względu na sąsiedztwo – tereny MN/U dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz tereny MN, dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 10 m – brak uzasadnienia do podwyższanie zabudowy do 15 m.
			6.2 Zwiększenie maksymalnej		6.2 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. c: „wskaźnik	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem	6.2 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym

		intensywności zabudowy do 1,25 – zrównanie wskaźnika z nieruchomością sąsiednią.		<i>maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8”.</i>		Burmistrza	maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,2. Dodatkowo brak uzasadnienia dla wprowadzenia wyższej intensywności niż 0,8 dla tego terenu.
		6.3 Poszerzenie ul. Krzywej (3KDD) oraz ul. Kasztanowej (5KDD) do 12 m, w celu zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszego, samochodowego oraz budowy chodnika.		6.3 Drogi publiczne klasy dojazdowej: 3KDD o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 15,6 m oraz 5KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	6.3 Z uwagi na istniejące zagospodarowanie przy ul. Krzywej oraz przy ul. Kasztanowej – brak możliwości poszerzenia oraz brak uzasadnienia dla poszerzenia drogi klasy dojazdowej do szerokości aż 12 m. Dodatkowo nadmierne poszerzenie dróg wiąże się z brakiem zgody sąsiadów (istniejąca zabudowa mieszkaniowa).
		6.4 W §11 pkt 4 lit. c: zmiana szerokości drogi wewnętrznej z 10 m na 6 m.		6.4 Zgodnie z §11 pkt 4 lit. c: „ <i>dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych o minimalnej szerokości: 10,0 m dla drogi na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz usługowej, niezależnie od długości drogi</i> ”.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	6.4 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych dla terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowych i usługowych powinna wynosić 10 m.
		6.5 W §11 pkt 5 lit. a: zmiana 3 miejsc postojowych na 2 miejsca		6.5 Zgodnie z §11 pkt 5 lit c: „ <i>dla obiektów oraz lokali usługowych</i> ”	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	6.5 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym dla handlu i usług wyznacza się

			postojowe.		<i>i handlowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal”.</i>			minimum 25 - 35 miejsc postojowych / 1000 m ² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia (tj. 2,5 – 3,5 miejsc postojowych / 100 m ²).
			6.6 W §15: nie powinno być stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty dla działki nr ew. 85/4, oznaczonej 2U, z powodu braku wzrostu wartości nieruchomości z uchwaleniem planu.		6.6 Zgodnie z §15: „Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio: dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/U, U, U/P – 15%”.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	6.6 W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu i ustaleniem w projekcie planu terenu 2U, po jego uchwaleniu nastąpi zmiana przeznaczenia terenu oraz wzrost wartości nieruchomości. Powyższe wiąże się z określeniem stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Opłata naliczana jest tylko w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.
7.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna	Wnoszę o rozszerzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o działkę ew. nr 7.	Działka 7, obręb 61	Na rysunku planu ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy z wykluczeniem lokalizacji zabudowy na działce ew. nr 7.	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Poprzez przesunięcie linii zabudowy o 5 m w stronę zachodnią, co umożliwi lokalizację zabudowy na działce ew. nr 7.
8.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu lasu (1ZL) na teren usługowo-produkcyjny (U/P) lub usługowy (U),	Działka 85/5, obręb 61	Teren lasu 1ZL.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Dla terenu 1ZL leśne przeznaczenie zostało pozostawione zgodnie z wolą właścicieli działki,

			gdyż wpływa on na ograniczenia w sytuowaniu zabudowy na sąsiednich działkach.					której fragment stanowi przedmiotowy teren, tym samym brak jest odpowiedniego uzasadnienia do przeprowadzenia skomplikowanej procedury dotyczącej uzyskania zgody na wyłączenia leśne. Strefa od lasu nie ogranicza w żaden sposób istniejącego zagospodarowania, dotyczy natomiast projektowanych budynków, które mogą się znajdować również w bezpośrednim sąsiedztwie lasu przy zachowaniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.
9.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna	9.1 Usunięcie publicznego ciągu pieszo-jezdnego 6KDJ, który przecina działki zmniejszając ich wartość – właściciel działki nr ew. 85/5, do której prowadzony jest dojazd, korzysta z przejazdu przez działkę ew. nr 85/4.	Działki 83/2, 84/2, obręb 61	9.1 Publiczny ciąg pieszo-jezdny 6KDJ.	Nieuwzględniona	Uwzględniona	9.1 Ciąg pieszo-jezdny 6KDJ zostaje usunięty. Działka nr 85/5 będzie obsługiwana komunikacyjnie poprzez służebność gruntową, zgodnie z warunkiem zawartym w decyzji GG.7430/52/2007 z dnia 10.12.2007r., w wyniku której działka ta została wydzielona: <u>„Warunkiem zatwierdzenia podziału jest zapewnienie dojazdu do działki 85/5 poprzez ustanowienie prawa przejazdu i przechodu obciążającego działki 85/2 i 85/3.”</u>

10.	03.01.2020 r.	Osoba fizyczna	<p>10.1 Zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 6MN z 50% na 40-45%.</p>	Działka 149, obręb 61	<p>10.1 Zgodnie z §17 pkt 2 lit. d: „<i>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej</i>”.</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p>10.1 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym dla zabudowy mieszkaniowej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%. Autor uwagi może wybudować garaż, ponieważ uzyskał pozwolenie budowę. Po analizie zagospodarowania terenu osiedla brak jednak podstaw, by wydzielać tak mały obszar z innymi wskaźnikami i parametrami kształtowania zabudowy.</p>
			<p>10.2 Niedoprowadzanie ciągu 2KDJ do drogi 2KDW.</p>		<p>10.2 Publiczny ciąg pieszo-jezdny 2KDJ, droga wewnętrzna 2KDW.</p>			Nieuwzględniona
11.	07.01.2020 r.	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki z usługowej na mieszkaniową wielorodzinną.	Działka 85/5, obręb 61	Dla działki ustalono przeznaczenie dla zabudowy usługowej 2U.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Niezgodność ze studium uikzp, które w terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem WMN dopuszcza jedynie istniejącą zabudowę wielorodzinną, zabrania zaś lokalizacji nowej.
12.	07.01.2020 r.	Osoba prawna	12.1 Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m (zgodnie z wydaną decyzją WZ).	Działka 85/4, obręb 61	12.1 Zgodnie z §19 pkt 3, lit. c: „ <i>maksymalna wysokość zabudowy: budynki usługowe – 12,0 m</i> ”.	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	12.1 Ze względu na sąsiedztwo – tereny MN/U dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 12 m oraz tereny MN dla których dopuszcza się maksymalną wysokość 10 m – brak uzasadnienia do podwyższanie zabudowy do 15 m.

		<p>12.2 Zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 1,25 – zrównanie wskaźnika z nieruchomością sąsiednią.</p>	<p>12.2 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. c: „wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8”.</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p>12.2 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym maksymalna intensywność zabudowy wynosi 1,2. Dodatkowo brak uzasadnienia dla wprowadzania wyższej intensywności niż 0,8 dla tego terenu.</p>
		<p>12.3 W §11 pkt 4 lit. c: zmiana szerokości drogi wewnętrznej z 10 m na 6 m.</p>	<p>12.3 Zgodnie z §11 pkt 4 lit. c: „dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazd do działek budowlanych o minimalnej szerokości: 10,0 m dla drogi na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz usługowej, niezależnie od długości drogi”.</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p>12.3 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych dla terenów zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowych i usługowych powinna wynosić 10 m.</p>
		<p>12.4 W §11 pkt 5 lit. a: zmiana 3 miejsc postojowych na 2 miejsca postojowe.</p>	<p>12.4 Zgodnie z §11 pkt 5 lit c: „dla obiektów oraz lokali usługowych i handlowych – minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal”.</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p>12.4 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym dla handlu i usług wyznacza się minimum 25 - 35 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia (tj. 2,5 – 3,5 miejsc postojowych / 100 m²).</p>
		<p>12.5 W §15: nie powinno być stawki procentowej</p>	<p>12.5 Zgodnie z §15: „Ustala się wysokość</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem	<p>12.5 W związku z brakiem obowiązującego</p>

			<p>służącej naliczaniu opłaty dla działki nr ew. 85/4, oznaczonej 2U, z powodu braku wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.</p>		<p>stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio: dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MN/U, U, U/P – 15%”.</p>		<p>Burmistrza</p>	<p>miejscowego planu i ustaleniem w projekcie planu terenu 2U, po jego uchwaleniu nastąpi zmiana przeznaczenia terenu i jednocześnie wzrost wartości nieruchomości. Powyższe wiąże się z określeniem stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Opłata naliczana jest tylko w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.</p>
--	--	--	---	--	--	--	-------------------	---

³⁵WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI RATAJEWA – CZĘŚĆ I I CZĘŚĆ V

Lp	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości 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.

³⁵ W brzmieniu ustalonym przez załącznik nr 2 do uchwały, o której mowa w odnośniku 34.

1.	02.11.2022	Niko Alex Sp. z o.o.	Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki o numerze 124 w obr. 61 do poziomu nie większego niż 17%.	dz. 124 o. 61	10 MN/U	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie 3 Studium dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, przy czym w przypadku ustalenia w MPZP mieszanych funkcji terenu, z czego jedną z nich jest mieszkalnictwo jednorodzinne, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być zmniejszony o 10%, zatem najniższy wskaźnik na tym terenie musi wynosić co najmniej 40%.
----	------------	----------------------	---	---------------	---------	-----------------	------------------------------------	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V, 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 2019 r. poz. 506 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,

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.

³⁷Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

³⁶ W brzmieniu uwzględniającym treść załącznika nr 3 do uchwały Nr LII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326), która weszła w życie z dniem 26 stycznia 2023 r.

³⁷ W brzmieniu ustalonym przez załącznik nr 3 do uchwały, o której mowa w odnośniku 36.

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

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

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 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

³⁸ Dane przestrzenne o obiekcie zawierają w jednolitej postaci dane dla:
- Uchwały Nr XX/215/2020 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części Ratajewa – część I i część V (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 7456),
- Uchwały LII/556/2022 Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 listopada 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa - część I i część V w Sulejówku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2023 r. poz. 326).