

**ZARZĄDZENIE NR BBM.0050.41.2020
BURMISTRZA MIASTA SULEJÓWEK
z dnia 12 marca 2020 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa – rejon ul. Drobiarskiej
i Al. Piłsudskiego – część I i część II w Sulejówku**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), a także stosownie do przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.²), zarządzam, co następuje:

§ 1. Postanawiam o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa – rejon ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I i część II w Sulejówku wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 15 listopada – 13 grudnia 2019 r.

§ 2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w § 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 3. Wykonanie niniejszego zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania



BURMISTRZ
Arkadiusz Śliwa

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1696, 1571, 1815.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2018 r. poz. 1497, 630, 1501, 1589, 1712, 1815, 1924, 2170.

**Załącznik do Zarządzenia Nr BBM.0050.41.2020
Burmistrza Miasta Sulejówek
z dnia 12 marca 2020 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I
i część II, który był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 15 listopada do 13 grudnia 2019 r.**

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	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	21.11.2019 r.		<p>1.1 Po zachodniej stronie 2KDJ, na terenie 2MN/U, ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od ciągu pieszo-jezdnego (tak jak jest po stronie wschodniej).</p> <p>1.2 Dla terenu 2MN/U ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 35% powierzchni działki budowlanej (w obecnie obowiązującym planie wskaźnik ten wynosi 30%).</p> <p>1.3 Dla terenu 2MN/U ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy na 45% powierzchni działki budowlanej.</p>	7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, obręb 54	<p>1.1 Linię zabudowy po stronie zachodniej terenu 2KDJ ustalono w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu ciągu pieszo-jezdnego.</p> <p>1.2 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. d: „<i>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej</i>”.</p> <p>1.3 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. a: „<i>maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 2MN/U – 40% powierzchni działki budowlanej</i>”.</p>	<p>Uwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona</p>	<p>1.1 Nieprzekraczalną linię zabudowy po stronie zachodniej od 2KDJ ustalono w odległości 4 m od ciągu pieszo-jezdnego.</p> <p>1.2 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%. Projekt planu poprawia warunki zagospodarowania w stosunku do obecnie obowiązującego planu, gdzie zgodnie z §111 pkt 5 uchwały Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 26 czerwca 2008 r. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%.</p> <p>1.3 Ze względu na charakter zagospodarowania sąsiedztwa i jego parametry, a także ustalony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej brak podstaw do zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Ustalony wskaźnik na poziomie 40% jest wystarczający dla realizacji funkcji określonych w planie.</p>

2.	06.12.2019 r.		Dla terenu 2S/U dopuszczenie realizacji dachów jednospadowych, w związku z planami budowy budynku magazynowego bezpośrednio przy granicy działek, co umożliwi zmniejszenie kosztu budowy oraz odprowadzenie wód deszczowych z dachu.	4/15, 4/16, 4/17, 4/34, obręb 54	Zgodnie z §8 pkt 4: „ <i>dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °.</i> ”	Uwzględniona	Poprzez uściślenie zapisów w §8 pkt 4 – dla dachów płaskich (0-10°) dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków określonych w §8 pkt 7 lit c i d – lokalizowanych w granicy działki.
3.	12.12.2019 r.		3.1 Dla terenu 2S/U dopuszczenie realizacji dachów jednospadowych, w związku z planami budowy budynku magazynowego bezpośrednio przy granicy działek, co umożliwi zmniejszenie kosztu budowy oraz odprowadzenie wód deszczowych z dachu.	4/15, 4/16, 4/17, 4/34, obręb 54	3.1 Zgodnie z §8 pkt 4: „ <i>dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 °.</i> ”	Uwzględniona	3.1 Propozycja uściślenia zapisów w §8 pkt 4 – dla dachów płaskich (0-10°) dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków określonych w §8 pkt 7 lit c i d – lokalizowanych w granicy działki.
			3.2 Pozostawienie przeznaczenia zgodnego z obecnie obowiązującym planem bez jakichkolwiek ograniczeń – teren usługowo-produkcyjny tj. tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej.		3.2 Zgodnie z §17 pkt 1: „ <i>przeznaczenie terenu – zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług użyteczności publicznej</i> ” oraz zgodnie z §17 pkt 3 lit. b: „ <i>dopuszcza się realizację: nieuciążliwej działalności produkcyjnej, mieszkań służbowych i dla właściciela, garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej</i> ”.	Uwzględniona częściowo	3.2 Nie uwzględniono w zakresie redakcji wskazanej w uwadze, w zakresie dopuszczenia realizacji usług publicznych (co wynika z ograniczeń od GWC Ø500) oraz braku ograniczeń dla lokalizacji produkcji, co wynika z istniejącego sąsiedztwa (zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu uwzględniono w zakresie dopuszczenia usług komercyjnych, zabudowy magazynowo-składowej oraz nieuciążliwej produkcji.
			3.3 Brak zgody na poszerzenie al. Piłsudskiego kosztem działki 4/15 o szerokość ok. 9 m, gdyż naruszy to sposób zagospodarowania działki – znajdują się tam tereny zielone i parkingi. Planowane poszerzenie ulicy zagrozi również konstrukcji istniejącego od 1995 r. budynku biurowego oraz wiąże się z przebudową ogrodzenia muranego z 1993 r.		3.3 Droga publiczna klasy głównej IKDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	3.3 Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających al. J. Piłsudskiego o ok. 1 - 3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi (Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich). W przypadku braku możliwości uzgodnienia projektu planu, uwaga pozostanie nieuwzględniona w całości. Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

4.	23.12.2019 r.		Zmniejszenie poszerzenia drogi al. Piłsudskiego o 5 metrów – odsunięcie linii rozgraniczającej od istniejących budynków.	2/3, obręb 54	Droga publiczna klasy głównej IKDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających al. J. Piłsudskiego o ok. 1 -3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi (Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich). W przypadku braku możliwości uzgodnienia projektu planu, uwaga pozostanie nieuwzględniona w całości. Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
5.	30.12.2019 r.		5.1 Zmniejszenie poszerzenia drogi al. Piłsudskiego o ok. 5 metrów – do linii obecnie istniejących ogrodzeń.	8/1, obręb 54	5.1 Droga publiczna klasy głównej IKDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	5.1 Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających al. J. Piłsudskiego o ok. 1 - 3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi (Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich). W przypadku braku możliwości uzgodnienia projektu planu, uwaga pozostanie nieuwzględniona w całości. Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
			5.2 Przesunięcie ścieżki pod poszerzenie ciągu pieszo-jezdnego IKDJ jak najmniejszym kosztem obecnego wjazdu na działkę 8/1 – istniejąca brama i ogrodzenie.		5.2 Publiczny ciąg pieszo-jezdnny IKDJ.	Uwzględniona	5.2 Zmniejszono zajętość działki, w dostosowaniu do istniejącego ogrodzenia.
6.	31.12.2019 r.		Prośba o zawężenie al. Piłsudskiego. Proponowana szerokość 25 m znacznie ogranicza powierzchnię działki – na poszerzenie działki przeznaczono pas o szerokości 9 m.	3/1, obręb 54	Droga publiczna klasy głównej IKDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających al. J. Piłsudskiego o ok. 1 -3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi (Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich). W przypadku braku możliwości uzgodnienia projektu planu, uwaga pozostanie nieuwzględniona w całości. Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
7.	06.12.2019 r.		Zmiana §13 pkt 2 dotycząca zaopatrzenia w wodę – powinno być, że do czasu wyposażenia w sieć wodociągową jest możliwość zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia, a po realizacji sieci wodociągowej jest obowiązek podłączenia budynków do sieci.	12/16, 12/13, obręb 54	Zgodnie z §13 pkt 2 lit. a: „ <i>obowiązuje zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej</i> ”.	Uwzględniona	Poprzez dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej (dotyczy terenów położonych poza zasięgiem istniejącej sieci wodociągowej).

BURMISTRZ
Arkadiusz Śliwa