



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 czerwca 2020 r.

Poz. 6560

UCHWAŁA NR XX/214/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I i część II

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. 293), w związku z uchwałą Nr LII/455/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ulicy Drobiarskiej i Alei Piłsudskiego w Sulejówku, 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 uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I i część II, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem:

- 1) określono w uchwale Nr LII/455/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ulicy Drobiarskiej i Alei Piłsudskiego w Sulejówku i stanowią je:
 - a) od północy – południowa linia rozgraniczająca ulicy Mariańskiej,
 - b) od wschodu – wschodnia i południowa granica działki nr ew. nr 13/2 w obrębie geodezyjnym nr 54; wschodnia i południowa granica działki ewidencyjnej nr 11/2 w obrębie geodezyjnym nr 54; południowa granica działki ewidencyjnej nr 11/1 w obrębie geodezyjnym nr 54; wschodnia granica działek nr 12/20, 9/7, 9/15 i 9/17 w obrębie geodezyjnym nr 54; północna granica działek ewidencyjnych nr 12/4, 12/13, 12/14 w obrębie geodezyjnym nr 54; wschodnia granica działek ewidencyjnych nr 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18 w obrębie geodezyjnym nr 54,
 - c) od południa – północna linia rozgraniczająca ulicy Drobiarskiej,
 - d) od zachodu – granica administracyjna miasta Sulejówek z m. st. Warszawą – z dzielnicą Wesoła oraz granica obrębu geodezyjnego nr 47;
- 2) oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 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 wskaźniki 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) 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;
- 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) zasady 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.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 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 ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu;
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 11) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 12) 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 – 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, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 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 magazynowo-składowa, zabudowa usługowa oznaczona symbolem S/U;
- 2) zabudowa usługowa oznaczona symbolem U;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa oznaczona symbolem MN/U;
- 4) lasy oznaczone symbolem ZL;
- 5) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG;
- 6) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDJ;
- 7) 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:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt od 5 do 7 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 pomnik przyrody objęty 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	34	dąb szypułkowy („Aleja Dębów” – 41 sztuk)	54	na granicy działek nr ew.: 12/12, 12/14, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18 oraz działek nr ew.: 13/13, 13/14,	ul. Drobiarska (zachodnie obrzeże lasu)

				13/15, 13/16	
--	--	--	--	--------------	--

- 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) 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: S/U, U, MN/U 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 zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U jak dla terenów usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) na obszarze objętym planem 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 poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, nadbudowę, przebudowę i termomodernizację po obrysie tych budynków;

- 3) 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 ustalenia zawartego w pkt 2;
- 4) dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° , z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków określonych w pkt 7 lit. c i d;
- 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 naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, 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 budowlanej oraz budynków, o których mowa w lit. c, 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 usługowych i magazynowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z wyłączeniem granic pokrywających się z liniami rozgraniczającymi terenów 1MN/U, 2MN/U,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) obowiązuja wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 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 jednorodzinnej – 1500 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.

§ 10. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:
 - a) pod urządzenia techniczne i obiekty liniowe infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielany jest teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w planie dla poszczególnych terenów zabudowy,
 - c) przy podziałach, których celem jest regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - d) dla działek budowlanych, z których wydzielono działki gruntu na inwestycje celu publicznego oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 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) 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 zabudowy jednorodzinnej,
 - c) w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m – obiektów zakładów przemysłowych;
- 4) 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;
- 5) na rysunku planu określa się strefę ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu, w której dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na rysunku planu określa się strefy ochronne od cmentarza, położonego poza obszarem objętym planem, w których dla zagospodarowania i zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 7) 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.

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

- 1) zewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem zapewniają:
 - a) droga wojewódzka DW638 o przebiegu Sulejówek (al. Piłsudskiego) – Warszawa,
 - b) drogi gminne – ul. Drobiarska i ul. Mariańska (zlokalizowane poza obszarem objętym planem);

- 2) obsługa komunikacyjna terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania będzie realizowana z dróg i ciągów publicznych bezpośrednio przylegających do tych terenów lub przez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy głównej (KDG), dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie;
- 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 terenie zabudowy magazynowo-składowej, zabudowy 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 jednorodzinnej i zabudowy usługowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 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,
 - c) dla obiektów oświaty – minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) dla hoteli i pensjonatów – minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
 - e) dla obiektów produkcyjnych – minimum 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów magazynowych – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) 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;
- 8) dla obiektów usługowych oraz magazynowo - składowych obowiązuje wyznaczenie miejsca dla postoju rowerów w ilości minimum 10% miejsc wyliczonych dla samochodów osobowych.

§ 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 110 mm),
 - b) do czasu wyposażenia w sieć wodociągową dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody,
 - 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,
 - c) po realizacji wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej i możliwość podłączenia się do niej obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników,
 - d) wyklucza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) 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) dla utwardzonej nawierzchni dróg obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej od (średnice od 250 mm), dla pozostałego zagospodarowania dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do tej sieci,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, a na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, w tym z utwardzonych nawierzchni do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, również do innych urządzeń odwodnienia powierzchniowego,
 - 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.

§ 14. 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.

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

- 1) o znaczeniu lokalnym: tereny ciągów publicznych oznaczone symbolami: KDJ;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: teren drogi publicznej oznaczony symbolem: KDG.

§ 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: S/U, U, MN/U wobec utrzymania przeznaczenia terenów – nie określa się;
- 2) dla pozostałych terenów oznaczonych symbolami: ZL, KDG, KDJ, KDW – nie określa się.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1S/U i 2S/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług użyteczności publicznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,02,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację: nieuciążliwej działalności produkcyjnej, mieszkań służbowych dla właściciela, garaży, wiat i budynków gospodarczych, parkingów, zieleni izolacyjnej, urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, składy, magazyny – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 6,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1800 m².

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem: 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,7,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 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 – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: kolejno od 1MN/U do 3MN/U usta się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług użyteczności publicznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów: 1MN/U, 3MN/U – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 2MN/U – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,1,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów: 1MN/U, 3MN/U – 0,6,
 - dla terenu 2MN/U – 0,72,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację: budynków mieszkalnych 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 – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,
 - budynki usługowe, budynki mieszkalno-usługowe – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane – 5,0 m, tj. 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m².

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 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

§ 21. 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 od 13,6 m do 22,7 m,
 - d) lokalne poszerzenia w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDJ, 2KDJ 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 istniejący, - szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m, - zakończony placem manewrowym
2KDJ	- ciąg istniejący, - szerokość w liniach rozgraniczających: 8,5 m, - zakończony placem manewrowym

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

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 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, <input type="checkbox"/> - szerokość w liniach rozgraniczających: 9,0 m, <input type="checkbox"/> - zakończona placem manewrowym,

2KDW	- droga istniejąca, - szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
-------------	--

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

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 24. 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.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

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

Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XX/214/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA RATAJEWA
W REJONIE UL. DROBIARSKIEJ I AL. PIŁSUDSKIEGO – CZĘŚĆ I i CZĘŚĆ II**

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.	21.11.2019 r.	Osoba fizyczna	<p>1.1 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>1.2 Dla terenu 2MN/U ustalić maksymalną powierzchnię zabudowy na 45% powierzchni działki budowlanej.</p>	Działki 7/9, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, obręb 54	<p>1.1 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. d: „<i>minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej</i>”.</p> <p>1.2 Zgodnie z §19 pkt 2 lit. a: „<i>maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 2MN/U – 40% powierzchni działki budowlanej</i>”.</p>	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	<p>1.1 Niezgodność ze studium uikzp, zgodnie z którym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%. Projekt planu polepsza 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>1.2 Ze względu na charakter zagospodarowania sąsiedztwa i jego parametry, a także ustalony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej brak podstaw do zwiększania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Ustalony wskaźnik na poziomie 40% jest wystarczający dla realizacji funkcji określonych w planie.</p>
2.	12.12.2019 r.	Osoba prawna	2.1 Pozostawienie przeznaczenia zgodnego z obecnie obowiązującym planem bez jakichkolwiek ograniczeń – teren usługowo-produkcyjny tj. tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej.	Działki 4/15, 4/16, 4/17, 4/34, obręb 54	2.1 Zgodnie z §17 pkt 1: „ <i>przeznaczenie terenu – zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług użyteczności publicznej</i> ”	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.1 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

					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> ”.			mieszaniowo- usługowa). Zgodnie z projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu uwzględniono w zakresie dopuszczenia usług komercyjnych, zabudowy magazynowo-składowej oraz nieuciążliwej produkcji.
			2.2 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 murowanego z 1993 r.		2.2 Droga publiczna klasy głównej 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.2 Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających Al. J. Piłsudskiego o ok. 1-3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, co uzgodniono z zarządcą drogi (Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich). Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
3.	23.12.2019 r.	Osoba prawna	Zmniejszenie poszerzenia drogi al. Piłsudskiego o 5 metrów – odsunięcie linii rozgraniczającej od istniejących budynków.	Działka 2/3, obręb 54	Droga publiczna klasy głównej 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających Al. J. Piłsudskiego o ok. 1-3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, co uzgodniono z zarządcą drogi (Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich). Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
4.	30.12.2019 r.	Osoba fizyczna	4.1 Zmniejszenie poszerzenia drogi al. Piłsudskiego o ok. 5 metrów – do linii obecnie istniejących ogrodzeń.	Działka 8/1, obręb 54	4.1 Droga publiczna klasy głównej 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	4.1 Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających Al. J. Piłsudskiego o ok. 1-3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, co uzgodniono z zarządcą drogi (Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich).. Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.

5.	31.12.2019 r.	Osoba fizyczna	Prośba o zawężenie al. Piłsudskiego. Proponowana szerokość 25 m znacznie ogranicza powierzchnię działki – na poszerzenie działki przeznaczono pas o szerokości 9 m.	Działka 3/1, obręb 54	Droga publiczna klasy głównej 1KDG o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m (częściowo poza obszarem objętym projektem miejscowego planu).	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Poprzez zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających Al. J. Piłsudskiego o ok. 1-3 m w dostosowaniu do występujących uwarunkowań, co uzgodniono z zarządcą drogi (Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich). Dodatkowo zwraca się uwagę, że do czasu realizacji ustalenia planu w powyższym zakresie, plan dopuszcza tymczasowe użytkowanie zgodne z dotychczasowym.
----	---------------	----------------	---	-----------------------	---	------------------------	------------------------------------	---

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XX/214/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Ratajewa w rejonie ul. Drobiarskiej i Al. Piłsudskiego – część I i część II, 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.