



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 20 lipca 2020 r.

Poz. 7922

UCHWAŁA NR XXI/233/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 28 ust. 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293), zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/258/2016 Rady Miasta Sulejówek z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówek przyjętego uchwałą Nr XLVI/403/2017 Rady Miasta Sulejówek z dnia 23 listopada 2017 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granica planu określona została na rysunku planu i stanowi ją: od północy granica obrębu 24 przebiegająca wzdłuż ulicy Narutowicza, od wschodu i południa granica administracyjna Miasta Sulejówek z Gminą Halinów, od zachodu granica obrębu 25 i 24 przebiegająca częściowo wzdłuż ulicy Wilsona.

2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sulejówek stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 14) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ powyższe zagadnienia nie występują w granicach planu.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
- 5) symbole terenów określone odpowiednio symbolem literowym przeznaczenia i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MNE1, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MNI1, MNI2, MNI3, MNI4, MNI5, MNI6, MNI7, MNI8, MNI9, MNI10, MNI11, MW1, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, WR1, WR2, WR3, WR4, WR5, WR6, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12, KDD13, KDD14, KDD15, KDD16, KDD17, KDD18, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD23, KDD24, KDD25, KDD26, KDD27, KDD28, KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8, KDW9, KDW10, KDW11, KDW12, KDW13, KDW14, KDW15, KDW16, KDW17.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami o charakterze informacyjnym:

- 1) obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **stanowiskach postojowych** - należy przez to rozumieć miejsca parkingowe urządzone w poziomie terenu i stanowiska w garażach;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy takich części

budynków jak: okapy, nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, zadaszenia wejść, o ile nie wykraczają na odległość 1,5 m poza tę linię;

- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny jako wskaźnik odnoszący się do działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, dla której obowiązują ustalenia planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć symbol złożony z liter określających przeznaczenie i numeru wyróżniającego dany teren spośród innych terenów;
- 8) **układ bliźniaczy** – należy przez to rozumieć dwa połączone ze sobą budynki mieszkalne jednorodzinne (segmenty) w zabudowie bliźniaczej;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie budynki, lokale użytkowe lub budowle, które służą do prowadzenia odpłatnej lub nieodpłatnej działalności mającej na celu zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania następujących terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczony symbolem **MNE1**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami **MN** o numerach **od 1 do 31**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej oznaczone symbolami **MNI** o numerach **od 1 do 11**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW1**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6**;
- 6) tereny rowów oznaczone symbolami **WR** o numerach **od 1 do 6**;
- 7) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDL** o numerach **od 1 do 3**, **KDD** o numerach **od 1 do 28**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami **KDW** o numerach **od 1 do 17**.

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie rodzaju i spadku dachu ustala się:
 - a) stosowanie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, oraz od 0° do 12°;
 - b) dla dachów o nachyleniu od 20° do 45° stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówko – podobnych w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu oraz kolor grafitowy, lub blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej;
- 2) w zakresie elewacji zewnętrznych ustala się:
 - a) stosowanie stonowanej kolorystyki,
 - b) zakaz stosowania blachy oraz paneli z tworzywa PCV;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontu zgodnie z ustaleniami planu z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz nadbudowy – nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy – istniejących budynków lub ich części usytuowanych w pasie terenu między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny;

- 6) minimalna odległość między układami bliźniaczymi nie może być mniejsza niż 6 m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) na terenach: **WR od 1 do 6, KDZ1, KDL od 1 do 3, KDD od 1 do 28**, w celu kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.,
 - b) nakaz dostosowania chodników i urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności:
 - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika w rejonie skrzyżowania na całej szerokości przejść dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
 - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
 - stosowanie krawężników opuszczonych w stanowiskach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych. Dla terenów objętych planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny oznaczone symbolami: **MNE1, MN** o numerach **od 1 do 31**, **MNI** o numerach **od 1 do 11** jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem **MW1** jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - c) tereny oznaczone symbolami: **MNU** o numerach **od 1 do 6** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) nakazuje się ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury techniczne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów emisji, ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza działkę budowlaną, na której zlokalizowane jest przedsięwzięcie, a w przypadku realizacji przedsięwzięcia w lokalu usługowym w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym realizowane jest przedsięwzięcie,
- 5) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji baz transportowych w tym samochodów i maszyn budowlanych;
- 7) zakazuje się lokalizacji obiektów związanych z gospodarką odpadami;
- 8) zakazuje się na terenie powierzchni biologicznie czynnej realizacji: stanowisk postojowych, dojeżdż, dojazdów, tarasów i stropodachów;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych i rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) nakazuje się ochronę obiektu budowlanego o wartościach kulturowych, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków: willa „Zagłobin”, ul. Wilsona 16, drewniana, 1906 r.;
- 2) dla obiektu wymienionego w pkt 1;
 - a) obowiązuje prowadzenie robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę funkcji użytkowej,
 - c) w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy, obowiązuje przeprowadzenie prac restauratorskich w zakresie:
 - zachowania cech stylowych,
 - zachowania bez zmian geometrii dachu,
 - powtórzenia geometrii i formy wizualnej stolarki historycznej przy wymianie stolarki;
 - d) dopuszcza się termomodernizację budynku, poprzez ocieplenie budynku z zewnątrz wyłącznie przez użycie takich materiałów jak: wełna mineralna, skalna lub szklana oraz płyty drewno-magnezowe pod warunkiem drewnianego oszalowania elewacji,
 - e) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dla całego budynku bez względu na podziały własnościowe.

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dla każdego terenu 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.

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

- 1) jako podstawowy układ komunikacji drogowej obszaru planu ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3, KDD** o numerach **od 1 do 28**;
- 2) jako układ dróg służących do powiązań z zewnętrznym układem drogowym ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL** o numerach **od 1 do 3, KDD** o numerach **od 21 do 28**;
- 3) jako uzupełnienie układu drogowego ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW** o numerach **od 1 do 17**;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej:

- 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - 8 m dla drogi o długości ponad 50 m,
 - b) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach 10 m na 10 m;
- 5) należy zapewnić stanowiska postojowe w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja w ilości:
- a) min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w przypadku usług wbudowanych w budynek jednorodzinny dodatkowo min 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej tych usług,
 - b) min. 1,5 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla obiektów administracji i biur,
 - d) min. 25 stanowisk postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia dla handlu i usług,
 - e) min. 35 stanowisk postojowych na 100 łóżek lub min. 1 stanowisko postojowe na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów;
- 6) na parkingach i innych miejscach przeznaczonych do postoju pojazdów, liczących powyżej 5 stanowisk postojowych, należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 7) należy zapewnić dla lokali i budynków usługowych ilość stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej zgodnie z ustaleniami pkt 5 liczby stanowisk postojowych.

§ 13. Ustala się następujące zasady w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się obowiązek podłączenia budynków usługowych i mieszkalnych do sieci wodociągowej od DN 110 mm, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD19, KDD20, KDD21, KDD22, KDD24 i KDD26;**
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych ustala się:
 - a) ścieki sanitarne i poprodukcyjne odprowadzane będą docelowo siecią kanalizacji: grawitacyjną od DN 200 mm lub tłoczną od DN 90 mm do oczyszczalni ścieków. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD21, KDD22, KDD23 i KDD26,**
 - b) wszystkie budynki usługowe i mieszkalne oraz działki budowlane muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, jednak nakazuje się ich likwidację po wybudowaniu sieci,
 - d) nakaz odprowadzania 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,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej od DN 250 mm,
 - f) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, z zastrzeżeniem lit.d),
 - b) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych takich jak gaz płynny, energia elektryczna, odnawialne źródła energii,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych pod warunkiem, że będą stosowane w urządzeniach mających odpowiednie atesty lub świadectwa ekologiczne i zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej \varnothing 32 mm zasilanej z projektowanych urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się rozbudowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zgodzie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, w tym w oparciu o gazociąg o średnicy od DN 40 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące gazociągi średniego ciśnienia zlokalizowane w terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ1, KDL2, KDL3, KDD19, KDD20, KDD21 i KDD22**,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, w tym z sieci od 0,4 kV, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych położonych w obszarze planu i poza jego granicami. Powiązania z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami,
 - b) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych, realizowana jako podziemna,
 - c) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
 - d) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z zastrzeżeniem lit.e),
 - e) w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach możliwość prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach,
 - f) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki, w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu, z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będzie się odbywać według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
 - g) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o maksymalnej mocy do 100 KW;
- 6) zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności komunalnego systemu zbierania i usuwania odpadów stałych,
 - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość realizacji zbiorczych miejsc na pojemniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów;
- 2) podczas realizacji zabudowy dopuszcza się urządzenie zaplecza placów budowy;

3) dopuszcza się realizację tymczasowych sieci infrastruktury technicznej na okres awarii, przebudowy, remontu lub rozbudowy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0 %.

§ 16. Wyznacza się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny rowów oznaczone symbolami **WR od 1 do 6**;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ1, KDL od 1 do 3, KDD od 1 do 28**.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MNE1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - h) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 450 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 900 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 450 m².

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** o numerach **od 1 do 31** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej, z wyłączeniem terenu **MN22**,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m, z zastrzeżeniem lit.h,
 - h) na terenie **MN17** maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - i) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) na terenie **MN5**:
- a) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z zapisami §9;
 - b) dla budynku oznaczonego na rysunku planu jako obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków dopuszcza się zachowanie funkcji wielorodzinnej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - na terenie **MN22** minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m, przy czym na terenie **MN22** dla zabudowy szeregowej – 7 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - dla zabudowy wolnostojącej – 700 m², z wyłączeniem terenu **MN17**,
 - na terenie **MN17** dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - na terenie **MN22** dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m².

§ 19. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNI** o numerach **od 1 do 11** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m, z zastrzeżeniem lit.f,
 - f) na terenie **MNI9** maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych – 5 m,
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:

- minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
- minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
- minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m²,
- minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej – 20 m,
- minimalna szerokość frontu działek dla zabudowy szeregowej – 7 m,
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,

b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
- dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
- dla budynku w zabudowie szeregowej – 180 m².

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) ustala się realizację ogólnodostępnych stanowisk postojowych w ilości co najmniej 5% obliczonych miejsc do parkowania, realizowanych jako dodatkowe stanowiska postojowe;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki – 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 30 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
 - b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU** o numerach **od 1 do 6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa jednorodzinna i usługi;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, wiat,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej,
 - c) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 200 m²,
 - d) zakazuje się lokalizacji instalacji do dystrybucji takich towarów jak: samochodowe paliwa gazowe, paliwa płynne i innych substancji niebezpiecznych,
 - e) dopuszcza się realizację budynku garażowego lub gospodarczego:

- w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem, że będzie on przylegał do budynku o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
- f) maksymalna intensywność zabudowy:
- 0,9 dla terenów **MNU od 1 do 5**,
 - 0,8 dla terenu **MNU6**,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,
- i) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- j) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- k) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
- minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - minimalna wielkość działki dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m²,
 - minimalna szerokość frontu działek – 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,
- b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
- dla zabudowy wolnostojącej – 700 m²,
 - dla budynku w zabudowie bliźniaczej – 260 m².

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **WR** o numerach **od 1 do 6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się utrzymanie i realizację systemu odprowadzającego nadmiar wód gruntowych z obszaru planu oraz służącego jako odbiornik wód opadowych lub roztopowych,
 - b) system odprowadzający nadmiar wód gruntowych może być złożony z następujących urządzeń: rowów odkrytych, rurociągów o średnicy nie mniejszej niż 300 mm oraz przepustów na rowach,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przejazdów, przejść pod warunkiem zachowania przepływu wód w systemie odprowadzającym nadmiar wód,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - e) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp, obwałowań przeciwpowodziowych oraz wycinki drzew i krzewów oraz innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową.

§ 23. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi zbiorczej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,

c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL** o numerach **od 1 do 3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD od 1 do 28** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy technicznej drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - c) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW od 1 do 17** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizowania budynków,
 - b) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 28. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Sulejówka uchwalonego 26 czerwca 2008 r. uchwałą Nr 150/XXV/08 Rady Miasta Sulejówka.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

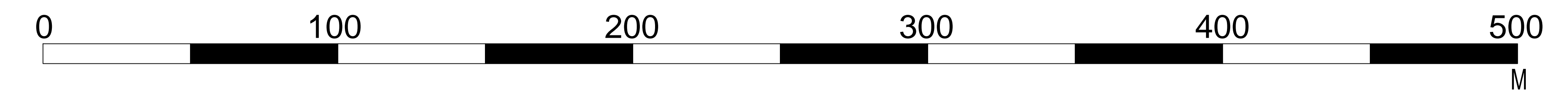
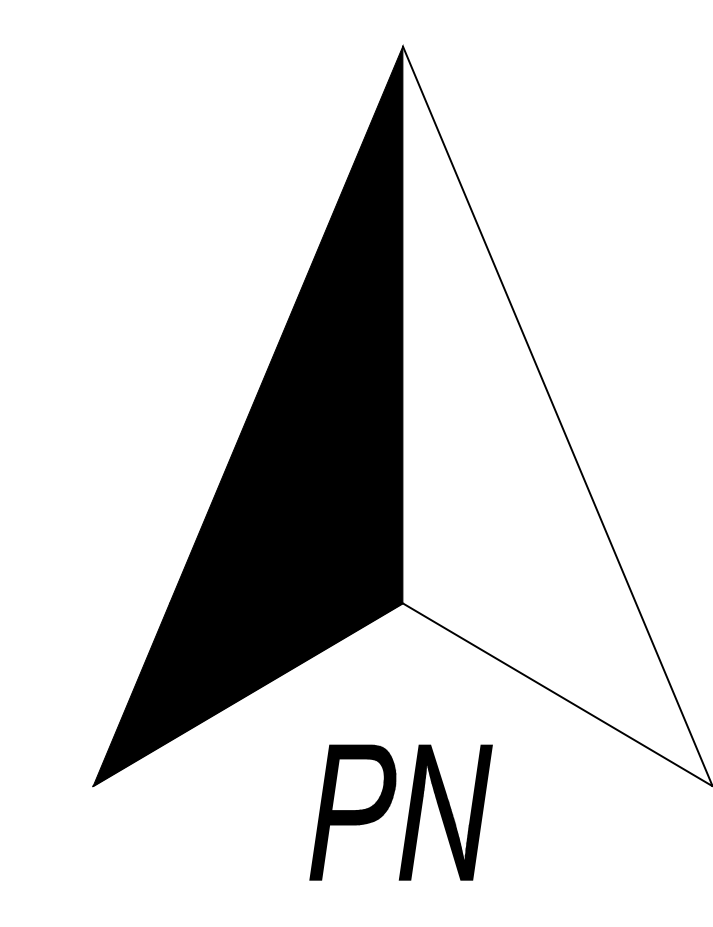
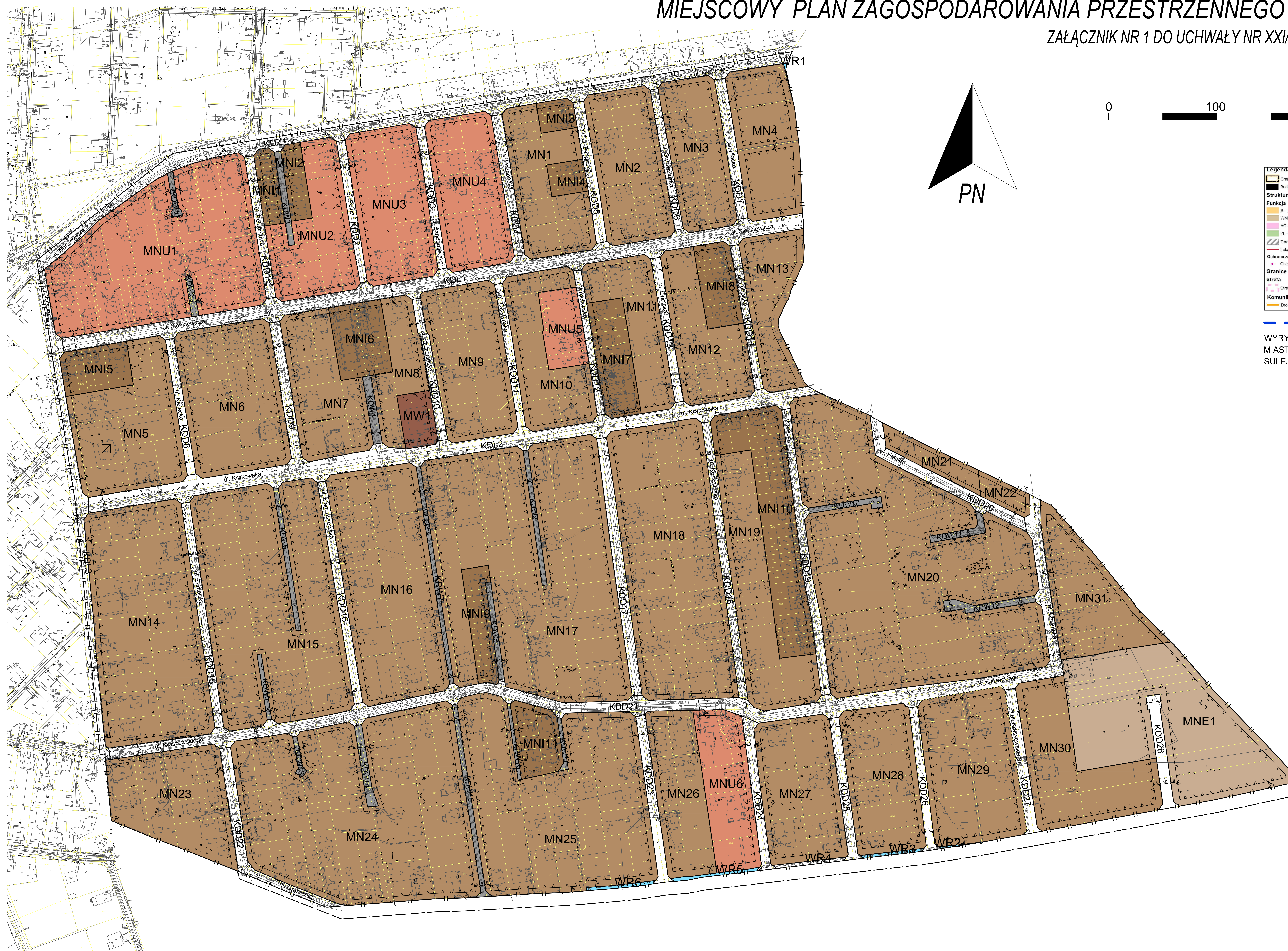
Przewodniczący Rady Miasta

Daniel Dąbrowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA ZORZA W SULEJÓWKU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXI/233/2020 RADY MIASTA SULEJÓWEK Z DNIA 28 MAJA 2020 R.

SKALA 1:1000



Legenda

- Granica miasta
- Budynki
- Struktura funkcjonalno-przestrzenna
- Funkcja
 - S - Tereny Śródmieścia
 - WMN - Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - AG - Tereny aktywności gospodarczej
 - ZL - Tereny lasów
 - Tereny zamknięte kolegowe
 - Łokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza obszarami WMN
- Ochrona zabytków
 - Obiekty wpisane do GEZ
- Granice stref ochrony konserwatorskiej
 - Strefa ochrony konserwatorskiej B
- Komunikacja
 - Drogi układu podstawowego

— — — granice planu

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓWEK ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XLVI/403/2017 RADY MIASTA SULEJÓWEK Z DNIA 23 LISTOPADA 2017 R.

LEGENDA

USTALENIA PLANU	
	granica planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania podane w metrach
Przeznaczenie terenów	
MNE1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
MN1-31	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNI1-11	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej
MW1	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNU1-6	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
WR1-6	tereny rowów
KDZ1	teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej
KDL1-3	tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej
KDD1-28	tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
KDW1-17	tereny drogi wewnętrznej
OZNACZENIE INFORMACYJNE	
	obiekt w Gminnej Ewidencji Zabytków
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu

TYTUŁ OPRACOWANIA:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OSIEDLA ZORZA W SULEJÓWKU
OPRACOWAŁ:	"SIZKAGO" ADAM WILIŃSKI BIURO PLANOWANIA ROZWOJU LOKALNEGO UL. ALBATROSÓW 9/17 05-500 PIASECZNO
DATA:	MAJ 2020
SKALA:	1:1000

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXI/233/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 28 maja 2020 r.**

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
wniesionych do trzykrotnie wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla osiedla Zorza w Sulejówku**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i, 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 rozstrzygnięcia
1.	10.04.2019r.	osoba fizyczna	Na obszarach MN11 oraz MN12 proszę o dostosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4 m od linii rozgraniczających KDZ1 i KDD1.	224, 29/3, 144/5, 16/3, 22/1, 22/2 obręb 24	KDZ1, MNU1, KDD1, MNI1, MNI2, KDW3	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Linia zabudowy od strony drogi KDZ1 ze względu na klasę drogi zbiorczej pozostanie w odległości 5m od jej linii rozgraniczającej; podobnie na terenie MN12 ze względu na istniejącą zabudowę oraz długość działek linia zabudowy pozostanie w odległości 5m od dróg KDD1 (ul. Południowa) i KDD2 (ul. Polna).
2.	29.04.2019r.	osoba fizyczna	2.1. Wniosek o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki na 4 m zamiast 1,5 m, na obszarze MN18. Na działce 141/4 może powstać budynek w odległości 1,5m lub (przy zabudowie bliźniaczej) na granicy działek, co ograniczy dostęp światła od wschodu oraz obniży wartość i estetykę naszej działki. Zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa nowa zabudowa powinna być lokalizowana w odległości 4m od sąsiednich działek.	35/11, 34/3, 34/4, 35/1, 141/4 obręb 25	MNI8, MN18	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	2.1. i 2.2. Ustalenia o warunkach dopuszczenia zabudowy (zarówno mieszkalnej jak i garażowo-gospodarczej) bezpośrednio przy granicy jak i w odległości 1,5 m od granicy działki zostały usunięte, niemniej ich brak oznaczać będzie, że sposób sytuowania budynków będzie musiał być zgodny z przepisami odrębnymi, zawartymi przede wszystkim w § 12 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim

			2.2. Dla obszaru MNI8 wnoskujemy o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki z 1,5m na 4m i zniesienie dopuszczenia realizacji budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej.			Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie ma podstaw wprowadzanie ograniczenia, by wszystkie budynki były sytuowane w odległości min. 4m od granicy, ponieważ byłoby to niezgodne z przepisami, które dopuszczają zabudowę także w odległości 3m od granicy jeśli ściana nie ma okien.
3.	03.05.2019r.	osoba fizyczna	Wnoszę o pozostawienie drogi KDD24 (ul. Cicha) w stanie dotychczasowym, ponieważ droga służy mieszkańcom jako dojazd i dojście dla mieszkańców, nie jest to znaczący ciąg komunikacji samochodowej. Poszerzenie ulicy spowoduje zwiększenie liczby samochodów i prędkości jazdy, co obniży bezpieczeństwo mieszkańców.	76/1 obręb 25	MN25, KDD24	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną.
4.	03.05.2019r.	osoba fizyczna	Wnosimy o pozostawienie drogi KDD24 w dotychczasowym stanie, gdyż poszerzenie drogi wiąże się z wycinką przydrożnych drzew i krzewów. Spowoduje również zwiększenie ruchu samochodowego na tym terenie, obniżenie komfortu życia mieszkańców i wartości nieruchomości.	200 (76/3, 76/4) obręb 25	MN25, KDD24	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Na wysokości działki nr 200 droga ta pozostanie w dotychczasowym przebiegu.
5.	06.05.2019r.	osoba fizyczna	Należy zmienić zapis § 18 pkt 2 lit. h projektu planu, poprzez nadanie mu następującego brzmienia "maksymalna wysokość zabudowy - 10m, przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych - 6m" Obecnie w planie zabudowa ma osiągać maksymalnie 12m (4 kondygnacje) na osiedlu Zorza budynki takie są nieliczne i odznaczają się w krajobrazie.	91/26 obręb 25	MNI9 MNI	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie max. wysokość 12 m. Z tego względu pogarszanie dotychczasowych warunków w tym zakresie byłoby niewskazane. Zapisy zostały jednak uzupełnione o maksymalną liczbę kondygnacji. Budynki mieszkalne nie będą mogły przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych.

6.	08.05.2019r.	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na przeznaczenie działki pod drogę publiczną i inne cele poza mieszkaniową dla właściciela działki.	74/2 obręb 25	MN24, KDD24	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Zmniejszono poszerzenie drogi do 4,5m zgodnie z obecną szerokością w południowym przebiegu drogi. Ze względu na szerokość drogi zmieniono klasę drogi z drogi publicznej na drogę wewnętrzną.
7.	06.05.2019r.	osoba fizyczna	Na działce znajdują się grunty orne, łąki oraz grunty zadrzewione. Objęcie działki klasyfikacją MNE1 ograniczy prawa właściciela do zagospodarowania działki.	131 obręb 25	MNE1, KDD30	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Przeznaczenie MN wprowadzono w zachodniej części działki aż do projektowanej drogi KDD30, która zostanie przesunięta na wschód, bo możliwy był racjonalny podział działki.
8.	08.05.2019r.	osoba fizyczna	Wnioskuje o zmianę minimalnej odległości zabudowy od granicy działki z 1,5m na 4m i zniesienie dopuszczenia realizacji budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki w przypadku, gdy długość lub szerokość działki jest mniejsza niż 18m oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej bądź szeregowej.	35/12, 34/3, 34/4 obręb 25	MN18	Uwzględniona częściowo	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Uzasadnienie jak dla uwagi 2.1.
9.	08.05.2019r.	osoba fizyczna	Planuję budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z pomieszczeniem biurowo-usługowym na działce 98/10, z zamiarem prowadzenia swojej firmy również w miejscu zamieszkania. Proszę o uwzględnienie w nowym planie by działka 98/10 została oznaczona terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU)	98/10 obręb 25	MN27	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Plan nie dopuszcza wolnostojących usług w tej części miasta ze względu na charakter os. Zorza jako rejonu typowo mieszkaniowego jednorodzinnego, dlatego przeznaczenie MN/U wprowadzono tylko tam, gdzie usługi faktycznie istnieją. Należy jednak zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Tym samym projekt planu nie zabrania lokalizacji pomieszczenia biurowo-usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.
10.	05.08.2019 r.	osoba fizyczna	Proszę o poszerzenie ulicy Cichej na odcinku od ul. Kraszewskiego do ul. Grabińskiej o co najmniej po 1m w kierunkach wschodnim i zachodnim. Obecnie zaproponowana szerokość drogi wynosi od 4 do 4,5 m. Szerokość ta uniemożliwia mijanie się dwóch	186, 75/4 obręb 25	KDW15	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Istniejące zagospodarowanie uniemożliwia poszerzenie drogi. Ulica Cicha będzie poszerzona tylko na największym - 3 m odcinku - przy skrzyżowaniu z ulicą Kraszewskiego do szerokości 4,5 m

			samochodów oraz utrudnia mijanie samochodów z pieszymi. Powoduje to zagrożenie występowania kolizji w przyszłości oraz uniemożliwia wjazd wozów strażackich i karetek pogotowia.					
11.	06.08.2019 r.	osoba prawna	Wnoszę o zwiększenie współczynnika powierzchni zabudowy na działce 101/21 obręb 25 do 0,35 (najlepiej 0,4) Z pierwszym wyłożeniem planu dla działki były parametry, które najbardziej nam odpowiadały $wiz = 0,6$ (taki też złożyliśmy wniosek w kwietniu 2018 r.). W związku z uwagami mieszkańców parametry zostały obniżone co jest dla nas krzywdzące. Rezygnujemy z segmentów, chcemy budować domy bliźniacze dwulokalowe. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie prośby o zwiększenie dla wyżej wymienionej działki wskaźnika do 35 %.	101/21 obręb 25	MN21	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Bezpośrednio sąsiadująca istniejąca zabudowa jednorodzinna wskazuje dla działki 101/21 kierunek zagospodarowania analogiczny do bezpośredniego sąsiedztwa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
12.	07.8.2019 r.	osoba fizyczna	W związku z planowanym poszerzeniem drogi, proszę o zwiększenie maks powierzchni zabudowy na 45 % (minimum 40 %) ze względu na planowane przez nas wykorzystanie działek.	106 i 107 obręb 25	MN23	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Ze względu na wielkości działek oraz lokalizację działek przy cieku wodnym zwiększanie intensywności zabudowy jest nieracjonalne.
13.	07.08.2019 r.	osoba prawna	Wnoszę o potraktowanie działki 103/7 tak jak działki 106 i 107. Działki mają identyczny kształt podobne położenie, zakaz zabudowy szeregowej jest zapisem krzywdzącym.	103/7 obręb 25	MN29	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta. Zabudowa szeregowa ze względu na swoją intensywność i uciążliwość powoduje zaburzenie ładu przestrzennego w obszarze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
14.	20.08.2019 r.	osoba fizyczna	Nie wyrażam zgody na poszerzenie ul. Cichej kosztem mojej działki ze względu na przyszłe plany budowlane.	74/2 obręb 25	MN25	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Poszerzenie ulicy Cichej na odcinku działki 74/2 uwarunkowane jest doprowadzeniem do jednakowej szerokości tej drogi pomiędzy ulicami Kraszewskiego i Grabińską.
15.	21.08.2019 r.	osoba fizyczna	15.1. Ustanowić dla MN31 możliwość zabudowy szeregowej analogicznie jak dla MN23.	131 obręb 25	MN31	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	15.1. Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta.

			15.2. Ustanowić dla MNE1 możliwość zabudowy szeregowej.		MNE1	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	15.2. Teren MNE1 w większości niezabudowany i zadrzewiony został przeznaczony jako obszar zabudowy o niskiej intensywności. Niniejszy plan miejscowy ma zadanie ograniczenie zabudowy szeregowej w tej części miasta. Zabudowa szeregowa ze względu na swoją intensywność powoduje zaburzenie ładu przestrzennego w obszarze zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.
16.	21. 08.2019 r.	osoba fizyczna	16.1. Proponuję, aby w całym projekcie planu zastosować minimalną wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 500 m kw. lub dokonać ponownej analizy obszarów oznaczonych jako MN od strony faktycznych możliwości inwestycyjnych na każdym z obszarów. Do tej pory powstało wiele działek, które zostały zabudowane o pow. poniżej 700 m kw. Przedłożenie projektu planu bez uzasadnienia w szczególności w zakresie wymaganym przez art. 15 ust. 1 pkt 3 uchwały bez uzasadnienia w szczególności jeśli postanowienia planu będą skutkowały (a) ograniczeniem prawa własności, (b) działaniem właścicieli nieruchomości będzie mogło powodować znaczne obniżenie wartości nieruchomości, a tym samym roszczenia odszkodowania.	196 obręb 24	MN	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	16.1. Ustalona w planie minimalna wielkość 700m ² dla nowych wydzielanych działek stanowi minimalną racjonalną wielkość działki pozwalającą racjonalnie zagospodarować działkę budowlaną. Obniżenie parametru wielkości dla nowych wydzielanych działek dopuszczałoby powstawanie działek o niskim standardzie budowlanym, których racjonalne zagospodarowanie byłoby utrudnione lub niemożliwe. W ogólnych ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się w określonych sytuacjach wydzielanie działek o innych parametrach niż ustalono w przepisach szczegółowych. Do takich sytuacji należy wydzielanie działek pod cele publiczne, np. drogi publiczne.

			16.2. Działka 196 (KDD8) posiada szerokość około 4m . W projekcie planu jest to ulica łącząca ul. Sienkiewicza i ul. Krakowską , natomiast faktycznie jest ulicą ślepą. Poszerzenie działki odbyłoby się kosztem działek 154/7 i 154/8 , w czego wyniku działka 154/7 miałaby powierzchnię mniejszą niż wymagana w planie. Wnoszę o określenie minimalnej wielkości działki dla zabudowy wolnostojącej w projektowanym planie na 500m kw. dla obszaru MN6.		KDD8 MN6	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	16.2. W ogólnych ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się w określonych sytuacjach wydzielenie działek o innych parametrach niż ustalono w przepisach szczegółowych. Do takich sytuacji należy wydzielenie działek pod cele publiczne, np. drogi publiczne.
17.	9.03.2020r.	osoba fizyczna	Proszę o zmianę zapisu "minimalna odległość między układami bliźniaczymi nie może być mniejsza niż 6m oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego" Proszę, aby zasady odległości pokrywały się z zasadami prawa budowlanego 4 m od granicy ze ścianą z otworem okiennym lub 3 metry dla ściany bez otworów okiennych.	101/21 obręb 25	MN20	Nieuwzględniona	Zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza	Ustalenia planu dotyczące minimalnej odległości między układami bliźniaczymi zostały wprowadzone na terenie całego obszaru planu (i sukcesywnie wprowadzane są w planach miejscowych na terenie miasta), by zwiększyć ład przestrzenny i ograniczyć intensywność zabudowy bliźniaczej w taki sposób, by wizualnie nie przypominała zabudowy szeregowej. Ustalenia te stanowią odpowiedź na oczekiwania i potrzeby mieszkańców związane z poprawieniem komfortu zamieszkania – mniejszej intensywności zabudowy na os. Zorza w Sulejówku.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXI/233/2020
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 28 maja 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Zorza w Sulejówku, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta Sulejówka oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miasta Sulejówek rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
 - wykup terenów pod drogi i place miejskie;
 - realizację inwestycji infrastrukturalnych, tj. realizację utwardzeń nawierzchni dróg istniejących, budowę nowych w. wym. dróg, placów miejskich, terenów zieleni urządzonej z ciągiem pieszym oraz wyposażenie ich w sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa gminnych dróg publicznych i wewnętrznych a także ciągów pieszych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowa innych obiektów budowlanych kanalizacji.

§ 3.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu miasta oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne.