



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 9 lipca 2015 r.

Poz. 6034

### UCHWAŁA NR IX/56/2015 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 29 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki I w Sulejówku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr 174/XXX/08 Rady Miasta Sulejówek z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki zmienioną uchwałami nr XXVII/225/2012 z dnia 28 czerwca 2012r. oraz nr VI/28/2015 z dnia 29 stycznia 2015r., po stwierdzeniu w uchwale Nr IX/55/2015 z dnia 29 kwietnia 2015r. zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejówka przyjętego uchwałą nr LVIII/333/2010 Rady Miasta Sulejówka z dnia 22 kwietnia 2010 r., Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru **Glinianki I** w Sulejówku, zwany dalej planem, w zasięgu oznaczonym na rysunku planu, w obszarze o powierzchni 1,97ha, obejmującym w całości działki nr ew. 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2 z obrębu 8.

2. Granice planu wskazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, oprócz rysunku planu wymienionego w § 1 ust. 2, są:

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

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318; z 2014r. poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2015 poz. 443.

- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów i obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o ustalonym różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku w parterze od linii rozgraniczającej obszaru planistycznego; poza ww. linią mogą wystawać fragmenty budynku, w szczególności: okapy, balkony, nadwiesia wyższych kondygnacji, ganki, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, schody zewnętrzne;
- 4) **objektach handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu działalności handlowej (wolnostojące lub stanowiące funkcjonalną całość obejmującą część budynku np. w hali targowej, pasażu handlowym lub galerii handlowej, także występujące w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym niż handel);
- 5) **obszarze obowiązywania planu, obszarze planu lub zasięgu obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 1 uchwały;
- 6) **obszarzeplanistycznym** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony kolejną cyfrą oraz oznaczeniem literowym;
- 7) **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska** - należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalających paliwo; paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska są m.in. gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasa oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych;
- 10) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;

- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym oraz obsługą gospodarki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności lecz nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, wykonywaną w terenach niezabudowanych, w obiektach budowlanych, w tym w wydzielonych lokalach użytkowych;
- 15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane w ramach inwestycji powstałych w celach komercyjnych, prowadzone na terenach niezabudowanych, w obiektach budowlanych, w tym w wydzielonych lokalach użytkowych;
- 16) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność nie powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi stanowiące inwestycje celu publicznego, służące zaspokojeniu potrzeb ogółu mieszkańców (wspólnoty samorządowej) w rozumieniu przepisów odrębnych, zawartych w szczególności w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie o samorządzie gminnym;
- 18) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność powodującą poza terenem władania prowadzącego tę działalność przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych, przy czym standardy te należy odnieść do ustalonego w planie przeznaczenia obszaru planistycznego;
- 19) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć takie budowle kubaturowe, w których pow. sprzedaży co najmniej jednego obiektu handlowego przekracza 2000 m<sup>2</sup>.

2. W odniesieniu do innych pojęć użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi lub przyjmować ich znaczenie opisane w słowniku języka polskiego.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające obszary planistyczne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli cyfrowych i literowych.

§ 4. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu obszary planistyczne o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U**;
- 2) teren lokalnej drogi publicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **2.KD-L**.

2. Obszary planistyczne wymienione w ust. 1 przeznacza się pod realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia użytkowania oraz zasady kształtowania zabudowy:

- 1) parametry i wskaźniki oraz sposób kształtowania zabudowy określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów planistycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń o cechach użytkowych lub estetycznych w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu, nie zagrażający bezpieczeństwu publicznemu, w tym nie utrudniający dostępu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

3) ustalenia w zakresie tablic i urządzeń reklamowych:

- a) ustala się na 25 m maksymalną wysokość urządzeń reklamowych, w szczególności pylonów, masztów flagowych,
- b) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych związanych wyłącznie z informacją o prowadzonej na terenie działki budowlanej działalności usługowej,
- c) nie ogranicza się ilości pylonów i masztów flagowych,
- d) zakazuje się umieszczanie znaków informacyjno - plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie, na drzewach oraz na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

4) zasady realizacji ogrodzeń:

- a) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń w obrębie dróg wewnętrznych zgodnie z § 9 pkt 5),
- b) nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenia tymczasowych ogródków kawiarnianych, terenów zabaw dla dzieci, trawników, urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu,
- c) ustala się całkowitą maksymalną wysokość ogrodzenia 2,0 m,
- d) ustala się prowadzenie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu, oraz 1m od urządzeń i sieci wodno-kanalizacyjnej,
- e) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

5) ustalenia pkt 4) nie dotyczą ogrodzeń terenów sportowych oraz obiektów wymagających podwyższonych standardów bezpieczeństwa;

6) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu obszarów planistycznych ustalono w § 11 ust. 2.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) do czasu wyłączenia z produkcji leśnej nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej oraz zakazuje się niszczenia naturalnego poszycia i ściółki;
- 2) obszaru planu nie obejmuje się ochroną akustyczną z wyjątkiem, gdy:
  - a) będzie lokalizowana zabudowa związana ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w szczególności szkoły, przedszkola, żłobki, kluby dziecięce i ośrodki opiekuńczo-wychowawcze - należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - b) będą lokalizowane szpitale - należy traktować jako „tereny szpitali w miastach” w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - c) będą lokalizowane domy opieki społecznej - należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej” w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.
- 3) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza obowiązują ustalenia § 8 ust. 7.

**§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) plan dopuszcza podziały i łączenia nieruchomości gruntowych;
- 3) przy podziałach i łączeniach nieruchomości gruntowych należy zachować wartości użytkowe zgodnie z ich przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie;
- 4) ustala się kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale 90 stopni z tolerancją 15%;
- 5) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych – **8 m**.

**§ 8. 1. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) przeznaczają się na cele budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pasy drogowe w tym pasy drogowe dróg wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób nie kolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia obszaru planu siecią kanalizacyjną.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów zabudowy i parkingów poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej;

2) ustala się odprowadzenie wód z terenów parkingów po uprzednim ich podczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed splotem tych wód.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się obsługę obszaru planu z istniejącej sieci gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykluczeniem siłowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanymi energią elektryczną, paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska oraz odnawialnymi źródłami energii z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) obszar planistyczny **2.KD-L** zgodnie z rysunkiem planu przeznaczają się na ścięcie narożnikowe projektowanej drogi lokalnej;

2) w obszarze planistycznym **1.U** dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i parkingów;

3) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) poprzez jezdnię serwisową drogi wojewódzkiej nr 637 (ulica Okuniewska),

b) do czasu przebudowy drogi wojewódzkiej nr 637 (ul. Okuniewska) wraz z realizacją drogi serwisowej - poprzez realizację zjazdów z dróg publicznych w obszarze działek ewidencyjnych nr 72 i 76/2 oraz realizację przynajmniej jednej drogi wewnętrznej w obszarze **1.U**, łączącej te zjazdy;

4) drogi wewnętrzne o szerokości ustalonej w § 7 pkt 5) zrealizowane w nieruchomościach gruntowych objętych obszarem **1.U** docelowo powinny umożliwić odseparowanie ruchu samochodowego związanego z obsługą zrealizowanych w tym obszarze obiektów (drogi wewnętrzne) od ruchu przyjazdowego, (przewidywanego docelowo z ulicy serwisowej);

- 5) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń w obrębie dróg publicznych **2.KD-L** oraz dróg wewnętrznych w obszarze planistycznym **1.U**;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
  - a) ustala się wskaźnik minimum 18 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i min. 15 m.p. na 100 zatrudnionych z wyjątkiem usług administracji, zdrowia, oświaty i kultury, dla których ustala się wskaźnik minimum 5 m. p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych działek budowlanych.

**§ 10.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w ustaleniach szczegółowych, także w postaci tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 pkt 2);
- 2) zasady tymczasowej obsługi komunikacyjnej obszaru planistycznego **1.U** zgodnie z § 9 pkt 3) lit. b).

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów planistycznych**

**§ 11. 1.** Dla obszaru planistycznego **1.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi publiczne, w szczególności z zakresu usług sportu oraz obsługi rekreacji, usług administracji, zdrowia, oświaty i kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: nieuciążliwe usługi komercyjne, w tym: hotele, pensjonaty, gastronomia, handel oraz usługi komercyjne zgodne z przeznaczeniem podstawowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia użytkowania dla obszaru planistycznego **1.U** :

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- b) handlu hurtowego, centrów logistycznych lub spedycyjnych oraz lokalizowania składów i magazynów niezwiązanych z ustaloną w ust. 1 funkcją obszaru planistycznego **1.U**,
- c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- d) usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń, które powodują przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska dla ustalonego planem przeznaczenia w obszarze wykraczającym poza granice władania w którym przewiduje się taką lokalizację oraz obiektów i urządzeń, które wymagają tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania,
- e) zabudowy mieszkaniowej,
- f) obiektów produkcyjnych.

2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla obszaru planistycznego **1.U** :

- 1) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8;
- 2) ustala się wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,1;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię możliwą do wyłączenia z produkcji leśnej – 50 %;
- 5) dopuszcza się bilansowanie wskaźników urbanistycznych ustalonych w pkt 1), 2), 3) i 4) dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych objętych jednym projektem zagospodarowania terenu i jednym pozwoleniem na budowę;

- 6) ustala się wysokość zabudowy – do 15 m;
  - 7) ustala się, że różnica między powierzchnią działki a minimalną powierzchnią biologicznie czynną jest ustaloną planem maksymalną powierzchnią zabudowy;
  - 8) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
  - 9) ustala się odległość budynków od dróg wewnętrznych, dopuszczonych planem, a nieoznaczonych na rysunku planu, minimum 4,0 m od granicy pasa drogowego;
  - 10) w zakresie kształtów dachów:
    - a) ustala się dachy o spadkach połaci dachowych w granicach do 45 stopni lub płaskie (stropodachy),
    - b) dopuszcza się dachy kolebkowe oraz pogrążone,
    - c) nie ustala się kształtu dachów dla obiektów o wyspecjalizowanych funkcjach, gdzie bryła budynku wynika z jego funkcji i wymaga projektu indywidualnego (obiekty typu hale sportowe, obiekty handlowe, obiekty aquaparku itp.).
4. Stawka procentowa służąca do naliczania opłaty planistycznej dla obszaru planistycznego **1.U - 5 %**.

**§ 12.** Dla obszaru planistycznego **2 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie obszaru: droga lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania: ścięcie narożnikowe zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa służąca do naliczania opłaty planistycznej - **0%**.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

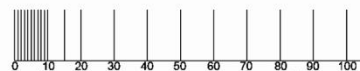
**§ 13.** Wykonanie chwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

**§ 14.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sulejówek:  
*Daniel Dąbrowski*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU GLINIANKI I Skala 1:1000



**LEGENDA:**

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- 1. U - teren usług
- 2. KD-L - droga publiczna lokalna
- ...

**SYSTEM TRANSPORTOWY**

- ...

**WANTOŚCI ŚRODOWISKA**

- ...

**WIAZALNOŚCI**

- ...

**REALIZACJA STUDIUM**

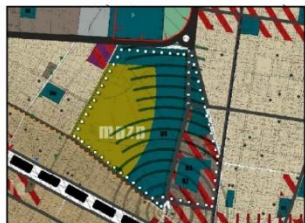
- ...

**GŁÓWNE KATEGORIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

- ...



WYRYS ZE STUDIUM M. SULEJÓWEK



## LEGENDA

- granica planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1.U** funkcja terenu - usługi
- 2.KD-L** funkcja terenu - droga publiczna lokalna

**PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
MIASTA SULEJÓWEK**

**Załącznik Nr 1  
do uchwały Rady Miasta Sulejów  
Nr...IX/56/2015  
z dnia ...29 kwietnia 2015 r.**

**GŁÓWNY PROJEKTANT: ARCH. JERZY ŁEMPICKI**



**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr IX/56/2015  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 29 kwietnia 2015r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki I**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach 6 - 27 maja 2013r. i ponownie w dniach 11 luty – 4 marca 2015r.

W wyznaczonych terminach wpłynęło łącznie 6 uwag zwierających w sumie 7 postulatów. 5 z nich Burmistrz nie uwzględnił bądź uwzględnił częściowo.

- I. Rada Miasta Sulejówek przychyliła się do stanowiska Burmistrza w kwestii uwag rozpatrzonych pozytywnie.
- II. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza bądź uwzględnione częściowo Rada Miasta Sulejówek postanowiła rozpatrzyć w następujący sposób:

**1. Uwaga dotycząca odstąpienia od naliczania opłaty planistycznej w wysokości 10% i ustalenie jej na poziomie 0%.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
uwzględniona częściowo w ten sposób, że ustalono rentę planistyczną dla obszaru planistycznego 1.U w wysokości 5%.	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Zmniejszenie kosztów inwestowania na wnioskowanych nieruchomościach, przyspieszy realizację bardzo potrzebnych miastu usług, dając rzeczywistą możliwość zwiększenia dochodów z uzyskanych z tego tytułu podatków.

**2. Uwaga dotycząca zapewnienia dostępu do drogi gminnej (tj. od ulicy Gdańskiej) działkom z terenu 1.UPK (przez wydanie decyzji celu publicznego i zapewnienie prawa przejazdu i przechodu oraz służebności przesyłu mediów).**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
Burmistrza Miasta Sulejówek	Rady Miasta Sulejówek
nieuwzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem.

**3. Uwaga dotycząca wpisania handlu i usług jako przeznaczenia podstawowego terenu 1.UPK.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
<b>Burmistrza Miasta Sulejówek</b>	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewwzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Zgodnie z obowiązującym studium usługi komercyjne i handel mogą stanowić funkcję dopuszczoną obszaru planu. Funkcją podstawową terenu są usługi publiczne.

**4. Uwaga dotycząca potraktowania 50% wyłączenia z produkcji leśnej nie indywidualnie, lecz sumarycznie dla całego terenu 1.UPK (przy pierwszym wyłożeniu do wglądu) bądź 1.U (przy drugim wyłożeniu do wglądu).**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
<b>Burmistrza Miasta Sulejówek</b>	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
Uwzględniona częściowo w ten sposób, że dopuszczone zostanie bilansowanie wskaźnika wyłączenia z produkcji leśnej dla kilku działek budowlanych - podobnie jak maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – tylko dla zamierzeń inwestycyjnych objętych jednym projektem zagospodarowania terenu i jednym pozwoleniem na budowę.	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Nie jest możliwe bilansowanie wskaźników urbanistycznych, w tym powierzchni do wyłączenia z produkcji leśnej, w obrębie całego obszaru 1.U - poza przypadkami, gdy inwestycja objęta jest jednym pozwoleniem na budowę i jednym projektem zagospodarowania działki.

**5. Uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnej szerokości dróg wewnętrznych z 8 m do 5 m.**

<b>Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi</b>	
<b>Burmistrza Miasta Sulejówek</b>	<b>Rady Miasta Sulejówek</b>
niewwzględniona	<b>zgodnie ze stanowiskiem Burmistrza</b>

Uzasadnienie: Szerokość 8m dla dróg wewnętrznych jest właściwa ze względu na konieczność umieszczenia w pasie drogowym sieci uzbrojenia oraz zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenu uwzględniającej ruch samochodów ciężarowych i dostawczych.

**Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr IX/56/2015  
Rady Miasta Sulejówek  
z dnia 29 kwietnia 2015r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

Uchwalony plan otworzy nowe tereny pod inwestycje - przeznaczone pod zabudowę usługową. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy należą:

- |   |           |
|---|-----------|
| – wykupy terenu pod drogi publiczne (narożne ścięcia widokowe): | 11.200 zł |
| – budowa infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna):    | 210.000zł |

Łączne koszty przygotowania nowych terenów budowlanych szacuje się na ok. 221.200 zł.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach na dany rok. Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą przez wpływy do budżetu w wyniku realizacji planu. Dochodem gminy, który może zostać wykorzystany na realizację w/w inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będzie tzw. „renta planistyczna”, płacona na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem w/w planu miejscowego o ile dojdzie do zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie. Spodziewane są ponadto znaczne wpływy ze zwiększonego podatku od gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wzrost ten szacuje się na ok. 300.000 zł rocznie, przy założeniu, że inwestycje będą zrealizowane z maksymalnym wykorzystaniem zaproponowanych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane również poprzez udział inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień bądź w formie partnerstwa publiczno-prywatnego lub inicjatywy lokalnej. Udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.