



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 października 2014 r.

Poz. 9810

UCHWAŁA NR LVI/390/2014 RADY MIASTA SULEJÓWEK

z dnia 27 marca 2014 r.

w sprawie uchwalenia 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 594 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.²), 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, oraz uchwałą nr XXVII/225/2012 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 czerwca 2012 r. zmieniającą w/w uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Glinianki, stwierdzając zgodność 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:

§ 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 pow. ca 2,23 ha, obejmującym w całości działki nr ew. 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2 z obrębem 8, oraz przylegającą do w/w działek część działki nr ew. 65 z obrębem 8.

2. Obszar obowiązywania planu, o których mowa w § 1 ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej 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.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

1.1. Cel regulacji planu

§ 2. Ustalenia planu mają przede wszystkim na celu, poprzez określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego, ochronę interesów prywatnych i publicznych w zakresie:

- 1) zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego planem, poprzez ustanowienie równoprawnych warunków inwestowania w obszarze poszczególnych nieruchomości gruntowych,
- 2) przygotowania do prawidłowego zainwestowania terenów poprzez wprowadzenie funkcji niekolizyjnych z podstawową funkcją obszaru określoną w Studium,

- 3) zapewnienia prawidłowego dostępu do komunikacji i infrastruktury technicznej wszystkim nieruchomościom,
- 4) minimalizacji kolizji w zagospodarowaniu,
- 5) optymalizacji korzyści wynikających z prawidłowego zagospodarowania,
- 6) optymalizacji korzyści wynikających umożliwienia działalności w obszarze miasta różnorodnym podmiotom,
- 7) zapewnienia skutecznych sposobów ochrony cennych w skali aglomeracji wartości środowiska przyrodniczego,
- 8) rozbudowy w przebiegach określonych w Studium sieci dróg krajowych i wojewódzkich, dla usprawnienia połączeń komunikacyjnych z terenami zewnętrznymi,

1.2. Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 3.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia § 2 - 17 uchwały oraz ustalenia rysunku planu w zasięgu określonym w § 1 ust. 1 uchwały;
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarze obowiązywania planu, obszarze planu lub zasięgu obowiązywania planu** – należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 1 uchwały;
- 5) **obszarze planistycznym** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony kolejną cyfrą oraz oznaczeniem literowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie obszaru planistycznego;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe obszaru planistycznego, nie wykluczone planem;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe obszaru planistycznego, nie wykluczone planem, o możliwościach zagospodarowania ograniczonych do 15% programu kubaturowego ustalonego w planie poprzez wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom podstawowym i dopuszczalnym;
- 9) **preferencji** - należy przez to rozumieć preferowany sposób zagospodarowania obszaru planistycznego, nie wykluczający innych rozwiązań niesprzecznych z planem lub przepisami szczególnymi, w szczególności przyjętych w planie czasowych form i sposobów zagospodarowania i użytkowania nieruchomości,
- 10) **czasowych form i sposobów zagospodarowania i użytkowania** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru planistycznego lub obiektów w nim zlokalizowanych, (stały lub tymczasowy), który w przyszłości mogłyby być adaptowany do przyszłego zgodnego z planem przeznaczenia, obejmujący także indywidualne rozwiązania w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej obszarów planistycznych oraz zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych).
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 12) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- 13) **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);
- 14) **zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć, że jest to teren budownictwa mieszkaniowego we wszystkich jego formach nie wykluczonych planem.
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z obsługą ludności, handlem detalicznym i hurtowym lub produkcją oraz obsługą gospodarki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności lecz nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, wykonywaną w terenach niezabudowanych, w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych występujących w budynku o innym przeznaczeniu podstawowym, z wykluczeniem:
 - wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
 - usług uciążliwych;
 - usług prowadzonych w obiektach substandardowych funkcjonalnie, technicznie lub estetycznie.
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych poza terenem władania prowadzącego tę działalność i zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (tj. dopuszczalnych poziomów energii i emisji) w rozumieniu przepisów szczególnych poza terenem władania prowadzącego tę działalność i zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 18) **wielkopowierzchniowych obiektach handlowych** – należy przez to rozumieć takie budowle kubaturowe, w których pow. sprzedaży co najmniej jednego obiektu handlowego przekracza 2000 m²;
- 19) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi nieuciążliwe realizowane w ramach inwestycji celu publicznego i służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 20) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe realizowane w ramach inwestycji powstałych w celach komercyjnych,
- 21) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy, wodę powierzchniową oraz tereny utwardzone w sposób nie wykluczający vegetacji roślinnej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 22) **wskaźniku** – należy przez to rozumieć dopuszczalne graniczne wielkości kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 23) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział najmniejszej dopuszczalnej powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni nieruchomości gruntowych będących we władaniu związanym funkcjonalnie z wnioskowaną inwestycją,
- 24) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony planem z tolerancją do 10% stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich obiektów istniejących i planowanych na nieruchomościach gruntowych będących we władaniu związanym funkcjonalnie z wnioskowaną inwestycją do powierzchni tych nieruchomości, którego wartość nie może być przekroczona;
- 25) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną planem z tolerancją do 10% najwyższą dopuszczalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, bądź jako wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych; do pomiaru wysokości nie wlicza się nadbudówek nad dachem takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa, kominy i anteny oraz inne zamontowane urządzenia;

- 26) **wskaźniku miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć ustaloną planem liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystyki jego zagospodarowania, ustaloną dla nowo projektowanych inwestycji;
- 27) **kogeneracji rozproszonej** - należy przez to rozumieć skojarzone wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła grzewczego w układach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców energii; do źródeł rozproszonego wytwarzania zalicza się źródła spełniające następujące wymagania: moc nie przekraczająca 100Mwe, rozwój nie jest planowany centralnie, przyłączone są najczęściej do sieci rozdzielczej; nowoczesne technologie stosowane w kogeneracji rozproszonej wykorzystują m.in. ogniwa paliwowe, ogniwa słoneczne, energię wiatru, silniki tłokowe i mikroturbiny;
- 28) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię wody, słońca, wiatru, ziemi, biopaliw ciekłych;
- 29) **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;
- 30) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno – reklamowy;
- 31) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 32) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu / miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno – reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 33) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujęte w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi, ze słownikiem języka polskiego.

1.3. Zakres stanowienia (obowiązywania) ustaleń planu

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

- 1) zasięg obowiązywania planu;
- 2) w zasięgu obowiązywania planu - linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (ustalone i orientacyjne);
- 3) w zasięgu obowiązywania planu - nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) w zasięgu obowiązywania planu - funkcje odniesione do obszarów planistycznych (ozn. 1.UPK, 2.KD-G+L oraz 3.KD-G)

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

1.4. Przedmiot ustaleń planu

§ 5.1. Ustala się następujące przeznaczenie obszarów planistycznych oznaczonych symbolem literowym:

- 1) UPK - obszar planistyczny usług z preferencją lokalizacji usług publicznych i komercyjnych o znaczeniu ogólnomiejskim, w tym usług turystyki;
- 2) KD-G - obszar planistyczny drogi publicznej głównej,

- 3) KD-G+L - obszar planistyczny drogi publicznej głównej i wydzielonej w granicach terenu drogi głównej drogi o funkcji lokalnej (jezdni serwisowa drogi głównej)

2. W zakresie lokalizowania celów publicznych:

- 1) Ustala się, że obszary planistyczne 2.KD-G+L oraz 3.KD-G przeznaczone są do realizacji celów publicznych.
- 2) W zakresie inżynierii miejskiej i komunikacji dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w obszarze planistycznym UPK – poza ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

1.5. Zabudowa i zagospodarowanie terenu

§ 6.1. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Sposób zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać niesprzeczne z obowiązującymi ustaleniami planu (rysunku i tekstu planu) odnoszących się do poszczególnych obszarów planistycznych, z uwzględnieniem znaczenia używanych w tekście planu pojęć, określonych w § 3 uchwały oraz celów i kryteriów rozwiązań przyjętych w regulacji planu, określonych w § 2 uchwały.
- 2) Standard techniczny i funkcjonalny dopuszczanej do realizacji zabudowy kubaturowej należy podporządkować następującym kryteriom oceny:
 - a) standard funkcjonalny, rozmieszczenie i wielkość pomieszczeń w budynku zgodne ze sztuką projektową i przepisami odrębnymi i szczególnymi,
 - b) sposób kształtowania i sytuowania zabudowy zgodnie z § 7 pkt 2),
- 3) Pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych, a także gdy spełnione są pozostałe ustalenia planu ustala się możliwość czasowego zagospodarowania i użytkowania obszarów planistycznych budowlami stałymi lub tymczasowymi, z wyłączeniem realizacji obiektów substandardowych funkcjonalnie, technicznie lub estetycznie.
- 4) W związku ze zmianą przeznaczenia gruntu leśnego ustaloną w planie w obszarze nieruchomości gruntowych Nr ew. 72, 73, 74, 75, 76/1, 76/2 z obrębem 08, zasięg wyłączenia z produkcji leśnej tego gruntu, nie przekraczający 50% powierzchni obszaru władania związanego z inwestycją, należy ustalić zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu wysokość zabudowy, wielkość powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy oraz linie zabudowy oraz sposób kształtowania i sytuowania zabudowy;
- 2) w zakresie sposobu kształtowania i sytuowania zabudowy:
 - a) ustala się dachy o spadkach połąci 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.);
 - d) w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i z uwzględnieniem oraz ochroną istniejącego drzewostanu dopuszcza się lokalizowanie parkingów obsługujących inwestycje w obszarach planistycznych przeznaczonych dla dróg publicznych;
- 3) w zakresie kształtowania ogrodzeń:
 - a) nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń w obrębie dróg publicznych KD oraz dróg wewnętrznych za wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu, takich jak barierki ochronne, wygrozdzenie pasa wewnętrznego oraz z wyłączeniem urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz terenów o ustalonej planem funkcji dodatkowej,

- 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,
 - 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 oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - f) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych oraz stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń,
- 4) w zakresie zasad rozmieszczania i kształtowania reklam i znaków informacyjno – plastycznych (z wyłączeniem miejskiego systemu informacji oraz z wyjątkiem szyldów i reklam przewidzianych w zatwierdzonym projekcie budowlanym opracowanym dla zgodnej z planem inwestycji):
- a) dopuszcza się instalowanie szyldów o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m² wkomponowanych w ogrodzenie lub w elewację budynku,
 - b) zakazuje się umieszczania znaków informacyjno-plastycznych w formie tzw. billboardów zarówno wieszanych jak i wolnostojących.
- 5) zakazuje się umieszczanie znaków informacyjno plastycznych:
- a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) na drzewach,
 - c) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i barierek zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej o walorach drzew pomnikowych;
- 2) ustala się prowadzenie racjonalnej gospodarki drzewostanem oraz realizacji odsadzeń wzbogacających istniejący drzewostan z wykluczeniem wprowadzenia gatunków obcych o charakterze ogrodowym,
- 3) ustala się zasady ochrony przed hałasem zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3),
- 4) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza:
 - a) ustala się wykorzystywanie jako czynników grzewczych, gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii (wód termalnych);
 - b) działalność usługowa wiążąca się z wprowadzeniem substancji gazowych lub pyłowych do środowiska może być prowadzona wyłącznie na podstawie określonych w pozwoleniu na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza wydanym w oparciu o przepisy odrębne,
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują ustalenia zawarte § 13 ust. 8.

§ 9.1. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-G, i KD-G+L są przeznaczone pod inwestycje celu publicznego,
- 2. Ustala się, że terenami dopuszczonymi pod inwestycje celu publicznego, poza wymienionymi w § 9 ust. 1 są tereny UPK;
- 3. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi są tereny wymienione w § 9 ust. 1.
- 4. W obszarach planistycznych stanowiących przestrzenie publiczne:
 - 1) nakazuje się rozgraniczenie ruchu pieszego i kołowego w obszarach planistycznych KD,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu uspokojonego w postaci ciągu jednoprzestrzennego w obszarach planistycznych dróg KD-G+L,
 - 3) nakazuje się stosowanie w obrębie jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia o zbliżonej formie architektonicznej (ławki, oświetlenie, wiaty przystankowe, barierek, kosze na odpadki),

- 4) nakazuje się ich wyposażenie w zaprojektowaną zieleń, chodniki (ścieżki) i obiekty małej architektury zgodnie ze specyfiką terenu,
- 5) nakazuje się ich dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych w szczególności poprzez realizację następujących zasad:
 - a) chodniki oraz inne powierzchnie utwardzone przeznaczone do ruchu pieszych muszą posiadać - nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną; na chodnikach należy zachować - pasy wolne od przeszkód wyłącznie dla ruchu pieszych o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, a na ulicach dojazdowych i dojazdach o szerokości nie mniejszej niż 1 m;
 - b) w rejonach przejść dla pieszych jezdnie powinny posiadać nawierzchnię równą, nie-śliską, twardą i stabilną,
 - c) w miejscach przejść - dla pieszych nakazuje się stosowanie krawężników opuszczonych (wtopione) na całej szerokości przejścia oraz chodnika łagodną rampą obniżonego do poziomu jezdni, tak aby umożliwić zjazd i wjazd na chodnik osobie poruszającej się na wózku; to samo dotyczy rejonów skrzyżowań ulic gdzie nie wyznaczono przejść dla pieszych,
 - d) dla przejść z sygnalizacją świetlną dopuszcza się wyposażenie również w sygnalizację dźwiękową,
 - e) na chodnikach przy przejściach dla pieszych nakazuje się stosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku,
 - f) nakazuje się dostosowanie mebli ulicznych i małej architektury (ławki, wiaty, tablice i słupy informacyjne) dostosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie może kolidować z pasami dla ruchu pieszego i zapewniać przejazd wózka inwalidzkiego; miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować w przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
 - g) ustala się stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,

5. W zakresie reklam i znaków informacyjnych w odniesieniu do przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 4 i 5.

§ 10.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) plan zakazuje lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) w wypadku realizacji inwestycji obejmującej tylko część nieruchomości gruntowych obszaru **1.UPK**, przed wprowadzeniem nowej zabudowy, plan nakazuje ustalenie odpowiednich służebności gruntowych (przejazdu i przechodu oraz służebności przesyłu mediów) dla realizacji czasowego sposobu obsługi komunikacyjnej obszaru **1.UPK**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi § 17 ustęp 2,
- 3) ustala się adaptację lub przebudowę rowów w celu zachowania układu hydrograficznego przyjmującego wody deszczowe z północnej części miasta i powiązanych projektowanym układem rowów;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego:
 - a) ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu dla terenów usług nie może przekraczać wielkości wynikających z przepisów szczególnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, a w przypadku lokalizowania usług obejmujących funkcje chronione nie może przekraczać wartości dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - b) na terenach o występującej uciążliwości akustycznej od istniejącej KD-G, ustala się nakaz stosowania zgodnie z Polską Normą izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan dopuszcza podziały i scalenia nieruchomości gruntowych w tym także mające na celu powiększenie obszaru władania związanego z działkami sąsiednimi,

- 2) ustala się kąt nachylenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną lub drogami wewnętrznymi w przedziale 90 st z tolerancją 15%,
- 3) przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów pozostałych po ich scaleniu lub podziale.

§ 12.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ drogowo – uliczny stanowią drogi publiczne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i ozn. symbolem KD.
- 2) dla drogi głównej KD-G zakazuje się bezpośrednich wjazdów i zjazdów z przylegających posesji,
- 3) dla drogi KD-G dopuszcza się skrzyżowania, wloty i wjazdy wyłącznie w miejscu wyznaczonym na rysunku planu,
- 4) do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej) przeznaczają się drogi publiczne,
- 5) ustala się parametry dla nowo wydzielanych i modernizowanych terenów dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 6) do czasu przebudowy drogi głównej KD-G wraz z realizacją drogi serwisowej wydzielonej w granicach terenu KD-G+L o funkcji drogi lokalnej, ustala się czasowy sposób obsługi komunikacyjnej obszaru UPK zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie zasad parkowania:

- 1) zgodnie z funkcją realizowanych obiektów ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – min.1 m.p. na lokal/dom,
 - b) zabudowa usługowa – min. 18 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług i min. 15 m.p. na 100 zatrudnionych,
- 2) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach własnych działek budowlanych, w liczbie wynikającej z bilansu miejsc parkingowych,
- 3) dopuszcza się realizację parkingów w przestrzeni ulic publicznych zgodnie z ustaleniami § 7 pkt. 2) lit. d).
- 4) dopuszcza się lokalizowanie parkingów na nieruchomościach gruntowych będących we władaniu związanym funkcjonalnie z wnioskowaną inwestycją

§ 13.1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizowanie miejskich sieci infrastruktury technicznej w granicach dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury poza pasami drogowymi na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 4) wyklucza się sytuowanie nowej infrastruktury podziemnej, oprócz kanalizacji deszczowej pod jezdniami ulic, z wyjątkiem przejść poprzecznych, przy czym dopuszcza się umieszczenie nowej infrastruktury niezwiązanej z ulicą w obrębie jezdni jako odstępstwo w tych wypadkach, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację;
- 5) dopuszcza się zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji, ustala się obowiązek uzyskania stosownych praw przez operatorów sieci dla odcinków urządzeń sieciowych ułożonych poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach należących do podmiotów prywatnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się czasowe formy i sposoby zagospodarowania i użytkowania obszarów planistycznych w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej (stałych lub tymczasowych), do czasu realizacji ustalonych w planie miejskich sieci infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą miejską sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej w ulicach ze zrzutem wód opadowych poprzez system zbiorników retencyjnych do rzeki Długiej;
- 3) do czasu realizacji ustalonych w planie miejskich sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 2), ustala się jako obowiązującą, czasową formę i sposób zagospodarowania i użytkowania terenu planowanej zabudowy UPK polegający na zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych lokalnie na terenie własnym w obszarze obowiązywania planu, przy czym nowe zagospodarowanie powinno być realizowane w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed wpływem tych wód;
- 4) wprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ścieki muszą spełniać wymagania stawiane ściekom bytowo-gospodarczym,

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej;
- 2) istniejące gazociągi, które w wyniku przebudowy układu drogowego znalazły by się pod jezdniami należy przenieść poza jezdnie w uzgodnieniu z operatorem sieci;
- 3) istniejące gazociągi należy na czas budowy zabezpieczyć przed uszkodzeniami spowodowanymi przez budowlane samochody i sprzęt ciężki;
- 4) dla gazociągów wybudowanych po dniu 12.12.2001r. należy stosować zapisy aktualnego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych zaś dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12.12.2001 roku stosować zapisy Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 roku;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów grzewczych;
- 6) linie ogrodzeń ustala się w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
- 7) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 8) gazyfikacja obszaru będzie możliwa, o ile zostaną zawarte umowy pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego;

5. W zakresie zapatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła zasilanych z miejskiej sieci elektroenergetycznej lub gazowej, zasilanych olejem opałowym, gazem płynnym lub innymi paliwami najmniej szkodliwymi dla środowiska;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej.

6. W zakresie zapatrzenia w energię elektryczną:

- 1) preferuje się realizację/rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako kablowej;
- 2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne i słupowe stacje transformatorowe do czasu skablowania tych linii;
- 3) ustala się stosowanie oświetlenia przestrzeni publicznych;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej
- 5) ustala się, że obowiązek przyłączania 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 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,

- 6) ustala się, że projekty zagospodarowania nieruchomości gruntowych powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych do zaopatrzenia projektowanych budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektu,
- 7) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m,
- 8) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami energetycznym.

7. W zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się realizację sieci wyłącznie w formie kablowej lub radiowej;
- 2) zachowuje się istniejące linie napowietrzne do czasu skablowania tych linii;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń jedynie w miejscach zabezpieczonych przed powszechnym dostępem ludzi i w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich.

8. W zakresie magazynowania i zbiórki odpadów:

- 1) zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorczych miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu czasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia docelowego określonego w planie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu oraz lokalizowanie obiektów tymczasowych, nie kolidujących z docelowym, ustalonym planem przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 2) i 3) uchwały.

§ 15. Ustala się stawki procentowe odpowiadające wzrostowi cen nieruchomości gruntowych dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16.1. Dla terenu zabudowy 1.UPK ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:
a) <u>Podstawowe</u> : usługi z preferencją lokalizacji usług publicznych lub komercyjnych, w tym: hotele, pensjonaty, gastronomia, handel,
b) <u>Dopuszczalne</u> : usługi nieuciążliwe z zakresu ochrony zdrowia, oraz wszystkie związane z funkcją podstawową obszaru Glinianek I tj. sportu i rekreacji.
c) <u>Uzupełniające</u> : zabudowa mieszkaniowa,
2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,8
b) wysokość zabudowy – do 15 m,
c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%
d) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
e) lokalizacja i cechy ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 1 pkt 3)
f) rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno – plastycznych zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 4) i 5),
g) sposób kształtowania i sytuowania zabudowy zgodnie z § 6 i 7 ust. 1 pkt 2)
3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z § 7, 8 i 10
4) Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13
5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11
6) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu
a) Poprzez jezdnię serwisową wydzieloną w granicach terenu KD-G+L,
b) wskaźnik miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust.2,
7) Stawka procentowa, o której mowa w § 15 - 10 %

2. Dla terenu zabudowy 1.UPK ustala się sposób i warunki czasowego zagospodarowania i użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14

§ 17.1. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na planie	Funkcja drogi	Nazwa ulicy	Zasady zagospodarowania
1	2	3	4
3.KD-G	główna	ul. Okuniewska	1. szerokość w liniach rozgraniczających wg rys. planu (częściowo poza granicami planu), 2. ustala się zjazd z drogi na jezdnie serwisową z wykorzystaniem ulic Gdańskiej i Szosowej 3. obowiązują ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem zawarte w § 10 pkt.3
2.KD-G+L	główna i lokalna	ul. Okuniewska	1. w obszarze planistycznym ul. Okuniewskiej ustala się realizację ciągu ulic lokalnych Baryłki – proj. jezdni serwisowa - Gdańska (częściowo poza granicami planu) 2. obowiązują ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem zawarte w § 10 pkt.3

2. Do czasu przebudowy drogi głównej KD-G (ul. Okuniewska) wraz z realizacją drogi KD-G+L dla terenów komunikacji ustala się sposób i warunki czasowego zagospodarowania:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości gruntowych objętych obszarem **1.UPK** poprzez:
 - realizację zjazdów z istniejącej jezdni ul. Baryłki (istn. fragment projektowanej drogi serwisowej KD-G+L o funkcji drogi lokalnej),
 - realizację odpowiedniego odcinka projektowanej drogi KD-L zlokalizowanej na terenie przyległym do obszaru planu od strony zachodniej oraz zjazdów z tej drogi,
 - realizację przynajmniej jednej drogi wewnętrznej w obszarze **1.UPK**, łączącej wszystkie nieruchomości gruntowe leżące w tym obszarze ze zjazdami z projektowanej drogi KD-L oraz z istn. jezdni ul Baryłki (w wypadku realizacji inwestycji obejmującej tylko część nieruchomości gruntowych obszaru **1.UPK**).
- 2) Czasowe zagospodarowanie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi zrealizowane w nieruchomościach gruntowych objętych obszarem **1.UPK** docelowo powinno umożliwić odseparowanie ruchu samochodowego związanego z obsługą zrealizowanych w tym obszarze obiektów (drogi wewnętrzne) od ruchu przyjazdowego, (przewidywanego docelowo z ulicy serwisowej).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sulejówek.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodnicząca Rady Miasta:
Halina Wysocka

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2012 poz. 951, poz. 1445; z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU GLINIANKI I
Skala 1:1000**

LEGENDA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- 1. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 2. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 3. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 4. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 5. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 6. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 7. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 8. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 9. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 10. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 11. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 12. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 13. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 14. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 15. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 16. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 17. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 18. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 19. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 20. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 21. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 22. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 23. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 24. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 25. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 26. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 27. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 28. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 29. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 30. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 31. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 32. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 33. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 34. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 35. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 36. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 37. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 38. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 39. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 40. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 41. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 42. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 43. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 44. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 45. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 46. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 47. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 48. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 49. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)
- 50. obszar zabudowy mieszkaniowej (rodziny wielodzietnej)

SYSTEM TRANSPORTOWY

- 1. droga publiczna główna
- 2. droga publiczna lokalna
- 3. droga publiczna zbiorcza
- 4. droga publiczna lokalna
- 5. droga publiczna zbiorcza
- 6. droga publiczna lokalna
- 7. droga publiczna zbiorcza
- 8. droga publiczna lokalna
- 9. droga publiczna zbiorcza
- 10. droga publiczna lokalna
- 11. droga publiczna zbiorcza
- 12. droga publiczna lokalna
- 13. droga publiczna zbiorcza
- 14. droga publiczna lokalna
- 15. droga publiczna zbiorcza
- 16. droga publiczna lokalna
- 17. droga publiczna zbiorcza
- 18. droga publiczna lokalna
- 19. droga publiczna zbiorcza
- 20. droga publiczna lokalna
- 21. droga publiczna zbiorcza
- 22. droga publiczna lokalna
- 23. droga publiczna zbiorcza
- 24. droga publiczna lokalna
- 25. droga publiczna zbiorcza
- 26. droga publiczna lokalna
- 27. droga publiczna zbiorcza
- 28. droga publiczna lokalna
- 29. droga publiczna zbiorcza
- 30. droga publiczna lokalna
- 31. droga publiczna zbiorcza
- 32. droga publiczna lokalna
- 33. droga publiczna zbiorcza
- 34. droga publiczna lokalna
- 35. droga publiczna zbiorcza
- 36. droga publiczna lokalna
- 37. droga publiczna zbiorcza
- 38. droga publiczna lokalna
- 39. droga publiczna zbiorcza
- 40. droga publiczna lokalna
- 41. droga publiczna zbiorcza
- 42. droga publiczna lokalna
- 43. droga publiczna zbiorcza
- 44. droga publiczna lokalna
- 45. droga publiczna zbiorcza
- 46. droga publiczna lokalna
- 47. droga publiczna zbiorcza
- 48. droga publiczna lokalna
- 49. droga publiczna zbiorcza
- 50. droga publiczna lokalna

WARTOŚCI CHRONIONE

- 1. obszar chroniony
- 2. obszar chroniony
- 3. obszar chroniony
- 4. obszar chroniony
- 5. obszar chroniony
- 6. obszar chroniony
- 7. obszar chroniony
- 8. obszar chroniony
- 9. obszar chroniony
- 10. obszar chroniony
- 11. obszar chroniony
- 12. obszar chroniony
- 13. obszar chroniony
- 14. obszar chroniony
- 15. obszar chroniony
- 16. obszar chroniony
- 17. obszar chroniony
- 18. obszar chroniony
- 19. obszar chroniony
- 20. obszar chroniony
- 21. obszar chroniony
- 22. obszar chroniony
- 23. obszar chroniony
- 24. obszar chroniony
- 25. obszar chroniony
- 26. obszar chroniony
- 27. obszar chroniony
- 28. obszar chroniony
- 29. obszar chroniony
- 30. obszar chroniony
- 31. obszar chroniony
- 32. obszar chroniony
- 33. obszar chroniony
- 34. obszar chroniony
- 35. obszar chroniony
- 36. obszar chroniony
- 37. obszar chroniony
- 38. obszar chroniony
- 39. obszar chroniony
- 40. obszar chroniony
- 41. obszar chroniony
- 42. obszar chroniony
- 43. obszar chroniony
- 44. obszar chroniony
- 45. obszar chroniony
- 46. obszar chroniony
- 47. obszar chroniony
- 48. obszar chroniony
- 49. obszar chroniony
- 50. obszar chroniony

UWAGI

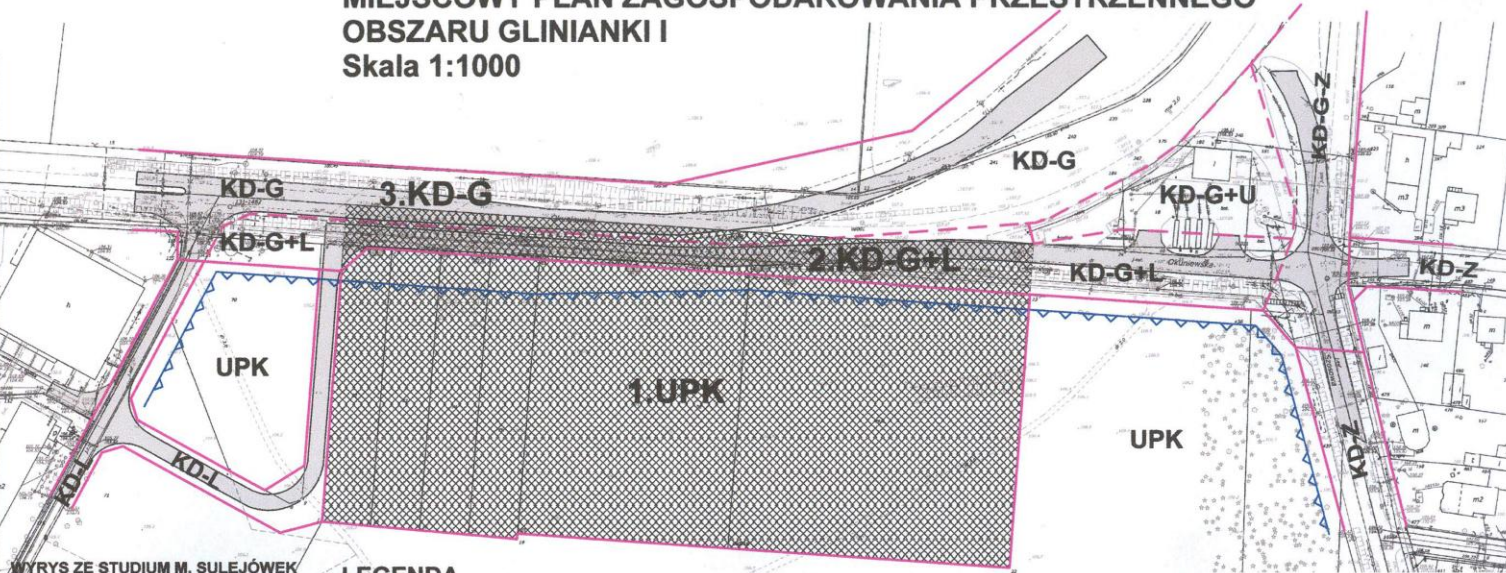
- 1. uwaga
- 2. uwaga
- 3. uwaga
- 4. uwaga
- 5. uwaga
- 6. uwaga
- 7. uwaga
- 8. uwaga
- 9. uwaga
- 10. uwaga
- 11. uwaga
- 12. uwaga
- 13. uwaga
- 14. uwaga
- 15. uwaga
- 16. uwaga
- 17. uwaga
- 18. uwaga
- 19. uwaga
- 20. uwaga
- 21. uwaga
- 22. uwaga
- 23. uwaga
- 24. uwaga
- 25. uwaga
- 26. uwaga
- 27. uwaga
- 28. uwaga
- 29. uwaga
- 30. uwaga
- 31. uwaga
- 32. uwaga
- 33. uwaga
- 34. uwaga
- 35. uwaga
- 36. uwaga
- 37. uwaga
- 38. uwaga
- 39. uwaga
- 40. uwaga
- 41. uwaga
- 42. uwaga
- 43. uwaga
- 44. uwaga
- 45. uwaga
- 46. uwaga
- 47. uwaga
- 48. uwaga
- 49. uwaga
- 50. uwaga

REALIZACJA STUDIUM

- 1. realizacja studium
- 2. realizacja studium
- 3. realizacja studium
- 4. realizacja studium
- 5. realizacja studium
- 6. realizacja studium
- 7. realizacja studium
- 8. realizacja studium
- 9. realizacja studium
- 10. realizacja studium
- 11. realizacja studium
- 12. realizacja studium
- 13. realizacja studium
- 14. realizacja studium
- 15. realizacja studium
- 16. realizacja studium
- 17. realizacja studium
- 18. realizacja studium
- 19. realizacja studium
- 20. realizacja studium
- 21. realizacja studium
- 22. realizacja studium
- 23. realizacja studium
- 24. realizacja studium
- 25. realizacja studium
- 26. realizacja studium
- 27. realizacja studium
- 28. realizacja studium
- 29. realizacja studium
- 30. realizacja studium
- 31. realizacja studium
- 32. realizacja studium
- 33. realizacja studium
- 34. realizacja studium
- 35. realizacja studium
- 36. realizacja studium
- 37. realizacja studium
- 38. realizacja studium
- 39. realizacja studium
- 40. realizacja studium
- 41. realizacja studium
- 42. realizacja studium
- 43. realizacja studium
- 44. realizacja studium
- 45. realizacja studium
- 46. realizacja studium
- 47. realizacja studium
- 48. realizacja studium
- 49. realizacja studium
- 50. realizacja studium

GŁÓWNE ELEMENTY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1. element
- 2. element
- 3. element
- 4. element
- 5. element
- 6. element
- 7. element
- 8. element
- 9. element
- 10. element
- 11. element
- 12. element
- 13. element
- 14. element
- 15. element
- 16. element
- 17. element
- 18. element
- 19. element
- 20. element
- 21. element
- 22. element
- 23. element
- 24. element
- 25. element
- 26. element
- 27. element
- 28. element
- 29. element
- 30. element
- 31. element
- 32. element
- 33. element
- 34. element
- 35. element
- 36. element
- 37. element
- 38. element
- 39. element
- 40. element
- 41. element
- 42. element
- 43. element
- 44. element
- 45. element
- 46. element
- 47. element
- 48. element
- 49. element
- 50. element



WYRYS ZE STUDIUM M. SULEJÓWEK



LEGENDA

Obowiązujące oznaczenia rysunku planu

- obszar obowiązywania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ustalone
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - orientacyjne
- nieprzekraczalne linie zabudowy

- 1.UPK** funkcja terenu - usługi
- 2.KD-G+L** funkcja terenu - droga publiczna główna i lokalna (serwisowa)
- 3.KD-G** funkcja terenu - droga publiczna główna

Informacyjne oznaczenia rysunku planu

- jezdnie
- UPK** funkcja terenu - usługi
- KD-G+U** funkcja terenu - droga publiczna główna i usługi (stacja benzynowa)
- KD-G** funkcja terenu - droga publiczna główna
- KD-G+L** funkcja terenu - droga publiczna główna i lokalna (serwisowa)
- KD-Z** funkcja terenu - droga publiczna zbiorcza
- KD-L** funkcja terenu - droga publiczna lokalna

PRACOWNIA URBANISTYCZNA

MIASTA SULEJÓWEK

FAZA OPRACOWANIA:

PROJEKT PLANU

DO UCHWALENI

DATA: CZERWIEC 2013

GŁÓWNY PROJEKTANT:

ARCH. JERZY ŁEMPICKI

Załącznik Nr 1

do uchwały Rady Miasta Sulejówek

Nr LVII/390/2014

z dnia 27 marca 2014 r.

Załącznik nr 2
Do Uchwały Rady Miasta Sulejówek
Nr LVI/390/2014 z dnia 27 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU GLINIANKI I W SULEJÓWKU**

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	23.05.2013	Irena Skalska	Sprzeciw wobec naliczania 10 % opłaty planistycznej; odstąpienie od jej naliczania jako rekompensata za 25 letni okres braku możliwości zagospodarowania nieruchomości oraz nie wykonanie przez Miasto Sulejówek decyzji Rzecznika Praw Obywatelskich nakładającej na Miasto obowiązek wykupu lub zamiany działek na inne.	obszar planu	§ 16 ust. 1 pkt 7) "Stawka procentowa 10%"	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona	Zmiana zapisu na "Stawka procentowa 5%" zmniejszy koszt inwestowania na wnioskowanych nieruchomościach, przyspieszy realizację bardzo potrzebnych miastu usług, dając rzeczywistą możliwość zwiększenia dochodów z uzyskanych z tego tytułu podatków.
2.	27.05.2013	Irena Skalska	Zapewnienie dostępu do drogi gminnej (tj. do ul. Gdańskiej) działkom z terenu 1.UPK (przez wydanie decyzji celu publicznego i zapewnienie prawa przejazdu i przechodu oraz służebności przesyłu mediów)	działki nr ew. 72, 73, 74, 75 w obrębie 8	uwaga ogólna	nieuwzględniona	nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy obszaru objętego planem.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.	27.05.2013	Irena Skalska	Potraktowanie 50% wyłączenia z produkcji leśnej nie indywidualnie dla każdej działki, lecz sumarycznie dla całego terenu 1.UPK	obszar planu	uwaga ogólna	uwzględniona częściowo	uwzględniona częściowo	Ustalony planem 50% współczynnik powierzchni biologicznie czynnej dotyczy obszaru władania związanego z inwestycją (§ 3 ustęp 1 punkt 24), co zapewnia bilansowanie tej powierzchni w obszarze kilku nieruchomości gruntowych. Nie jest możliwe bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej (i powierzchni wyłączeń z produkcji leśnej), jeśli działki nie są objęte jedną inwestycją.
4.	05.06.2013	Filip Bartosiewicz, Anna Pawłowska, Joanna Orzeszkowska-Kotarbińska, Wanda Rostkowska, Alicja Bartosiewicz,	Zmniejszenie opłaty planistycznej do 0 %	obszar planu	§ 16 ust. 1 pkt 7) "Stawka procentowa 10%"	uwzględniona częściowo	nieuwzględniona	Zmiana zapisu na "Stawka procentowa 5% " zmniejszy koszt inwestowania na wnioskowanych nieruchomościach, przyspieszy realizację bardzo potrzebnych miastu usług, dając rzeczywistą możliwość zwiększenia dochodów z uzyskanych z tego tytułu podatków.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LVI/390/2014
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 27 marca 2014 r.

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 ścięcie 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.