

**UCHWAŁA Nr XXVIII/255/2016**  
**Rady Miasta Sulejówek**  
**z dnia 27 października 2016r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych**

Na podstawie art. 18, ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 14 ust. 1 do 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm. <sup>2</sup>), Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych.  
2. Granice obszaru objętego projektem planu oznaczono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały i stanowią je:

- **od północy** – północna linia rozgraniczająca ulicy Okuniewskiej,
- **od wschodu** – oś ulicy Gdańskiej, oś ulicy Reymonta, zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Przejazd,
- **od południa** – granica obrębów ewidencyjnych nr 7, 5, 4, 3, 2 przebiegająca po terenach kolejowych,
- **od zachodu** - zachodnia linia rozgraniczająca Alei Piłsudskiego.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Sulejówek

*Daniel Dąbrowski*

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579.

## UZASADNIENIE

### PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA SULEJÓWEK

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych.**

#### ANALIZA

Niniejsza analiza jest formalnym wypełnieniem wymogu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej ustawą „pizp”: *„przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”*

#### **1. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu.**

Obszar wyznaczony do sporządzenia planu obejmuje centralną część Sulejówka położoną po północnej stronie torów kolejowych wraz z terenami kolejowymi. To centralna i najbardziej zainwestowana część miasta o powierzchni ok.68 ha.

Obszar jest obecnie objęty „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Miasta Sulejówek – etap pierwszy” (uchwała nr LXIII/442/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 9 października 2014r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Maz. z 21 października 2014 poz. 9811).

Potrzeba przystąpienia do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tym terenie wynika z konieczności aktualizacji obecnie obowiązującego planu, co sygnalizowane było w ANALIZIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA SULEJÓWEK W LATACH 2010-2014 stanowiącej załącznik do uchwały nr X/60/2015 Rady Miasta Sulejówek z dnia 28 maja 2015r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono wówczas, że obowiązujący plan (uchwała nr LXIII/442/2014 Rady Miasta Sulejówek z dnia 9 października 2014r.) poprzez zmianę części tekstowej wcześniej obowiązującego dokumentu tylko doraźnie rozwiązał palące problemy miasta, jednak powinien być sukcesywnie wymieniany małymi fragmentami.

Podstawową przesłanką zmiany obowiązującego planu w tym rejonie, a raczej sporządzenia go na nowo, wykazaną we wspomnianej wyżej analizie, jest korekta układu drogowego, w tym uporządkowanie klasyfikacji dróg, korekta linii rozgraniczających dróg oraz wyznaczenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy. Określone w tekście obowiązującego planu ogólne zasady sytuowania budynków od strony ulic i terenów kolejowych nie zawsze uwzględniają specyfikę lokalnych uwarunkowań. Należy też dostosować układ komunikacyjny do planowanej budowy tunelu pod torami kolejowymi w ciągu Alei Piłsudskiego. Ponadto rysunek obowiązującego planu wykonany w skali 1:2000 powoduje trudności interpretacyjne, stąd też nowy plan sporządzony zostanie w skali 1:1000 tak, by zapewnić czytelność oznaczeń graficznych, zwłaszcza przebiegu linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy i ich domiarów.

Konieczna też jest aktualizacja zasad parkowania w tym rejonie oraz wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod parkingi publiczne zwłaszcza w rejonie stacji, w pobliżu sklepów.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian przeznaczenia terenu na przedmiotowym obszarze, ani wyznaczania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe. Nadal dominującą formą zabudowy będzie (istniejąca) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z koncentracją usług w rejonie stacji PKP.

## **2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

W obowiązującym aktualnie studium, obszar przewidziany jest pod zabudowę jednorodziną wraz z usługami z koncentracją usług w rejonie stacji PKP. Studium na terenie opracowania ustala wzmocnienie i wzbogacenie śródmiejskiego, wielofunkcyjnego charakteru zabudowy z jednoczesną ochroną i wyeksponowaniem wartości krajobrazowych, historycznych. Należy zaznaczyć, że trwają obecnie prace nad sporządzeniem nowego studium dla Miasta Sulejówek. Brak sprzeczności planowanych rozwiązań projektowych z ustaleniami studium wymagana jest przez ustawę „pizp”. Tym samym projektanci planu będą zobowiązani dostosować rozwiązania projektowe do ustaleń studium, które będzie obowiązywało w momencie uchwalenia planu.

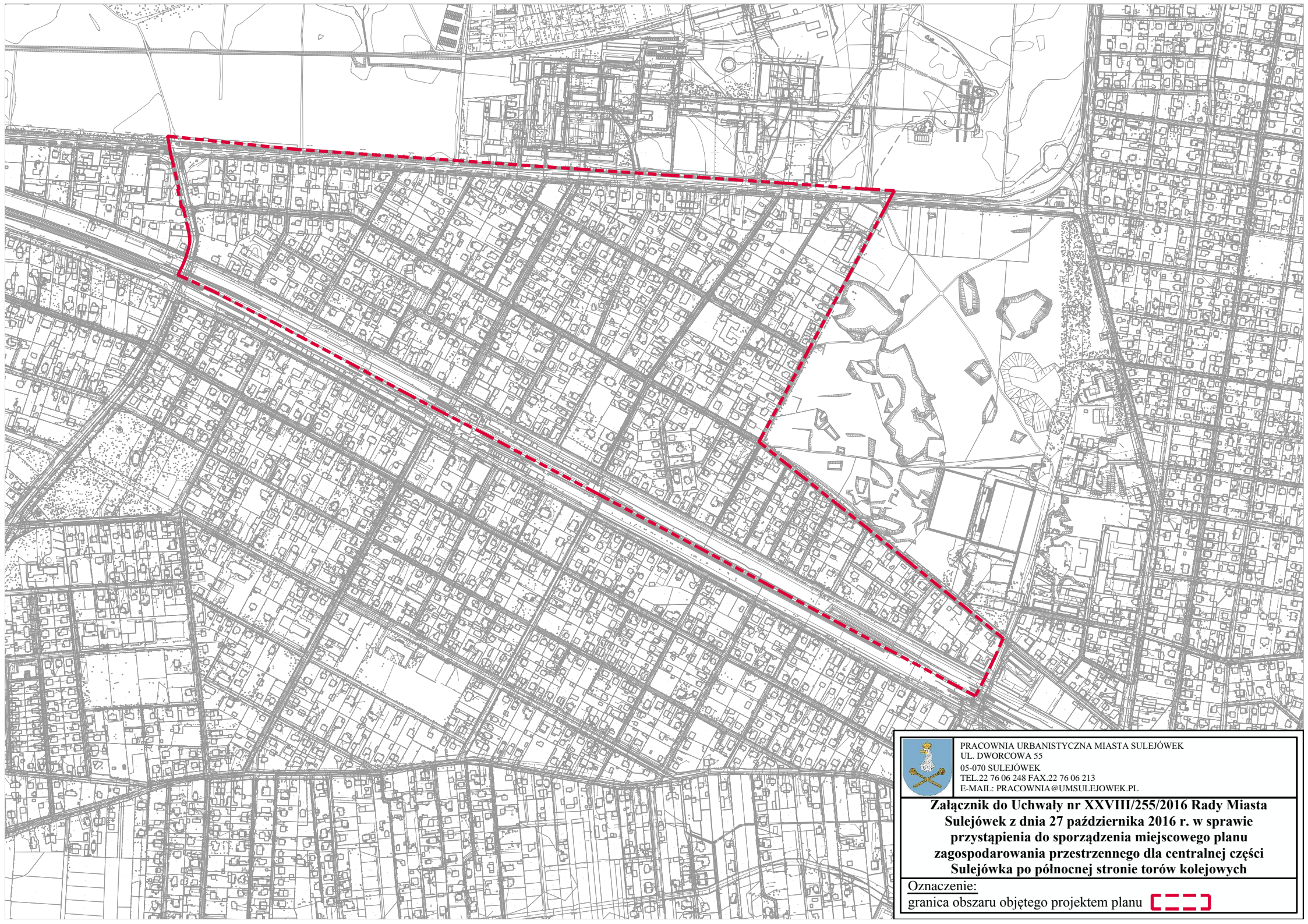
## **3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.**

Mapy zasadnicze w wersji cyfrowej zostaną udostępnione przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim. Plan zostanie wykonany w skali 1:1000.

## **4. Niezbędny zakres prac planistycznych.**

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 ustawy „pizp”. Konieczne będzie sporządzenie prognozy finansowej skutków uchwalenia planu oraz prognozy przyrodniczej.





PRACOWNIA URBANISTYCZNA MIASTA SULEJÓWEK  
UL. DWORCOWA 55  
05-070 SULEJÓWEK  
TEL. 22 76 06 248 FAX. 22 76 06 213  
E-MAIL: PRACOWNIA@UMSULEJOWEK.PL

**Załącznik do Uchwały nr XXVIII/255/2016 Rady Miasta  
Sulejów z dnia 27 października 2016 r. w sprawie  
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla centralnej części  
Sulejówka po północnej stronie torów kolejowych**

Oznaczenie:  
granica obszaru objętego projektem planu 