

UCHWAŁA Nr XV/144/2019.
Rady Miasta Sulejówek
z dnia 24 października 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 ze zm.¹) w związku z art. 14 ust. 1 i 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.²), Rada Miasta Sulejówek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki w Sulejówku zatwierdzonego uchwałą Nr LXIII/537/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 11 października 2018r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 10 stycznia 2019r. poz. 448.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu są tożsame z granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowej Żurawki i oznaczono je na załączniku graficznym stanowiącym integralną część uchwały.

3. Zmiana planu obejmuje swym zakresem:

- a) korektę ustaleń dotyczących nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w części tekstowej i rysunkowej planu,
- b) korektę ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości budynków gospodarczych i garażowych w tekście planu,
- c) korektę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP w tekście planu,
- d) doprecyzowanie w tekście planu pojęcia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- e) korektę ustaleń dotyczących zapotrzebowania w energię elektryczną w części tekstowej planu,
- f) korektę ustaleń dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego w części tekstowej planu,
- g) korektę części tekstowej i rysunkowej planu w związku ze stwierdzeniem przez Wojewodę Mazowieckiego nieważności niektórych ustaleń Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.198.2018.JF z dnia 15 listopada 2018r.,
- h) korektę ustaleń dotyczących ogrodzeń w części tekstowej planu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sulejówek.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Sulejówek

Daniel Dąbrowski

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

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716.

UZASADNIENIE

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 2018 r., poz. 1945 ze zm.) zwanej dalej u.p.z.p.: „*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 zmiany planu.

Przyczyną przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-wschodniego rejonu Nowej Żurawki (uchwały Nr LXIII/537/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 11 października 2018r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 10 stycznia 2019r. poz. 448) rok po uchwaleniu planu, są zgłaszane przez mieszkańców problemy z doбором projektów budowlanych spowodowane zapisami planu. Dotyczy to w szczególności obowiązującej linii zabudowy, a więc linii w której ma być usytuowane nie mniej niż 80% płaszczyzny elewacji budynku. Ustalenie tego rodzaju pojawiło się po raz pierwszy w planach zagospodarowania przestrzennego miasta i miało wymusić sytuowanie budynków wzdłuż jednej linii. Przez kilka miesięcy obowiązywania planu okazało się jednak, że ustalenie to się nie sprawdza i spełnienie parametru 80% jest w praktyce bardzo trudne w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Projekty typowe, które są najczęściej wybierane przez mieszkańców, nie spełniają tych wymagań. W projektach tych wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego garaże (najczęściej dwustanowiskowe) są z reguły cofnięte w stosunku do głównej elewacji, bądź też wysunięte przed elewację frontową, co samo w sobie jest rozwiązaniem estetycznym, które dobrze wpisują się w charakter zabudowy na Żurawce, niemniej niezachowującym obowiązku przylegania 80% płaszczyzny elewacji do linii zabudowy. Linia obowiązująca w kilku miejscach wyznaczona została w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi, co dodatkowo utrudnia wykonanie miejsca postojowego na podjeździe. W związku z tym uznano, że kształtowanie linii zabudowy w tak restrykcyjny sposób nie jest uzasadnione i ustalenia te wymagają pilnej korekty. Podobnie sprawa wygląda z ustaloną maksymalną wysokością dla budynków garażowych i gospodarczych. Ustalony parametr 4m okazał się zbyt niski, by nadać spadek dachowi. Wymusza to stosowanie dachów płaskich lub prawie płaskich zwłaszcza w przypadku budowy wolnostojących garaży dwustanowiskowych, co nie jest rozwiązaniem estetycznym. Oprócz tych dwóch głównych przypadków źle funkcjonujących zapisów, skorygować należy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP w tekście planu. Są to tereny ciągu pieszego wzdłuż ulicy Olszyny o szerokości ok. 3 m. Utrzymanie min. 75% powierzchni biologicznie czynnej w praktyce uniemożliwia wykonanie chodnika lub ścieżki rowerowej. Uznano też, że dobrym rozwiązaniem sprawdzającym się w innych planach byłoby wprowadzenie do tekstu definicji wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej lub innych ustaleń, z których by wynikało, że nawierzchnia podjazdów, dojazdów i miejsc postojowych nie może stanowić powierzchni biologicznie czynnej. Zaobserwowano bowiem, że inwestorzy projektują miejsca postojowe lub drogi dojazdowe, tarasy i podjazdy do garażu jako teren biologicznie czynny, co jest rozwiązaniem niefunkcyjnym i bardzo prowizorycznym, a po oddaniu inwestycji do użytku utwardzają nawierzchnię kostką. W interesie miasta jest jednak dążenie do tego, by na działkach zachowany został wymagany planem teren zielony. W ramach zmiany planu przewidzieć należy korektę części tekstowej planu w zakresie zapotrzebowania

w energię elektryczną, w zakresie ustaleń dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz ogrodzeń. Przy okazji skorygować można również tekst i rysunek planu w związku z unieważnieniem niektórych ustaleń przez Wojewodę Mazowieckiego Rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WNP-I.4131.198.2018.JF z dnia 15 listopada 2018r.

2. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Zmianie ulegnie kilka ustaleń, do których studium nie daje wytycznych. Korekta ustaleń nie naruszy zatem ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sulejówek.

3. Materiały geodezyjne do opracowania planu.

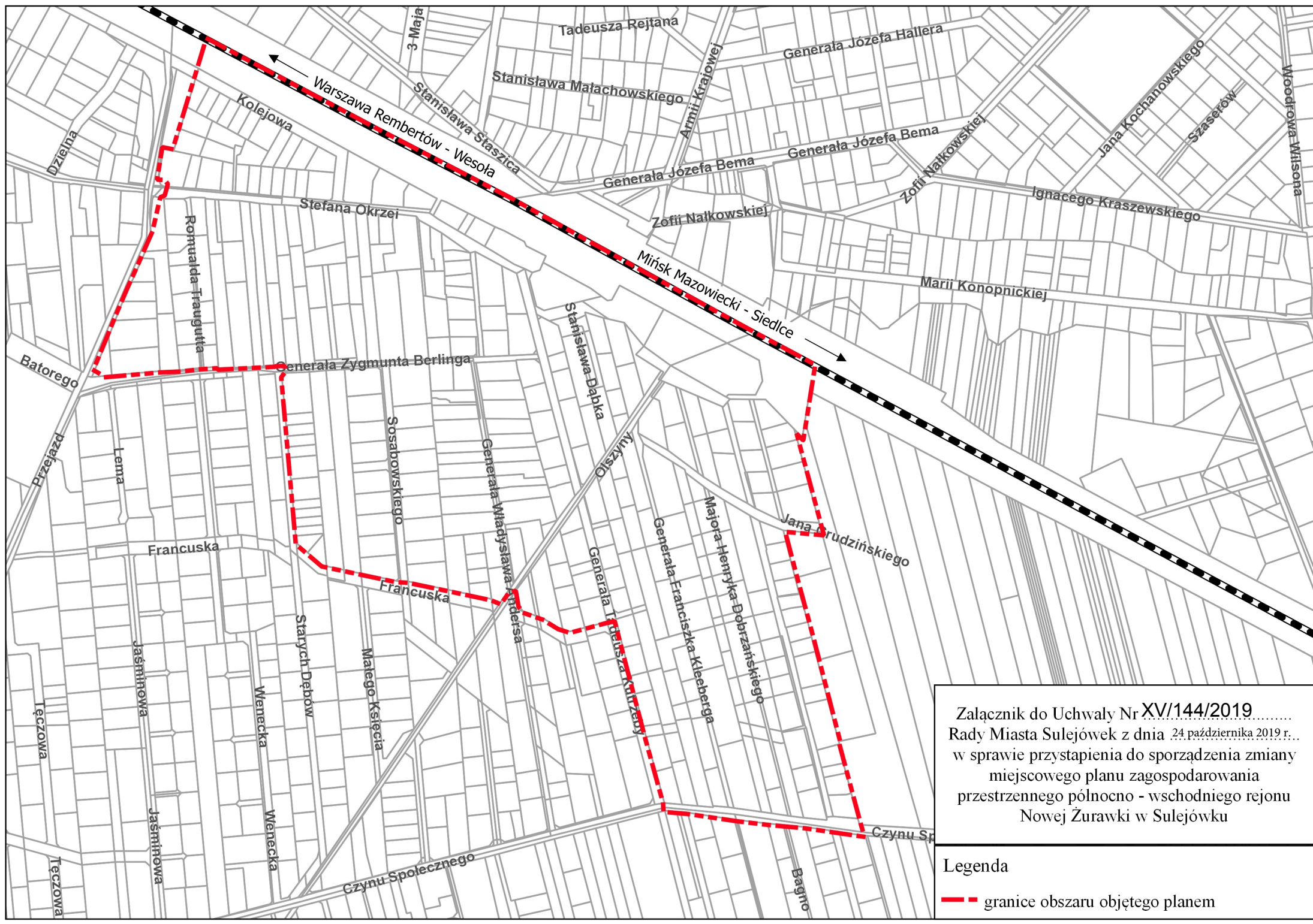
Mapy zasadnicze w wersji cyfrowej zostaną udostępnione przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim. Korekta rysunku planu zostanie wykonana w skali 1:1000.

4. Niezbędny zakres prac planistycznych.

Zakres prac planistycznych będzie zgodny z art. 15 i art. 16 u.p.z.p. Zmiana zostanie przygotowana w formie uchwały zmieniającej uchwałę Nr LXIII/537/2018 Rady Miasta Sulejówek z dnia 11 października 2018r. Konieczne będzie sporządzenie prognozy finansowej skutków uchwalenia zmiany planu. Z uwagi na fakt, że jest to nieznaczna korekta niedawno uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość wystąpienia do właściwych organów o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018r. poz. 2081 ze zm.).

5. Wykonawca i koszty opracowania planu.

Opracowanie zmiany planu wykonane zostanie siłami własnymi Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami. Przewiduje się, że przeprowadzenie całej procedury powinno zająć ok. 6 miesięcy. Koszty nie powinny przekroczyć 3000 zł.



Załącznik do Uchwały Nr **XVI/144/2019**.....
Rady Miasta Sulejówek z dnia 24 października 2019 r.,
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany
miejsowego planu zagospodarowania
przestrzennego północno - wschodniego rejonu
Nowej Żurawki w Sulejówku

Legenda
— granice obszaru objętego planem