

ZARZĄDZENIE NR BBM.0050.80.2020
BURMISTRZA MIASTA SULEJÓWEK
z dnia 7 maja 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części Szkopówki w Sulejówku**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹) oraz art. 17 pkt 12 w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), a także stosownie do przepisów art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.²), zarządzam, co następuje:

§ 1. Postanawiam o rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Szkopówki w Sulejówku wniesionych po wyłożeniu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 17 stycznia do 6 lutego 2020 r.

§ 2. Wykaz i sposób rozpatrzenia uwag, o których mowa w § 1 zawiera załącznik do zarządzenia.

§ 3. Wykonanie niniejszego zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BURMISTRZ
Arkadiusz Śliwa

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2018 r. poz. 1497, 630, 1501, 1589.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego dla części Szkopówki w Sulejówku,
który był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia do 6 lutego r.**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	21.01.2020 r.		Dotyczy §7 pkt.1 ppkt. b. odnośnie dozwolenia stosowania określonego odcienia pokrycia dachowego. Wnoszę o uwzględnienie kolorów szarych (grafitowych), które nie są uwzględnione w planie.			Uwzględniona	
2.	04.02.2020 r.		2.1. Wg planu na działce przewidziano ekstensywną zabudowę mieszkaniową. Podczas zakupu działki w akcie notarialnym działka była ujęta jako przemysłowa i zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego plan powinien uwzględnić pierwotną funkcję działki.	Działka 131 obręb 38	MNE11	Nieuwzględniona	2.1. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia na funkcję produkcyjną ze względu na znaczną uciążliwość lokalizacji funkcji produkcyjnej w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Natomiast projekt planu w §19 pkt.2 lit c) dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością jej rozbudowy do 10% poza pierwotny obrys budynku. Należy też zaznaczyć, że działka ta zarówno w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. jak i w obowiązującym do dnia dzisiejszego planie z 2008 r. była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną a nie przemysłową.
			2.2. Ponadto na sąsiadującej działce na rogu Wodociągowej i Sosnowej budowane są budynki nie spełniające kryteriów ujętych w §20 Projektu mpzp. Proszę o wyjaśnienie działki sąsiedniej.	działka na rogu Wodociągowej i Sosnowej	MNE11	Nieuwzględniona	2.2. Wyjaśnienie legalności znajdujących się na terenie planu budynków nie może być przedmiotem uwagi, gdyż nie odnosi się to do ustaleń zaproponowanych w projekcie planu wykładanego do publicznego wglądu. Uwaga jest w tym zakresie bezprzedmiotowa.

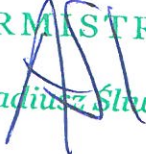
3.	10.02.2020 r.		Wnoszę o dokonanie zmiany w projekcie planu dotyczącą przesunięcia linii rozgraniczającej od ul. Paderewskiego. Projekt zakłada przesunięcie linii zabudowy do 6 m od krawędzi ogrodzenia (w obecnym planie jest to odległość 5 m). Obecnie prowadzone są kosztowne prace architektoniczne (technologia rozbudowy budynku nie może ograniczać się do mniejszej powierzchni jak 4 metry do przodu). Przy odsunięciu linii rozgraniczającej do 6m nie będzie możliwe zrealizowanie zakupionego projektu budowlanego.	Posesja przy ul. Paderewskiego 89/91 w Sulejówku	MNU5	Uwzględniona	Ustalono linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ul. Paderewskiego.
4.	12.02.2020 r.		4.1. Wnoszę o zmianę przebiegu drogi zgodnie z załącznikiem nr 1, ze względu na nierówny podział działki w projekcie planu co zaniży jej wartość. Proszę o wyliczenie wartości rekompensaty za poprowadzenie działki.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	4.1. Uwaga uwzględniona w zakresie przeprojektowania drogi KDD26.
	13.02.2020 r.		4.2. Uwzględnienie obszaru MNE16 gdzie jest położona działka nr 11 pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, co jest podyktowane kształtem działki i możliwościami działki.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	4.2. Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.
	18.02.2020 r.		4.3. Uwzględnienie na obszarze MNE16 na działce nr 11 z uwzględnieniem większego udziału usług nieuciążliwych co jest związane z poprowadzonymi na działce liniami energetycznymi 220 kV i 110 kV.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Nieuwzględniona	4.3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji usług z uwagi na ogólny brak możliwości lokalizacji na terenie całego planu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obrębie ustalonej granicy strefy ochronnej linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV zgodnie z §12 pkt. 3 projektu planu. Ponadto zabudowa usługowa, a w tym wypadku raczej magazynowo-składowa, nie wpisuje się w leśne otoczenie i ekstensywny charakter zabudowy w okolicy.
	19.02.2020 r.		4.4. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% do 30% tak jak na obszarach MNE15 i MNE17.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	
	20.02.2020 r.		4.5. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 60% tak jak na obszarach MNE15 i MNE17.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	

5.	13.02.2020 r.		5.1. Proponowana przez Urząd droga KDD26 dzieli nierównomiernie działkę, która przez współwłaścicieli jest planowana pod zabudowę bliźniaczą. Zaproponowana na mapie droga zajmuje część powierzchni, którą można wykorzystać do zabudowy. Proponuje poprowadzenie drogi według załącznika nr 1. Wnoszę o zmianę przebiegu drogi zgodnie z załącznikiem nr 1, ze względu na nierówny podział działki w projekcie planu co zaniży jej wartość. Proszę o wyliczenie wartości rekompensaty za poprowadzenie działki.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	6.1. Uwaga uwzględniona w zakresie przeprojektowania drogi KDD26.
			5.2. Uwzględnienie obszaru MNE16 gdzie jest położona działka nr 11 pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą, co jest podyktowane kształtem działki i możliwościami działki.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	6.2. Uwaga uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej.
			5.3. Uwzględnienie na obszarze MNE16 na działce nr 11 z uwzględnieniem większego udziału usług nieuciążliwych co jest związane z poprowadzonymi na działce liniami energetycznymi 220 kV i 110 kV.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Nieuwzględniona	6.3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji usług z uwagi na ogólny brak możliwości lokalizacji na terenie całego planu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obrębie ustalonej granicy strefy ochronnej linii elektroenergetycznych 110 kV i 220 kV zgodnie z §12 pkt.3 projektu planu. Ponadto zabudowa usługowa, a w tym wypadku raczej magazynowo-składowa, nie wpisuje się w leśne otoczenie i ekstensywny charakter zabudowy w okolicy.
			5.4. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% do 30% tak jak na obszarach MNE15 i MNE17.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	
			5.5. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 60% tak jak na obszarach MNE15 i MNE17.	Działka nr 11 obręb 41	MNE16	Uwzględniona	
6.	14.02.2020 r.		Wnoszę aby dla zabudowy wolnostojącej dla terenu oznaczonego MNE12, powierzchnia nowo wykupionej działki budowlanej wynosiła 800 m ² . Jestem w trakcie podziału swej działki w proporcjach 700/800 m ² .	Działka 137/1 obręb 38	MNE12	Nieuwzględniona	Tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej stanowią tereny o niskiej intensywności zabudowy dlatego na terenach tych wielkości nowowydzielanych działek powinny być działkami o większych powierzchniach nie mniejsze niż 900 m ² . Mniejsze powierzchnie działek powodują zagęszczenie i zintensyfikowanie zabudowy, które na terenach zabudowy ekstensywnej nie jest wskazane. W niniejszym projekcie planu nie ustalono mniejszej powierzchni działki niż 900 m ² dla żadnego terenu zabudowy ekstensywnej.

7.	18.02.2020 r.		Wnoszę o zmianę wielkości minimalnej powierzchni dla działek budowlanych na 700 m2.	Działka nr 24 obręb 40	MN10	Uwzględniona	
8.	19.02.2020 r.		Dotyczy §7 pkt.1 ppkt b odnośnie dozwolenia stosowania określonego odcienia pokrycia dachowego. Wnoszę o uwzględnienie kolorów o odcieniach od szarości do grafitu, ze względu na to, że jest to kolor neutralny, uniwersalny.			Uwzględniona	
9.	20.02.2020 r.		9.1. Uwzględnienie zapisu z poprzedniej wersji planu o "nakazie budowy kanalizacji sanitarnej".	Działki: 138/5, 138/6, 138/7, 138/8 obręb 38	MNE12	Nieuwzględniona	9.1. W projekcie planu w §14 pkt 2 lit.b) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych do sieci kanalizacyjnej.
			9.2. Wskaźnik intensywności zabudowy jest zbyt niski.	Działki: 138/5, 138/6, 138/7, 138/8 obręb 38	MNE12	Nieuwzględniona	9.2. Wskaźnik intensywności zabudowy został ustalony na podstawie analizy istniejącej zabudowy oraz zgodnie z charakterem terenu zabudowy ekstensywnej gdzie intensywność zabudowy nie powinna być wysoka.
10.	20.02.2020 r.		10.1. Obszar powinien być strefą ochronną wód podziemnych, ze względu na to, że Rejon Szkopówki to teren cenny przyrodniczo o dużej bioróżnorodności gatunkowej oraz miejsce lokalizacji ujęć wody podziemnej.			Nieuwzględniona	10.1. Projekt planu uwzględnia dwie strefy ochronne dotyczące zlokalizowanych na terenie planu ujęć wody – strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody oraz strefy ochrony pośredniej ujęć wody. Niniejsze strefy są określone w Studium zgodnie z Rozporządzeniu Dyrektora RZGW z 2005 r. Dodatkowo projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Mazowieckiego Inspektora Ochrony Środowiska oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
			10.2. Należy wprowadzić zakaz zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy przemysłowej i usługowej, uciążliwej dla środowiska lub mieszkańców. Dopuszczyć można usługi nieuciążliwe jak np. fryzjerstwo, krawiectwo, przedszkole, biblioteka.			Nieuwzględniona	10.2. Projekt planu w §8 pkt 3, 4 i 5 zakazuje lokalizacji na terenie całego planu usług uciążliwych w tym mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu dopuszcza lokalizację na dwóch terenach zabudowy wielorodzinnej oraz na jednym terenie zabudowy produkcyjnej ponieważ jest to zabudowa już istniejąca. Plan nie dopuszcza lokalizacji zabudowy wielorodzinnej i produkcyjnej na innych terenach.

			10.3. Należy dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodziną o parametrach i wskaźnikach budynki 2 i 1/2 kondygnacyjne na działkach o powierzchni 1500 m ² i powyżej z zakazem podziału działek; wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 9m, budynki powinny być podłączone do istniejącej sieci kanalizacyjnej.			Nieuwzględniona	10.3. Projekt planu dopuszcza lokalizację budynków 3 kondygnacje. Nie stosuje się zapisów 1/2 kondygnacji. Ze względu na istniejące wielkości działek oraz zapotrzebowanie budowlane na terenie planu dopuszczono działki o minimalnej powierzchni: 800 m ² (w dwóch miejscach 700 m ²), 900 m ² i 1200 m ² dla zabudowy wolnostojącej. Ograniczenie minimalnej powierzchni działki do 1500 m ² na terenie całego planu byłoby ustaleniem zbyt restrykcyjnym i nie odpowiadającym zapotrzebowaniu mieszkańców tego rejonu miasta. Ze względu na dopuszczenie budynków 3 kondygnacyjnych oraz możliwości lokalizacji usług ustalono wysokości budynków 11m i 12m. W projekcie planu w §14 pkt 2 lit.b) nakazuje się podłączenie wszystkich budynków mieszkalnych do sieci kanalizacyjnej.
			10.4. Postuluje się przeprowadzenie studium hydrogeologicznego określającego bilans zasobów wodnych dla miasta Sulejówek. Postuluje się także określenie lokalizacji nowej studni na działce gminnej nr 48, obręb 38, która powinna przechwytywać odpływ wód podziemnych w kierunku Wisły.	Działka nr 48, obręb 38,	MNU5	Nieuwzględniona	10.4. W procedurze planistycznej nie przewiduje się przeprowadzenia studium hydrogeologicznego. Działka nr 48 w obrębie 38 znajduje się poza obszarem planu.
			10.5. Należy sprzeciwić się lokalizacji planowanej wschodniej obwodnicy Warszawy (DK17) przez teren Szkopówki.			Nieuwzględniona	10.5. Planowana Wschodnia Obwodnica Warszawy (DK17) zlokalizowana jest poza obszarem planu.
			10.6. Należy wyłączyć w klasyfikacji "aktywność gospodarcza" dwie działki (nr 6/1, obręb 37 i nr 75/2 obręb 37) z uwagi na podjęcie i prowadzenie działalności gospodarczej z naruszeniem prawa. Jednocześnie postuluje się o niedopuszczenie prowadzenia aktywności gospodarczej na sąsiadujących terenach z wyżej wymienionymi działkami.	Działki: nr 6/1, obręb 37, nr 75/2 obręb 37	U2, PU1	Nieuwzględniona	10.6. Na działkach nr 6/1, obręb 37 oraz nr 75/2 obręb 37 zlokalizowane są już istniejące usługi. Plan nie może zlikwidować istniejącej zabudowy usługowej. Studium dopuszcza lokalizację funkcji usługowej na przedmiotowych działkach. Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium.
11.	20.02.2020 r.		Jako współwłaścicielka działki nr 12 obręb 41 jestem usatysfakcjonowana przebiegiem drogi.	Działka 12 obręb 41	MNE16	Uwzględniona częściowo	Droga pozostanie, jednak jej przebieg zostanie skorygowany zgodnie z rozpatrzeniem uwag nr 4 i 5 złożonych przez 10 osób (właścicieli działki nr 11).

12.	20.02.2020 r.		Jako współwłaściciel działki nr 12 obręb 41 uważam, że zaprojektowana droga rozwiąże w perspektywie problem z dojazdem do działek.	Działka 12 obręb 41	MNE16	Uwzględniona częściowo	Droga pozostanie, jednak jej przebieg zostanie skorygowany zgodnie z rozpatrzeniem uwag nr 4 i 5 złożonych przez 10 osób (właściciele działki nr 11).
13.	21.02.2020 r.		Wnosimy o dopuszczenia lokalizacji usług na działkach. Chcemy mieć możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności na powyższym terenie. Planujemy także możliwość budowy ośrodka misyjnego (cele wyznaniowe), centrum misyjne, centrum szkoleniowe z kaplicą.	Działki 87/2, 87/3, 87/4, 87/5 obręb 38	MNE8	Uwzględniona	
14.	21.02.2020 r.		Popieram wniosek p. Marcina Cybulskiego	Działki 87/2, 87/3, 87/4, 87/5 obręb 38	MNE8	Uwzględniona	

BURMISTRZ

 Arkadiusz Śliwa