

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MARKI

z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta „Marki VI”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w związku z Uchwałą Nr XII/155/2019 Rady Miasta Marki z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, zmienioną Uchwałą Nr XIII/182/2019 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2019 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r., Rada Miasta Marki działając z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, zgodnie z art. 15 zzz ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.¹⁾) uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, przyjętym Uchwałą Nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 252 poz. 6650) w § 13 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w budynku, a w przypadku lokali użytkowych minimum wskazane w pkt 1 odpowiadające wyszczególnionej usłudze lub w przypadku obiektów innych niż wymienione w pkt 1 minimum wskazane w pkt 2,
- c) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2120, 2133, 2262, 2269, 2317, 2368 i 2459.

- d) dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług z zakresu oświaty z wyłączeniem przedszkoli, żłobków i klubów dziecięcych – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - f) dla usług z zakresu oświaty – przedszkola, żłobki i kluby dziecięce – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla restauracji i kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) dla obiektów sportowych – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - i) dla przychodni zdrowia:
 - rejonowych – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych – minimum 2 miejsca do parkowania na gabinet,
 - j) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - k) dla obiektów usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych,
 - l) dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - m) dla kościołów – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 mieszkańców;
- 2) dla obiektów niewymienionych w pkt 1 obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych minimum 1 na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) w przypadku obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu na każde rozpoczęte 50 miejsc noclegowych;
- 4) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. e, h, dodatkowo należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla autobusu;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) na drogach publicznych, w strefach ruchu oraz w strefach zamieszkania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa o ruchu drogowym,
 - b) na pozostałych terenach za wyjątkiem realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4 stanowiska - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100 przy czym obowiązek realizacji minimum 1 miejsca do parkowania;

- 6) maksymalna powierzchnia miejsc postojowych realizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinny stanowić może nie więcej niż 50% powierzchni wewnętrznej I kondygnacji nadziemnej tego budynku;
- 7) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się realizacji miejsc postojowych w ramach kondygnacji podziemnej budynku;
- 8) zakaz lokalizacji parkingu w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach planu;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 10% ogólnej liczby miejsc do parkowania na działce budowlanej muszą stanowić miejsca ogólnodostępne, włączając miejsca o których mowa w pkt 5 lit. b;
- 10) liczbę miejsc parkingowych dla rowerów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal,
 - b) dla obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
 - c) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
 - d) dla szkół – 20 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych,
 - e) dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
 - f) dla placówek opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet,
 - g) dla obiektów sportów i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,
 - h) dla innej działalności handlowej lub usługowej – 3 miejsca parkingowe na 100 m², jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy;
- 11) co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów, o których mowa w pkt 10, powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.”.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
"Marki VI"**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 4 stycznia 2021 roku do 11 lutego 2021 roku.

1) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 stycznia 2021 roku.

2) W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu zmiany planu, to jest do dnia 26 lutego 2021 roku, wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta nie została uwzględniona.

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 27 września 2021 roku do 26 października 2021 roku.

1) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 października 2021 roku.

2) W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu zmiany planu, to jest do dnia 12 listopada 2021 roku, wpłynęły dwie uwagi. Uwagi te nie zostały uwzględnione.

Rada Miasta Marki rozstrzygając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, postanawia przyjąć następujące rozstrzygnięcie.

Lp.	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		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Data stempla pocztowego 26.02.2021 Data wpływu 02.03.2021	osoba fizyczna przez Kancelarię Radcy Prawnego Łukasza Sołowieja Al. Jerozolimskie 47/2 00-697 Warszawa	1. Brak zgody na wprowadzenie planowanej zmiany w § 13 ust. 7 pkt 2) lit a); 2. Brak zgody na wprowadzenie planowanej zmiany w § 13 ust. 7 pkt 2) lit b); 3. Brak zgody na wprowadzenie planowanej zmiany w § 13 ust. 7 pkt 5); 4. Brak zgody na wprowadzenie planowanej zmiany w § 13 ust. 7 pkt 7); 5. Braku postanowień o stosowaniu zmienionych regulacji wyłącznie do nowopowstających budynków.	-	-		1. nieuwzględniona 2. nieuwzględniona 3. nieuwzględniona 4. nieuwzględniona 5. nieuwzględniona			Uwag nie uwzględniono. Celem uchwały intencyjnej o zmianie planu było polepszenie warunków gospodarowania nieruchomości i uporządkowanie parkowania na terenie miasta oraz udoskonalenie zasad kształtowania ładu i polityki przestrzennej formułowanych w studium miasta Marki. Wbrew twierdzeniu wnoszącego uwagę, proponowana zmiana nie wpłynie na zmniejszenie wartości nieruchomości. Należy wyraźnie wskazać, że zmiana zaproponowana w art. 13 ust. 7 pkt 5 projektu zmiany planu odnosi się tylko i wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. A tym samym nie wpłynie w żaden sposób na ograniczenie zabudowy nieruchomości. Projekt planu nie modyfikuje powszechnie obowiązujących przepisów prawa definicji terenu biologicznie czynnego. Zgodnie z ustawą o

									<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planach miejscowych określa się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, której sposób zagospodarowania określa miejscowy plan. W związku z powyższym, określenie zakazu lokalizacji parkingu w ramach minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w ustaleniach planu, nie narusza definicji przepisów odrębnych.</p> <p>Projektowane zmiany nie dotyczą przeznaczenia terenów tylko zasad kształtowania polityki parkingowej miasta Marki. Wskaźniki parkingowe w planach miejscowych określone są dla rodzaju zabudowy dopuszczonej na danym terenie.</p> <p>W związku z tym, należy je odnosić do zabudowy istniejącej i nowoprojektowanej, po tym jak zmiana planu miejscowego wejdzie w życie. Każde zamierzenie budowlane realizowane po wejściu nowych wskaźników parkingowych w życie, będzie musiało je spełniać.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.	02.11.2021	Osoba fizyczna	<p>1. W świetle braku uregulowania poddasza mieszkalnego w przepisach nadrzędnych, mpzp powinno zostać uzupełnione o następujące wskaźniki i definicje:</p> <p>a. przyjąć definicję poddasza, jako tę z Słownika Języka Polskiego, t.j. „przestrzeń między stromym dachem a ostatnią kondygnacją budynku”,</p> <p>b. ustalić maksymalną wysokość zabudowy na 9,0 m,</p> <p>c. ustalenie minimalnego nachylenia połaci dachowej na min. 30° w przypadku realizacji dachu wysokiego.</p> <p>2. Celem poprawy zagospodarowania terenu działek budowlanych, oraz maksymalizacji rozsączenia i retencji wód opadowych:</p> <p>a. doprecyzować wskaźniki minimalnej powierzchni działki, tak aby uzyskały brzmienie: w zabudowie bliźniaczej – 450 m² na połowę bliźniaka, w zabudowie szeregowej - 350 m² na segment, z obowiązkiem podziału działki przed</p>	Działki nr 30/3, 52/4, 53 w obrębie 3-08 w Markach	-	nieuwzględniona			<p>Uwagi z punktów 1 i 2: nie uwzględniono. Zakres uwag wykracza poza granice uchwały intencyjnej. Do tak szerokich zmian rada gminy nie upoważniła Burmistrza Miasta Marki. Regulacja zmian parkingowych może się odnosić wyłącznie do nowych wymagań parkingowych.</p>
----	------------	----------------	---	--	---	-----------------	--	--	--

			<p>uzyskaniem pozwolenia na budowę. Zmiana ta skutkuje tym, że wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej będą odnosić się do budynków i działek na których będą one usytuowane, a nie do pierwotnej powierzchni działki,</p> <p>b. teren biologicznie aktywny i jego przeznaczenie:</p> <p>i. doprecyzować przeznaczenie terenu biologicznie czynnego, t.</p> <p>j. ustalić, że nie więcej niż 50% terenu biologicznie czynnego może być wykorzystany jako „zielony” parking, aby zapobiec przeznaczaniu całości terenu biologicznie czynnego na parkingi,</p> <p>i. doprecyzować, iż „zielony” parking musi być umieszczony na podłożu przepuszczalnym, pokrytym geokratą lub innym rozwiązaniem systemowym, umożliwiającym swobodną vegetację roślin – tu należy zapobiec budowaniu parkingów przy wykorzystaniu betonowych płyt ażurowych, wypełnionych żwirem,</p>						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			które zapewniają jedynie wchłanianie wody opadowej, ale nie zapewniają swobodnej wegetacji roślin.						
3.	02.11.2021	Osoba fizyczna	<p>Zgłasza następujące uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie proporcjonalnego sformułowania przeliczania ilości miejsc parkingowych w stosunku do powierzchni użytkowej. 2. Nalega na zlikwidowanie punktu dotyczącego określania minimalnej procentowej powierzchni miejsc parkingowych realizowanych w budynku mieszkalnym jednorodzinym w stosunku do powierzchni wewnętrznej kondygnacji nadziemnej tego budynku. 3. Nalega na zlikwidowanie punktu dotyczącego możliwości realizacji miejsc postojowych w ramach minimalnej powierzchni 				nieuwzględniona		<p>Uwagi z punktów 1, 2, 3 i 4: nie uwzględniono. Celem uchwały intencyjnej o zmianie planu miejscowego była regulacja nowych wymagań parkingowych nawiązujących do polityki i zasad kształtowania ładu przestrzennego określonych w studium, odpowiadających bieżącym potrzebom rozwijającego się Miasta, porządkujących przestrzeń, zwiększających jej dostępność dla mieszkańców i poprawiających warunki gospodarowania nieruchomościami.</p> <p>Uwaga z punktu 5: nie uwzględniono. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Biorąc pod uwagę postępującą urbanizację,</p>

			<p>biologicznie czynnej.</p> <p>4. Nalega na zlikwidowanie punktu dotyczącego minimalnej ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla zabudowy jednorodzinnej oraz zwiększenie tej proporcji dla obiektów szkół.</p> <p>5. Odroczenie i określenie daty wejścia w życie zmian Uchwały.</p>							<p>tempo przyrostu gruntów zabudowanych i pilną potrzebę doprowadzenia do końca zmian, nad którymi prace rozpoczęto w 2019 roku, Gmina Miasto Marki nie przychyliła się do dalszego przesuwania w czasie dnia w którym przepisy zaczną obowiązywać.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miasta Marki rozstrzyga, co następuje:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI” nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to jest nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne

Rada Miasta Marki na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

Zmiana planu miejscowego sporządzona została w następstwie podjęcia Uchwały Nr XII/155/2019 Rady Miasta Marki z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, zmienionej Uchwałą Nr XIII/182/2019 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2019 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r. Zmiana dotyczy wyłącznie części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek planu nie podlega zmianie.

Na obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, przyjęty Uchwałą Nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”. Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono, aby polepszyć warunki gospodarowania nieruchomości i uporządkować parkowanie na terenie miasta oraz udoskonalić zasady kształtowania ładu i polityki przestrzennej miasta zgodnie z obowiązującym studium.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodna z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad ochrony środowiska i przyrody, wprowadzona zmiana nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7)prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego uwzględniono prawo własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego uwzględnia potrzeby interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynęła negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla terenów istniejących. W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano układ drogowy zgodnie z obowiązującym planem;

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiając one prowadzenie transportu zbiorowego;

3)zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiając one lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4)zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym – zmiana planu nie wyznacza nowych terenów budowlanych, utrzymuje przeznaczenie terenu z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Marki”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta w Markach z dnia 26 kwietnia 2016 roku

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą planu miejscowego były już zaplanowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”. Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej), nie przewiduje także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym ustalenia zmiany planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) i zmienia zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr XII/155/2019 z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VI”, zmienioną Uchwałą Nr XIII/182/2019 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2019 r.;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego;

6) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego;

7) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 4 stycznia 2021 r. do 11 lutego 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 13 stycznia 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami;

8) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 26 lutego 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego,

9) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona;

10)ze względu na politykę gminy odnośnie miejsc do parkowania, wprowadzono zmiany do projektu zmiany planu i wystąpiono o ponowne uzgodnienie i zaopiniowanie projektu zmiany planu;

11)ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 września 2021 r. do 26 października 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 13 października 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami;

12)wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 12 listopada 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu miejscowego;

13)do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione;

14)przedstawiono Radzie Miasta Marki do uchwalenia projekt zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) uzyskano wymagane wyżej wymienioną ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zmiana planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jej obszarze.