

## Projekt

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA MARKI

z dnia ..... 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XI/121/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach, zmienioną uchwałą Nr XXXVII/453/2021 Rady Miasta Marki z dnia 25 sierpnia 2021 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 uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisanych w postaci elektronicznej, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 2) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne, takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), polany rekreacyjne.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) U – teren usług,
  - b) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług,
  - c) ZP – teren zieleni parkowej,
  - d) Zn – teren zieleni naturalnej,
  - e) Ws – teren wód powierzchniowych, rowy,
  - f) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - g) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - h) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) w terenach 1U, 1PU, 2PU, 3PU zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 4) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały;
- 5) utrzymanie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-67/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 45° do 135°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 4,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości po 18,0 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) w terenach 3PU, 4PU strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania, związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach,
- 3) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów o minimalnej szerokości – 8,0 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej ustala się:
  - a) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
    - dla usług – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług hotelarskich – minimum 25 miejsc do parkowania na 100 miejsc noclegowych,
    - dla magazynów i hurtowni – minimum 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym minimum 1 miejsce na pracownika,
    - dla zakładów produkcyjnych - minimum 35 miejsc do parkowania na 100 pracowników, a w przypadku pracy zmianowej - minimum 35 miejsc do parkowania na 100 pracowników najliczniejszej zmiany,
    - dla restauracji i kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - b) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:
    - dla obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
    - dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
    - dla placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
    - dla placówek opieki zdrowotnej – minimum 1 miejsce parkingowe na gabinet,
    - dla pozostałych usług – minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup>, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal użytkowy,
    - dla zakładów produkcyjnych - minimum 5% miejsc dla samochodów osobowych, określonych na podstawie lit. a tiret 3,
  - c) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na sąsiedniej działce budowlanej, przy założeniu że będzie tam sytuowane nie więcej niż 50% miejsc wymaganych dla inwestycji,
  - d) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) 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,
- g) w przypadku obiektów, o których mowa w pkt 4 lit. a tiret 2 i 3 należy dodatkowo zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów innych niż osobowe.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nominalnej (DN) zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, nie mniejszej niż 100 mm, wraz z hydrantami stosowanymi na sieci wodociągowej przeciwpożarowej, spełniającymi wymagania przepisów z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
  - c) przebudowę sieci wodociągowej na zasadach określonych w lit. b,
  - d) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się:
  - a) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji zbiorczej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) przebudowę sieci kanalizacyjnej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się:
  - a) odprowadzanie bezpośrednio do ziemi, na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
  - b) odprowadzanie do systemu kanalizacji zbiorczej,
  - c) odprowadzanie do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 200 mm,

- e) przebudowę sieci kanalizacji deszczowej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 200 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przebudowę sieci gazowej do średnicy nominalnej (DN) nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych – zbiorniki stałe gazu płynnego;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) przy budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznych nakazuje się stosowanie linii kablowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 14.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, PU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, Zn, Ws, KDZ, KDL, KDD.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, KDZ, KDL, KDD.

**§ 16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasami technologicznymi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;

5) obsługę komunikacyjną od ul. Bielówek, przylegającej do obszaru planu, oznaczonej symbolem 1KDL w granicach planu.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU, 3PU, 4PU** ustala się:

1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny lub usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU, 3PU: do 16,0 m,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 4PU: do 30,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°,

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD oraz z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem,



- b) obsługa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDD oraz z drogi gminnej przylegającej do obszaru objętego planem,
- c) obsługa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PU z drogi oznaczonej symbolem 2KDL oraz z dróg gminnych, przylegających do obszaru objętego planem,
- d) obsługa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4PU z dróg gminnych, przylegających do obszaru objętego planem.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń parkowa;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie sytuowania terenowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy: do 6,0 m;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługę komunikacyjną od ul. Bielówek, przylegającej do obszaru planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ws** ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe, rowy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 5) obsługę komunikacyjną od ul. Bielówek, przylegającej do obszaru planu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ: od 4,0 do 68,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDZ: od 15,0 do 27,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL: od 0 do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL: od 15,0 do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,5 do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

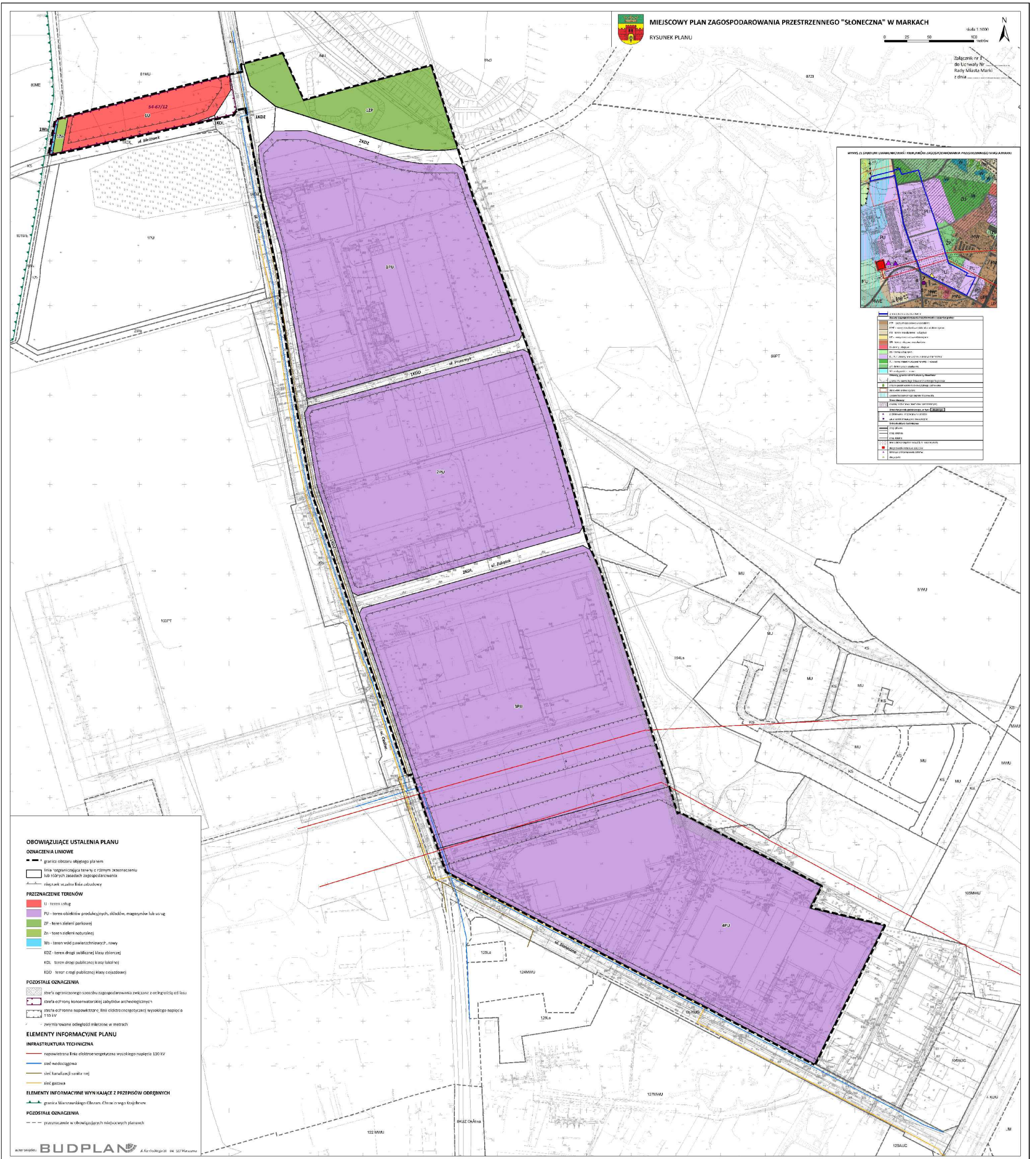
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 25.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107 z dnia 29.05.2002 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjętego Uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003 r.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

**§ 27.** 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  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

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

1) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 25 października 2021 roku.

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

Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 13 grudnia 2021 roku do 14 stycznia 2022 roku.

1) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 15 grudnia 2021 roku.

2) W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, to jest do dnia 31 stycznia 2022 roku, wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta została uwzględniona.

Trzecie wyłożenie odbyło się w dniach od 18 lutego 2022 roku do 18 marca 2022 roku.

1) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 2 marca 2022 roku.

2) W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, to jest do dnia 4 kwietnia 2022 roku, wpłynęła jedna uwaga. Uwaga ta nie została uwzględniona.

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 2022 r. poz. 503) 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.	04.04.2022	Osoba fizyczna	Wnosi o zmianę rysunku projektu MPZP w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na obszarze 3PU od ulicy Zakątek (2KDL) poprzez zmniejszenie jej odległości (przesunięcie) od linii rozgraniczających teren 2KDL z 8 metrów na 5 metrów.	Tereny przemysłowe	Teren oznaczony symbolem 3PU		Nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona. Projekt mpzp „Słoneczna” w Markach wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż dróg publicznych uwzględniając istniejące zagospodarowanie, ogólne zasady ładu przestrzennego jak również przyjęte przez gminę standardy określania nieprzekraczalnych linii w nowotworzonych planach miejscowych (dla dróg klasy lokalnej KDL w odległości od 8m do 10m). Faktem jest, że przepisy odrębne (art. 43 ustawy o drogach publicznych) określają minimalną odległość obiektów budowlanych przy drogach gminnych w terenie zabudowy w odległości 6m. Należy podkreślić, że jest to minimalna odległość, która na

									<p>etapie sporządzania projektu planu miejscowego jest weryfikowana. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego dokonuje się analizy istniejących uwarunkowań (m.in. lokalizacji istniejącej zabudowy, funkcji i szerokości poszczególnych ulic, ukształtowania terenu) i na tej podstawie określa się nieprzekraczalną linię zabudowy. W uwadze kwestionowany jest sposób określenia linii zabudowy, który w ocenie właściciela stanowi istotne ograniczenia możliwości zainwestowania działki nr 15 z obrębu 3-06 objętej ustaleniami projektu planu miejscowego „Słoneczna” w Markach. Wyjaśnić należy, że projekt planu zdecydowanie poprawia warunki zabudowy działki nr 15 z obrębu 3-06 w Markach w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										<p>II". Przy obecnie obowiązującym mpzp „Marki II” określenie linii zabudowy na 5m od linii rozgraniczającej układu drogowo-ulicznego, biegnącej wzdłuż stanowiącej klasoużytek „dr” działki gminnej nr 14, stanowiącej ulicę Zakątek zgodnie z uchwałą o zaliczeniu do dróg publicznych Rady Miasta Marki, nakazuje odsunięcie się z licem ściany zewnętrznej budynku na odległość 5,0 m. Przy szerokości działki nr 15 wynoszącej w przybliżeniu ok. 19 m, pomniejszenie o 5m (linia zabudowy) i 3m (ściana bez otworów) od granicy z działkami sąsiednimi, pozostawia inwestorowi do zagospodarowania pas o szerokości 11 m. Ustalenia projektowanego planu miejscowego „Słoneczna” w Markach pozwalają na efektywniejsze wykorzystanie działki i niosą korzyści dla inwestora. Ustalona w projekcie</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

									<p>planu „Słoneczna” dla działki nr 15 z obrębu 3-06 w Markach linia zabudowy pozwala wraz z wprowadzaną powierzchnią biologicznie czynną na usytuowanie większego budynku niż funkcjonująca w obecnym planie miejscowym (mpzp „Marki II”) linia zabudowy, przy wyższym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Korzyści oznaczają również realizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, zmniejszony z 20% do 10% minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, ustaloną do 16m wysokość projektowanej zabudowy, zbliżenie zabudowy w stosunku do drogi przez zmniejszenie kwestionowanej linii zabudowy od ul. Zakątek z 5 m do 3 m.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---



Załącznik Nr 3 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 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Marki rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust 1, określają uchwalone przez Radę Miasta Marki strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w ust 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miasta Marki.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Marki

z dnia.....2022 r.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisanych w postaci elektronicznej**

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 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XI/121/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach, zmienionej Uchwałą Nr ZZZVII/453/2021 Rady Miasta Marki z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, w granicy obszaru objętego planem, wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na opublikowanie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Środowiska i Klimatu nowych MZP i MRP w dniu 22 października 2020 r., skorygowano projekt planu do nowych zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, które po aktualizacji nie występują na obszarze sporządzanego planu.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Marki, którego powierzchnia wynosi ok. 30,3 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107 z dnia 29.05.2002 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjęty Uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003 r.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w celu kontynuacji istniejącej funkcji produkcyjno-usługowej. W wyniku sporządzenia planu nastąpi: określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, uporządkowanie sieci drogowej (istniejące i projektowane rozwiązania komunikacyjne) w powiązaniu z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym miasta oraz dostosowanie rozwiązań do obowiązujących przepisów prawa.

Obszar objęty planem obejmuje tereny w większości zabudowane (budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe), a także częściowo niezagospodarowane, w tym leśne i zadrzewione. Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług oraz tereny zieleni parkowej, zieleni naturalnej i tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony 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 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem 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 – sporządzony plan miejscowy 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 – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów oraz wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie 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 istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych zgodnie ze studium, obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi zlokalizowane w obszarze objętym planem i jego sąsiedztwie;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu nie wyznacza się terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny 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.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Marki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych miasta, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

W terenie oznaczonym symbolem 2KDL występują użytki leśne. Lasy w obszarze miasta Marki zostały zaliczone do lasów ochronnych, a zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego

1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych tylko w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów lasy ochronne mogą być przeznaczone na inne cele niż określone w ust. 2 tj. „W lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce”, po uzyskaniu zgody właściwego Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W obszarze objętym planem zlokalizowana zostanie inwestycja celu publicznego w zakresie komunikacji.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr XI/121/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 sierpnia 2019 roku,

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

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

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

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

8) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr XXXVII/453/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XI/121/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. zmniejszając granice obszaru objętego projektem planu miejscowego „Słoneczna” i wyłączyła projektowaną drogę lokalną, łączącą ul. Małachowskiego z ul. Słoneczną oraz projektowaną na „zapleczu” „dzielnicy przemysłowej” drogę lokalną z granic określonych w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach;

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 26 października 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 25 października 2021 r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 12.11.2021 r.;

11) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione;

12) ze względu na uwzględnienie uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego ponownie ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu

i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13 grudnia 2021 r. do 14 stycznia 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 15 grudnia 2021 r.;

13)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 31.01.2022 r.;

14)w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona;

15)ze względu na uwzględnienie uwagi zgłoszonej do projektu planu miejscowego ponownie ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego 2022 r. do 18 marca 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 marca 2022 r.;

16)wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 4.04.2022 r.;

17)w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona;

18)przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt planu miejscowego do uchwalenia.

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 z późn. zm.) uzyskano wymagane wyżej wymienioną ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: WOOŚ-III.411.248.2019.JD z dnia 22.10.2019 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.410.519.2020.JD z dnia 8.09.2020 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie (pismo znak: ZNS.470.146.25.2020 SW 2667/2020 z dnia 28.08.2020 r.) zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.