

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MARKI

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Żeromskiego w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz uchwałą Nr LX/623/2022 Rady Miasta Marki z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach, stwierdzając, że plan miejscowy 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 roku, Rada Miasta Marki uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono w części graficznej planu miejscowego sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

4. Przedmiotem planu miejscowego są następujące ustalenia:

- 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Plan miejscowy nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dominującą funkcję określającą sposób zagospodarowania i zabudowy terenu; przy czym powierzchnia użytkowa części obiektu związanej z tą funkcją nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej każdego obiektu na działce budowlanej;
- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny rodzaj funkcji występującej w obiektach o funkcji dominującej na danym terenie, przy czym powierzchnia użytkowa części związanej z tą funkcją nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej każdego obiektu na działce budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, przed którą nie może być wysunięte lico ściany zewnętrznej budynku, z wyłączeniem:
 - a) okapów, gzymsów, ganków, balkonów, loggii, tarasów, zadaszeń nad wejściami, które poza wskazaną linię mogą wystawać na odległość nie większą niż 1m,
 - b) pochylni i schodów zewnętrznych, które poza wskazaną linię mogą wystawać na odległość nie większą niż 2 m.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) określenie przeznaczenia terenu, w tym nazwa klasy przeznaczenia terenu oraz symbol i oznaczenie graficzne wraz z numeracją terenu - 1UE – teren usług edukacji;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu miejscowego mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenu 1UE oraz nieprzekraczalne linie zabudowy w tym terenie;
- 2) kształtuje się strukturę przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym poprzez ustalone w planie miejscowym zasady i parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się stosować rozwiązania przestrzenne, architektoniczne i techniczne zapewniające dostępność terenu, budynków i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) dla obszarów, o których mowa w § 6 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych;
- 3) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: z budynków usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów o nawierzchni gruntowo-stabilizowanej, do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu, przy czym o ile stanowią o tym przepisy odrębne zrzuty wód winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach umożliwiające dotrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, jak i wymagane na ich podstawie zgody; z pozostałych części działki budowlanej odprowadzenie do ziemi przy zagospodarowaniu wód w granicach własnej działki, bez szkody dla gruntów sąsiednich.

§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym z dróg publicznych znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym – z ul. Stefana Żeromskiego, z ul. Zygmuntowskiej, z ul. Michała Wołodyjowskiego oraz z ulicy poza granicą obszaru objętego planem miejscowym od strony południowo-wschodniej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z zagospodarowaniem terenu ustalonym w planie miejscowym;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem miejscowym lub poza tym obszarem przewodami o średnicy minimum $\varnothing 40$ mm,
- b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem miejscowym lub poza tym obszarem;

4) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem miejscowym lub poza tym obszarem z odprowadzeniem ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, przewodami sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy min. $\varnothing 200$ mm dla kanału i średnicy min. $\varnothing 160$ mm dla przyłącza lub przewodami sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. $\varnothing 63$ mm dla kanału i przyłącza;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z zastrzeżeniem § 5 pkt 3 dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie bezpośrednio do ziemi albo do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym do rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, znajdującego się poza obszarem objętym planem miejscowym, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy głównych kolektorów nie mniejszej niż $\varnothing 200$ mm,
- d) skanalizowanie urządzeń melioracji;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia znajdujących się w obszarze objętym planem miejscowym lub poza tym obszarem,
- b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem miejscowym lub poza tym obszarem poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne i grupowe systemy zaopatrzenia w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Dla terenu objętego planem miejscowym ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu miejscowego w wysokości 0%.

§ 10. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1UE.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 2) parametry, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

§ 12. Dla terenu usług edukacji oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1UE ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) uzupełniające, o którym mowa w § 2 pkt 2:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług biurowych i administracji;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenu, o którym mowa w pkt. 1 ustala się zagospodarowanie terenu dla funkcji usług edukacji, w tym szkoły podstawowej, szkoły ponadpodstawowej, przedszkola, żłobka wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami sportowymi,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy, w tym miejsca do parkowania, dojazdu i uzbrojenie terenu,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i budowę nowych, niezbędnych dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu miejscowego,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy - 15 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków nie mniejsza niż 5 m,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 2,0,
 - g) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

5) w zakresie zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej:

a) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych w szkole podstawowej, przedszkolu i żłobku,
- nie mniej niż 30 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych w szkole ponadpodstawowej,
- nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług biurowych i administracji,
- nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej usług zdrowia i pomocy społecznej,

b) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- dla autobusów – nie mniej niż 1 miejsce,
- dla rowerów – nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w żłobku, przedszkolu, szkole podstawowej i ponadpodstawowej,

c) wśród miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w lit. a ustala się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:

- 1 miejsce do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 1–15,
- 2 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16–40,
- 3 miejsca do parkowania – jeżeli liczba miejsc do parkowania jest większa niż 40,

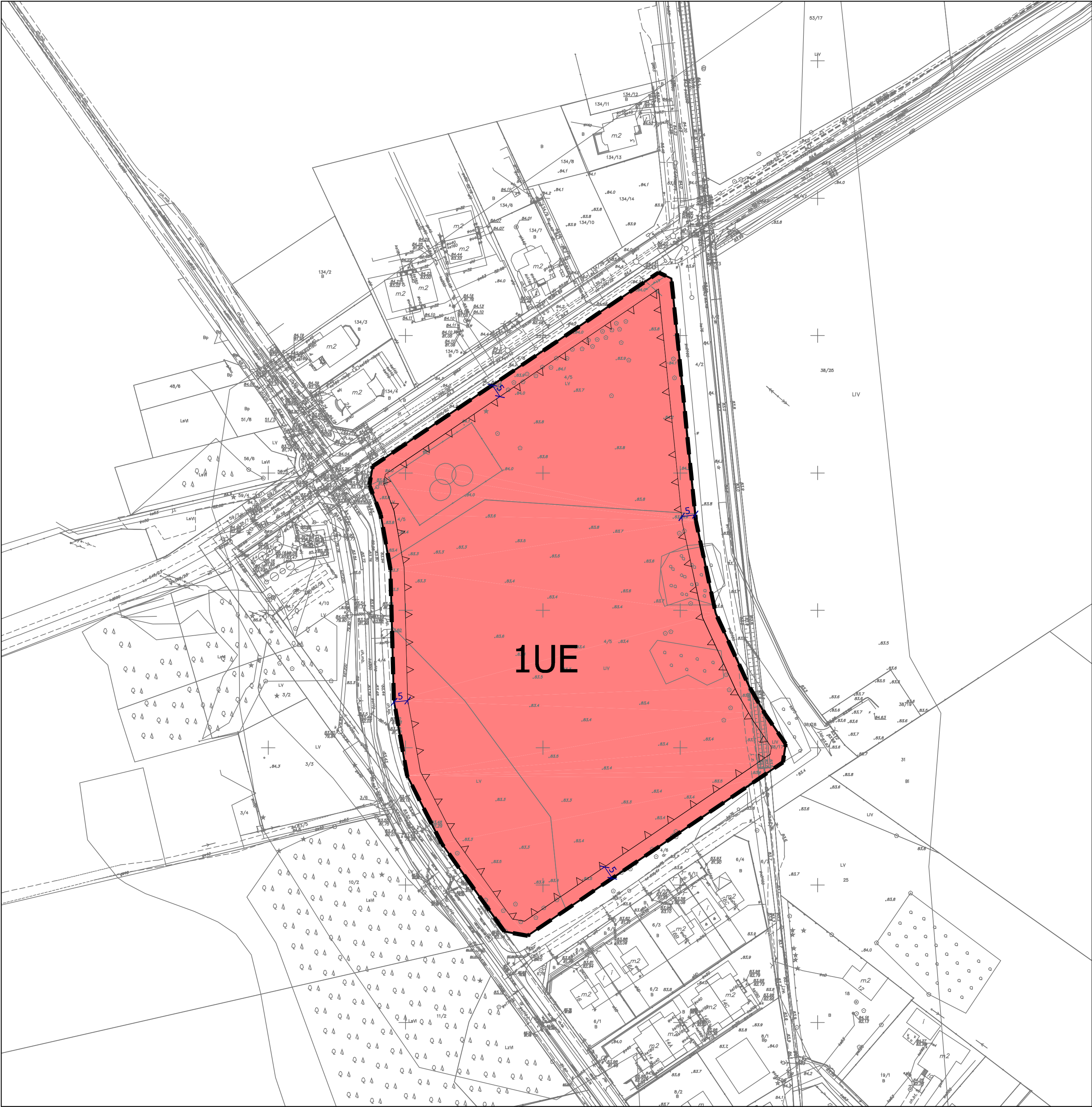
d) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- na terenie działki budowlanej jako miejsca parkingowe terenowe,
- w garażach wolnostojących,
- w formie garaży wbudowanych, stanowiących część kondygnacji budynku.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

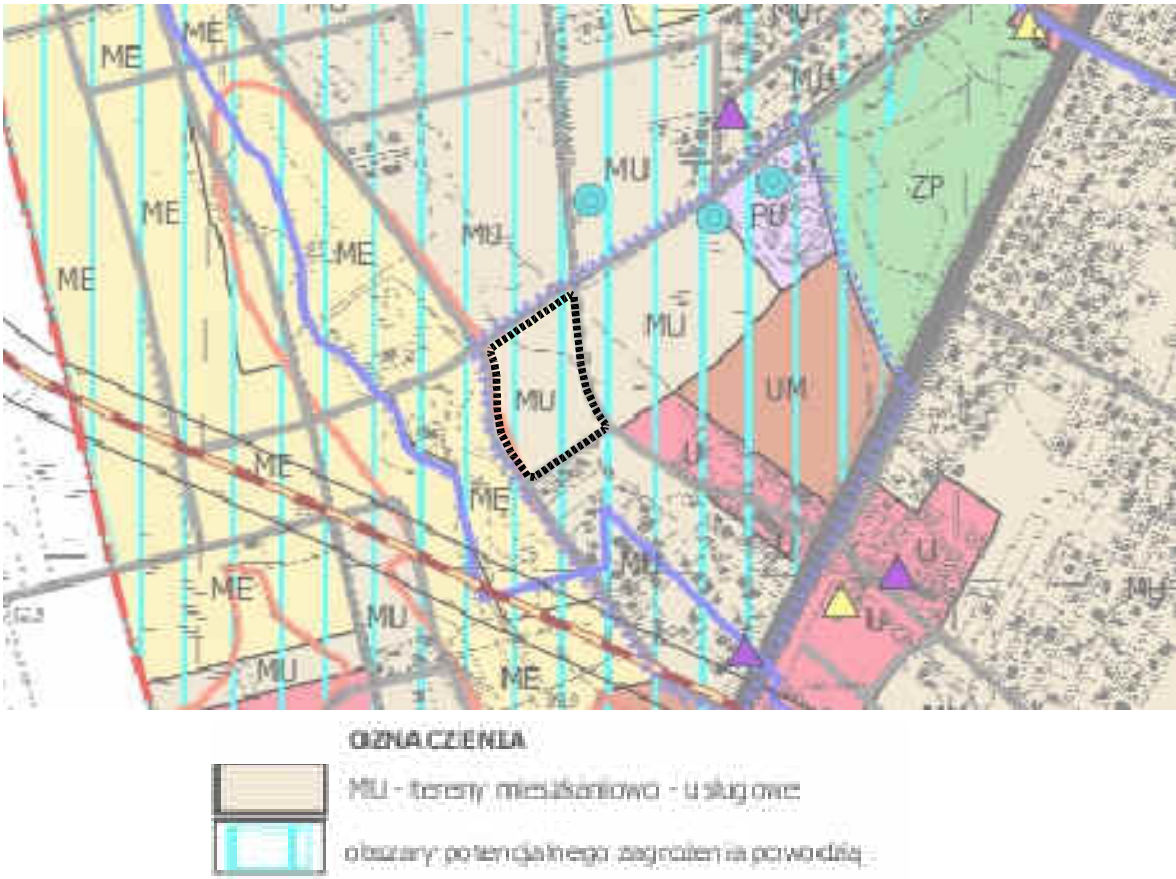


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w rejonie ul. Żeromskiego w Markach

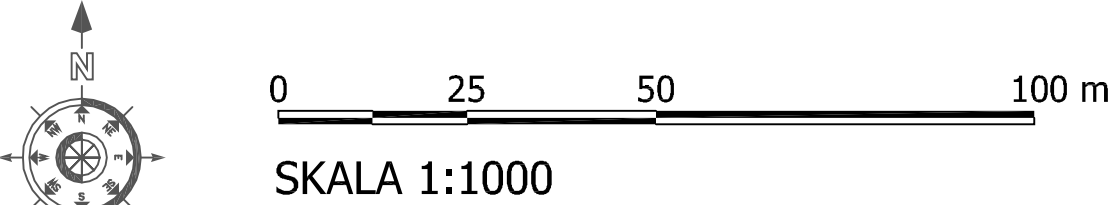
część graficzna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

SKALA 1:10000 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- LEGENDA**
- - granica obszaru objętego planem miejscowym *
 - - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 1UE - teren usług edukacji
 - - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 5 - zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- oznaczenia granic obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych :**
- * - Cały obszar objęty planem miejscowym w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego jest położony w udokumentowanych GZWP: nr 222, nr 2151, nr 215



Układ odniesienia: PUWG 2000 Strefa 7
Lecencja Nr PODK 6642.2000.2024_143402_1_K08
Organ Wydajacy : Starosta Wołomiński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Marki

z dnia.....2025 r.

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

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miasta Marki rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach obejmują realizację uzupełnień infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, a zadania własne między innymi obejmują sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025 r. poz. 418), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 r. poz. 1320, z 2025 r. poz. 620), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. 2021 r. poz. 679) oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025 r. poz. 647).

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. 2024 r. poz. 1530 z późn. 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 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Marki

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Żeromskiego w Markach

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach zwanym dalej „planem”, podjęto w związku z uchwałą nr LX/623/2022 Rady Miasta Marki z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach.

Opracowanie planu ma na celu umożliwienie lokalizacji inwestycji celu publicznego, jakim jest kompleks edukacyjny obejmujący publiczną szkołę, przedszkole, żłobek oraz towarzyszące im obiekty sportowe.

Opracowanie planu jest związane z dostosowaniem polityki przestrzennej miasta Marki, do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i potrzeb, uwzględniających istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 1465 z późn. zm). Do projektu planu przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ;
- granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O podjęciu uchwały nr LX/623/2022 Rady Miasta Marki z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach, ogłoszono w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Marki, wyznaczając termin składania wniosków do dnia 20 maja 2024 r.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do planu.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Miasta Marki rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 kwietnia 2025 roku do 26 maja 2025 roku. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 7 maja 2025 roku.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu jak również w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, to jest do dnia 10 czerwca 2025 roku, nie wpłynęły żadne uwagi.

Ze względu na brak uwag złożonych do projektu planu, Rada Miasta Marki nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia, wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium stwierdzono, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętym uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w terenach mieszkaniowo-usługowych MU, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, drobna wytwórczość, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

W obrębie wyznaczonego w studium obszaru MU w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach wyznacza się teren usług edukacji 1UE. W zakresie przeznaczenia terenu 1UE w planie ustalono zagospodarowanie terenu dla funkcji usług edukacji, w tym szkoły podstawowej, szkoły

ponadpodstawowej, przedszkola, żłobka wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami sportowymi. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego w ustaleniach planu dopuszcza się usługi zdrowia i pomocy społecznej oraz usługi biurowe i administracji. Dopuszcza się również zagospodarowanie niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i obsługi terenu i zabudowy, w tym miejsca do parkowania, dojazdu i uzbrojenie terenu. Plan dopuszcza też przebudowę, rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i budowę nowych, niezbędnych dla obsługi zabudowy stanowiącej przeznaczenie terenu lub nie kolidujących z przeznaczeniem terenu.

W planie spełnione zostały wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w tym terenie, w dostosowaniu do planowanej funkcji terenu oraz do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy. W obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zabytkowe ani zabytki archeologiczne objęte ochroną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

W ustaleniach planu uwzględniono potrzebę ochrony obszaru głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, w granicach którego znajduje się obszar objęty opracowaniem, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin. Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza granicami obszarów objętych ochroną przyrody.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Teren objęty opracowaniem był już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w obowiązującym planie miejscowym, ale nie został zagospodarowany zgodnie z jego ustaleniami.

Ustalenia planu uwzględniają istniejące uwarunkowania oraz wymagania związane z zachowaniem ładu przestrzennego. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Celem sporządzenia planu miejscowego jest lokalizacja inwestycji celu publicznego, obejmującej kompleks edukacyjny w formie publicznej szkoły, przedszkola, żłobka oraz towarzyszących im obiektów sportowych.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego planem oraz nie związane z obsługą terenu objętego planem, na warunkach określonych w planie.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu. Informacje o ww. działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane

w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Obszar objęty opracowaniem jest obsługiwany komunikacyjnie z istniejących dróg publicznych ul. Stefana Żeromskiego i ul. Zygmuntowskiej.

Realizacja zagospodarowania terenu ustalonego w planie nie będzie związana z koniecznością realizacji nowych dróg publicznych. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych wraz ze sposobem ich realizacji.

Teren obejmowany ustaleniami planu ma dostęp do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego.

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Zabudowa, która powstanie w tym terenie stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2019 r. poz. 1443 z późn. zm.).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie

dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, nie była jeszcze podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Uchwałę Nr LX/623/2022 Rady Miasta Marki w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Żeromskiego w Markach podjęto w dniu 30 listopada 2022 r., a wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Marki zostały przyjęte uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta w Markach z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Prace związane z opracowaniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały przerwane, z uwagi na rozpoczęcie procedury sporządzania planu ogólnego Gminy Miasta Marki, związane z reformą planowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę fakt, że przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny ze studium można stwierdzić, że jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki. W ww. analizie zaproponowano ponadto rozpoczęcie prac nad nowymi zadaniami w zakresie szczególnie ważnych obszarów. Obszar objęty planem stanowi taki obszar z punktu widzenia potrzeb miasta związanych z realizacją inwestycji celu publicznego.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związane z realizacją uzupełnień infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej.

Analizując wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta, należy podkreślić fakt, że teren objęty planem stanowi własność Gminy Miasta Marki. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.