

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA MARKI**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXII/551/2018 Rady Miasta Marki z dnia 27 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętej Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r., Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki, (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 25, poz. 79) w art. 9 ust. 2 pkt 4, otrzymuje brzmienie:

„4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m<sup>2</sup>.”.

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

BURMISTRZ

Jacek Grych

RADCA PRAWNY  
Dariusz Matejski  
WA-8732

Naczelnik Wydziału  
Planowania i Rozwoju

Marcin

Nieladslaw

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Marki

z dnia.....2019 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA MARKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki.

- 1) Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2019 roku do 14 lutego 2019 roku.
- 2) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 lutego 2019 roku w Urzędzie Miasta Marki.
- 3) W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tj. do dnia 28 lutego 2019 roku - nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm. ) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 4) Ze względu na brak uwag do projektu planu nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych, a 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. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Marki

z dnia.....2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA MARKI O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie wykonanych na potrzeby zmiany planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.



## UZASADNIENIE

do Uchwały .....  
Rady Miasta Marki  
z dnia .....

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki**

Zmiana planu miejscowego sporządzona została w następstwie podjęcia Uchwały Nr LXII/551/2018 Rady Miasta Marki z dnia 27 czerwca 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki 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. Zmiana dotyczy wyłącznie części tekstowej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej. Rysunek planu nie podlega zmianie.

Na obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki. Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono, aby ułatwić proces inwestycyjny w obszarze opracowania. Zmiana planu związana jest z potrzebami mieszkańców i została przeprowadzona w celu polepszenia warunków gospodarowania przestrzenią w tym terenie oraz poprawy zasad kształtowania polityki przestrzennej.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego nie zaburza 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, wprowadzone zmiany nie wymagają 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 niepełnosprawnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę stan własności



gruntów;

- 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 nie narusza potrzeb 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 planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta 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, 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;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie 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, 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.

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 istniejącego terenu inwestycyjnego. 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 planu miejscowego jest zgodna z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Marki”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta Marki 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 południowej części Miasta Marki. Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Miasto Marki nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego, ani budową urządzeń infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia zmiany planu – nie zwiększą się dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości, ani dochody związane z obrotem nieruchomościami. W związku z powyższym, ustalenia zmiany planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki nie spowoduje zmian w strukturze wydatków i dochodów Miasta Marki.

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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego, kolejno:

- 1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr LXII/551/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki;
  - 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie (BIP i tablica ogłoszeń urzędu Miasta Marki) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 11 września 2018r., (w ustawowym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej, wniosek ten nie został uwzględniony.);
  - 3) 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;
  - 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
  - 5) uzyskano pozytywną 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 w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenia (BIP i tablica ogłoszeń urzędu Miasta Marki) o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 17 stycznia 2019r., do 14 lutego 2019r., W ramach wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 13 lutego 2019r., o godz. 17<sup>00</sup> ustalono przeprowadzenie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniach dotyczących składania uwag (który upływa z dniem 28 lutego 2019r.,) nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
  - 8) przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt zmiany 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 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.) uzyskano wymagane wyżej wymienioną ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.411.272.2018.JD z dnia 12.10.2018 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak:

ZNS.470.164.41.2018 SW 2661/2018 z dnia 27.08.2018 r.), 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 (pismem znak: WOOŚ-III.410.819.2018.JD z dnia 19.12.2018 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie (pismem znak: ZNS.470.204.47.2018 SW3498/2018 z dnia 26.11.2018 r.), zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki. Zmiana planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze. Ustalenie w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu przyjęte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki, wpłynie pozytywnie na sposób wykorzystania przestrzeni w terenie nim objętym i przyczyni się do polepszenia warunków gospodarowania.

BURMISTRZ  
  
Jacek Orych