

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MARKI

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "SUW-2" przy ul. Spacerowej
w Markach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), w związku z uchwałą Nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zmienioną uchwałą Nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w mieście Marki, którego granica określona na rysunku planu przebiega następująco:

- 1) od północy: północną granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,
- 2) od wschodu: wschodnią granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01, a następnie wschodnią granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01,
- 3) od południa: południową granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01, następnie zachodnią granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01 do punktu styczności z południową granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01 i dalej południową granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,
- 4) od zachodu: zachodnią granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;

- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

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

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej,

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczbowych:
 - a) IIT - teren infrastruktury technicznej wodociągowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nawierzchnie utwardzone dojazdów, dojeżdż, placów manewrowych, miejsc do parkowania pojazdów.

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

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi na terenie miasta Marki,
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc dla lokalizacji szczelnych pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych na podłożu utwardzonym.

§ 6. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem przewodami o średnicy minimum $\varnothing 32$ mm,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się poza obszarem objętym planem.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się poza obszarem objętym planem, 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. $\varnothing 75$ mm dla kanału i średnicy min. $\varnothing 63$ mm dla przyłącza,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych stanowiących wody popłuczne po odstojniku poprzez rów melioracyjny znajdujący się poza obszarem objętym planem, do rzeki Czarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych, o składzie uniemożliwiającym wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, do szczelnych, bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m^3 ,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z odprowadzeniem do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem, przewodami o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing 250$ mm dla kanału i $\varnothing 200$ mm dla przyłącza lub do systemów otwartych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu doziemnych, kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW , za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - d) w celu zapewnienia ciągłości zasilania obiektu dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych dla awaryjnego zasilania stacji uzdatniania wody,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w pkt 5 lit. c.

§ 8. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0%.

§ 9. 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 IIT.

§ 10. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki,
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m. in. drewno, cegła, kamień.

§ 11. Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa, w tym obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej stacji uzdatniania wody oraz zaplecze socjalno-biurowe, zieleń niska i wysoka, dojazdy, dojścia,
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) ukształtowanie połąci dachowych - dachy płaskie oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki o wysokości nie większej niż 15 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 20 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001 dla działki budowlanej,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki I”, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002 r., (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 92, poz. 1945).

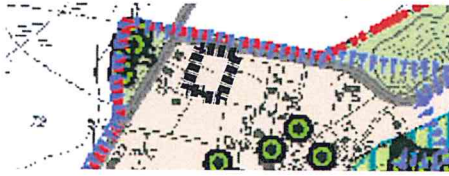
§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Naczelnik Wydziału
Planowania i Rozwoju
Małgorzata Czerwińska
Małgorzata Czerwińska

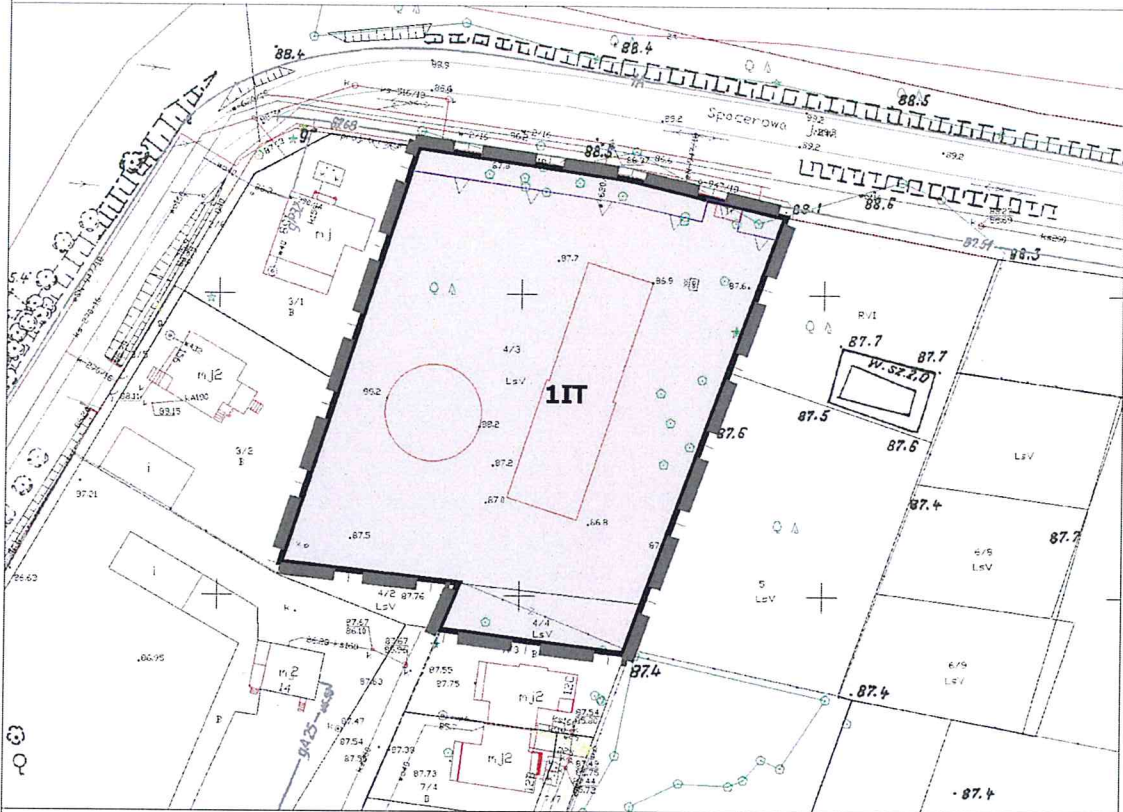
RADCA PRAWNY
Dariusz Matejski
Dariusz Matejski
WA-8732
Wielgł...

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI
SKALA 1:10000**

■■■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 ■■■■■■ - strefy dopuszczenia lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz infrastrukturą towarzyszącą



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SUW - 2” przy ul. Spacerowej w Markach

RYSUNEK PLANU
 ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIASTA MARKI z dnia

OZNACZENIA

- - granica obszaru objętego planem *
- — — — — - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

przeznaczenie terenów -

określone za pomocą symboli literowych i liczbowych :

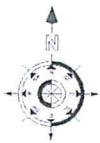
1IT - teren infrastruktury technicznej wodociągowej,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,

oznaczenia granic obszarów ustanowionych

na podstawie przepisów odrębnych :

- * Cały obszar objęty planem w granicach oznaczonych na rysunku planu jest położony w :
 - granicach GZWP nr 222, nr 2151 i nr 215
 - Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu



0 25 50 100 m

SKALA 1:1000

Naczelnik Wydziału
 Planowania i Rozwoju
 Małgorzata Czerwińska

Wielisz

[Signature]

**Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia**

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA MARKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO
PROJEKTU 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 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 24 czerwca 2019 roku do dnia 24 lipca 2019 roku.
- 2) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 3 lipca 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 8 sierpnia 2019 roku, nie wpłynęły żadne uwagi.
- 4) Ze względu na brak uwag 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. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730).



Naczelnik Wydziału
Planowania i Rozwoju
Małgorzata Czerwińska
Małgorzata Czerwińska

wvelsh

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Marki

z dnia

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA MARKI 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. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) Rada Miasta Marki przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie.

1. Teren IIT infrastruktury technicznej wodociągowej wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach jest przeznaczony pod infrastrukturę techniczną wodociągową, w tym obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej stacji uzdatniania wody oraz zaplecze socjalno-biurowe, zielenią niską i wysoką, dojazdy, dojścia. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego umożliwią lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń wodociągowych stacji uzdatniania wody wraz z niezbędnym uzupełnieniem infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej związanych z realizowanym przedsięwzięciem pod nazwą: „Stacja Uzdatniania Wody-2” tzw. SUW-2 w Markach wraz

z budową sieci wodociągowej w ul. Spacerowej i Legionowej oraz przewodu tłoczego Dz 160”.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego w zakresie zaopatrzenia w wodę.

2. Obsługa komunikacyjna wyznaczonego w planie terenu IIT infrastruktury technicznej wodociągowej będzie się odbywać z istniejącej drogi publicznej ul. Spacerowej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 oraz z 2019 r. poz. 1403), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

4. 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 2019 r. poz. 869).

5. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

1) z budżetu gminy,

2) przez Wodociąg Marecki Sp. o.o.

3) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne).

Naczelnik Wydziału
Planowania i Rozwoju
Małgorzata Czerwińska
Małgorzata Czerwińska

wielsh

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy
ul. Spacerowej w Markach

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zwanym dalej planem, podjęto w związku z uchwałą Nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zmienioną uchwałą nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach. Opracowanie planu miejscowego jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta Marki, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Ustalenia planu umożliwią planowaną rozbudowę stacji uzdatniania wody. Obowiązujący plan miejscowy „Marki I”, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945) ustalił możliwość wyłączenia z produkcji leśnej na cele nieleśne niewielkiej powierzchni terenu działki nr 4/3 z obrębów 1-01 w Markach. Powierzchnia ta jest niewystarczająca dla zrealizowania w całości przedsięwzięcia pod nazwą: „Stacja Uzdatniania Wody tzw. SUW-2 w Markach wraz z budową sieci wodociągowej w ul. Spacerowej i Legionowej oraz przewodu tłoczego Dz 160”. Jest to inwestycja celu publicznego, wychodząca naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców miasta Marki. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Marki i powiększające się w związku z tym zapotrzebowanie na wodę, wymaga zrealizowania inwestycji przez Wodociąg Marecki w planowanym zakresie.

Naczelnik Wydziału
Planowania i Rozwoju
Małgorzata Czerwińska

W. W. W.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506 i 1309). Do projektu planu przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r., poz. 2081 oraz z 2019 r. poz. 1479 i 630).

Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730)

Po podjęciu uchwały nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, przystępując do sporządzania przedmiotowego projektu planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 12 października 2018 roku.

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.

Uchwała nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, miała na celu wyłącznie sprostowanie błędu pisarskiego w opisie granic obszaru objętego projektem planu, bez zmiany położenia granic tego obszaru, oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r.,

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Uzyskano też zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne przy decyzji Nr 21/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 roku znak: RW-RM-II.7151.15.2019.MP

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

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 roku.

Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem w Studium ustalono zasady zagospodarowania i użytkowania dla obszaru funkcjonalnego „MU – tereny mieszkaniowo – usługowe”, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności.

Dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem MU Studium dopuszcza sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej, w strefie dopuszczalnej lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Według Studium źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne zasoby wód podziemnych w warstwie czwartorzędowej. Wskazano 3 strefy dopuszczalnej lokalizacji wód podziemnych, a lokalizacja w rejonie ul. Spacerowej jest jedną z nich. Zgodnie ze Studium w strefie tej można realizować stacje uzdatniania wody wraz obiektami technicznymi i technologicznymi, pompownie sieciowe itp. jako lokalne inwestycje celu publicznego. Dopuszczono również sytuowanie parkingów.

Zgodnie z ustaleniami Studium obszary leśne w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej, dla których nie przewiduje się zmian przeznaczenia tych terenów na cele nieleśne.

Dopuszcza się jednak na tym obszarze inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ekstensywne zagospodarowanie ustalone w obowiązujących planach miejscowych przy maksymalnej ochronie zasobów naturalnych środowiska i krajobrazu.

Jednocześnie w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy 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 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 ustaleniach planu uwzględniono też położenie obszaru objętego opracowaniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

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. Przedmiotowy obszar obejmuje teren bezpośrednio przyległy do istniejącej ul. Spacerowej, z dostępem do istniejących ciągów infrastrukturalnych. Ustalenia planu uwzględniają istniejące uwarunkowania, istniejący sposób użytkowania terenu oraz wymagania związane z zachowaniem ładu przestrzennego.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględnia się prawo własności poprzez wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Głównym celem ustaleń planu jest zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada zapotrzebowaniu na poszerzenie terenu dla realizowanej inwestycji stacji uzdatniania wody.

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, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o wyżej wymienionych 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,

ważny 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. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowaną funkcję terenu. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych,
- możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego - teren objęty opracowaniem posiada możliwość dostępu do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ustalenia planu nie mają wpływu na ograniczenia możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu, będzie realizowana w terenie posiadającym możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r., o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003r., Nr 166, poz. 1612 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 LXV/578/2018 Rady Miasta Marki

o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęto w dniu 29 sierpnia 2018r., 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 Marki z dnia 26 kwietnia 2016r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Dla obszaru objętego niniejszym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki I”, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945). Zgodnie z jego ustaleniami działki nr 4/3 i 4/4 z obrębu 1-01 położone są na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonym symbolem 8 MU, z możliwością uzupełnienia zabudową podstawowych usług bytowych.

W przywołanej wyżej analizie zawarto informacje, o częściowej nieaktualności planu miejscowego „Marki I”, m.in. ze względu na potrzebę wprowadzenia korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów. W analizie zaproponowano przystępowanie do sporządzania nowych planów miejscowych po zmianie studium, jednak dopuszczono także rozpoczęcie prac nad nowymi zadaniami w zakresie szczególnie ważnych obszarów. Ze względu na fakt, że obowiązujący plan miejscowy wymaga zmiany ze względu na potrzeby społeczno-gospodarcze związane z realizowaną inwestycją stacji uzdatniania wody, należy stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki.

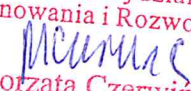
Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Obsługa komunikacyjna wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem IIT - infrastruktury technicznej wodociągowej, będzie się odbywać z istniejącej drogi publicznej ul. Spacerowej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

Analizując wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta, należy podkreślić fakt, że teren objęty opracowaniem 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%.


z up. BURMISTRZA
Dariusz Pietrucha
Zastępca Burmistrza

Naczelnik Wydziału
Planowania i Rozwoju

Małgorzata Czerwińska

