

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 1997r., 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 (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), 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 zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta;
- 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, znaczna część obszaru objętego zmianą planu jest wyposażona w istniejącą sieć wodociągową.

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, umożliwiają one prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiają 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 (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej), nie przewiduje także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia zmiany planu. W związku z powyższym, ustalenia zmiany planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego, kolejno:

- 1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr LXII/551/2018 z dnia 27 czerwca 2018r., 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. 17⁰⁰ 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.,) wpłynęło*uwag do projektu zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r., 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 12.10.2018r.,) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie (pismo znak: ZNS.470.164.41.2018 SW 2661/2018 z dnia 27.08.2018r.,), 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 19.12.2018r.,) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie (pismem znak: ZNS.470.204.47.2018 SW3498/2018 z dnia 26.11.2018r.,), zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki nie spowoduje zmian w strukturze wydatków i dochodów Miasta Marki.

Miasto Marki nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego, ani budową urządzeń infrastruktury technicznej. Nie zwiększą się też dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości, ani dochody związane z obrotem nieruchomościami.

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.

*informacje będą sukcesywnie uzupełniane w ramach kolejnych etapów procedury planistycznej.