

Uchwała Nr

Rady Miasta Marki

z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/357/2013 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego 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 2012r., Rada Miasta Marki, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar obrębu 5-12 o powierzchni ok. 36,25 ha w mieście Marki, którego granica określona na rysunku planu przebiega następująco:
- 1) od południa: osią ul. Szpitalnej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-15;
 - 2) od zachodu: drogą krajową Nr 8 (Aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego), po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-09;
 - 3) od północy: w osi ul. Leśnej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-10;
 - 4) od wschodu: w osi ul. Ząbkowskiej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-11;
 - 5) od południowego wschodu: po granicy obrębu 5-12 i obrębu 01-03 w mieście Ząbki.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano 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 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- e) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) 1KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - g) 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,
 - h) 1KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - i) 1KDL, 2KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - j) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - k) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach,
 - 7) obszar lokalizacji dominanty.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

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

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding PCV, blachy faliste i trapezowe, z dopuszczeniem stosowania paneli elewacyjnych i blach elewacyjnych na terenach oznaczonych symbolem 1U i 2U,
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację nie więcej niż 5 segmentów w jednym ciągu;
- 4) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu;
- 5) zakazuje się lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;

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

- 1) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu poprzez jego zachowanie w miejscach nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 2) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 6) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

- 20 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowych,
- 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług ochrony zdrowia,
- 1 miejsce do parkowania na 75 m² powierzchni użytkowej hoteli,
- b) dla obiektów nie wymienionych w lit. a - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców poprzez:
 - budowę sieci wodociągowej z ujęciem wody zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem o średnicy minimum Ø40 mm,
 - przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - realizację indywidualnych ujęć wody,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm dla kanału i średnicy min. Ø160 mm dla przyłącza lub sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. Ø75 mm dla kanału i średnicy min. Ø63 mm dla przyłącza,
 - b) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszcza się budowę ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø300 mm;
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na działce budowlanej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - b) ustala się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci elektroenergetycznych jako sieci doziemnych,
 - c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz lokalizację doziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - d) 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.
- 6) w zakresie sieci gazowych ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącego i projektowanego układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm,

- d) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących,
- e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 3m²;
- 2) zakazy zawarte w pkt 1 nie dotyczą znaków informacyjnych i innych obiektów Gminnego Systemu Informacji;
- 3) ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem,
- 4) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń lokalizowanych w linii rozgraniczającej terenu:
 - a) w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp),
 - c) do linii elewacji usług nieuciążliwych od strony dróg,
- 5) ustala się wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większą niż 1,6 m,
- 6) nakaz ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych o prześwicie nie mniejszym niż 50%, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi, z dopuszczeniem lokalizacji ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 10% i wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większej niż 2,20 m w linii rozgraniczającej terenu 17MNU z terenem 1KDD i terenu 3MN z terenem 1KDD,
- 7) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 10% i wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większej niż 2,20 m w linii rozgraniczającej terenu 1MNU z terenem 1U i terenu 1MN z terenem 2U,
- 8) ustala się wysokość cokołu pełnego w ogrodzeniach ażurowych nie większą niż 0,5 m,
- 9) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów,
- 10) zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, ogrodzeń z drutu kolczastego, blachy falistej i trapezowej od strony drogi publicznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o mniejszej powierzchni niż określona w lit. a dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - e) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m,

- 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,

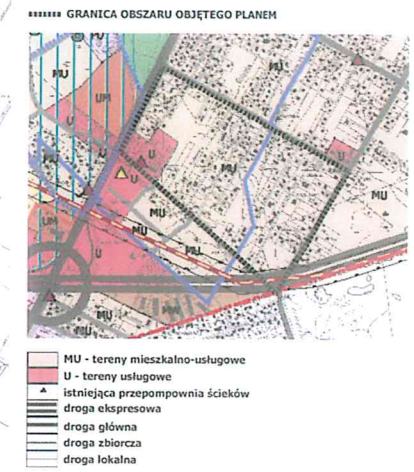
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - g) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,
 - h) ukształtowanie połąci dachowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m;
 - j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - l) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,
 - m) minimalna intensywność zabudowy - 0,2 dla działki budowlanej,
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 15 m dla zabudowy usługowej,
 - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,

			przebieg istniejących dróg publicznych ul. Szpitalnej i ul. Ząbkowskiej z dopuszczeniem przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego, 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 5) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi	
2.	IKDG	fragment drogi publicznej klasy głównej, znajdujący się w granicach opracowania planu wraz z pasem drogi serwisowej	1) fragment drogi publicznej klasy głównej o przekroju dwujezdniowym oraz drogę serwisową, 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy głównej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu IKDG, zmienna od 27,8 m do 37 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi klasy głównej, 4) dopuszcza się zjazdy z drogi serwisowej, 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni w tym szpalerów drzew, 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 7) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego
3.	IKDZ	fragment drogi publicznej klasy zbiorczej, znajdujący się w granicach opracowania planu	1) fragment drogi publicznej klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, który znajduje się w granicach opracowania planu do osi ulicy stanowiącej granicę obrębu. 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy zbiorczej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach	ul. Ząbkowska

			zieleni w tym szpalerów drzew, 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 5) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	
6.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 10,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Podkomorzego
7.	2KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ulica projektowana
8.	3KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Telimeny

			4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	
13.	8KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) zmienna szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 5,9 m do 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Klucznikowska
14.	9KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Soplicy
15.	10KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m o 13,2 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Wereszcza- kówny
16.	11KDD		1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m,	ulica projektowana



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA MARKI
Z DNIA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12
położonego w Markach.

SKALA 1:1000

USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie terenów - określone za pomocą symboli literowych i liczbowych :
- 1U, 2U - tereny usług nieuciążliwych,
 - 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych,
 - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1K - teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,
 - 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,
 - 1KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - 1KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - 1KDL, 2KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - 1KPJ - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
 - 1ZP - teren zieleni urządzonej,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
 - zwymiarowane odległości mierzone w metrach,
 - - - - - obszar lokalizacji dominanty



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA MARKI O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta Marki po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi przez Burmistrza Miasta Marki uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach rozstrzyga w następujący sposób:

UWAGI Z PIERWSZEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 7 listopada 2016 roku do 6 grudnia 2016 roku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21.12.2016	Ewa Wysocka	Składająca uwagę wnosi o: „1. Usunięcie z projektu planu rozdziału 2 § 4 pkt 4 dotyczącego zapisu „na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego a w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej nie więcej niż jednego segmentu”, Rozdział 2 maksymalna wielkość zabudowy 60%, 70%, 80% powierzchni budowlanej, Rozdział 3 § 15p. 3f Zabrania się budowania piwnic i zakaz podpiwniczania. 2. Usunięcie z projektu planu Rozdział 2 §10 1, 3a, 4 dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu lkpj jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości usunięcie zapisu oraz sprzeciw przeciwko zaprojektowaniu i powstaniu ścieków i kanalizacji. Jest to teren prywatny, a nie publiczny. 3. Usunięcie z projektu planu wszystkich zapisów dotyczących projektowanego ciągu IKPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską, a Szpitalną oraz sprzeciw przeciwko powstaniu omawianego ciągu. Jest to teren prywatny, a nie publiczny. 4. Usunięcie z projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej od strony 2KDL, ulicy Szpitalnej przy oznakowaniu	działka nr 98 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 98 częściowo znajduje się w terenie ozn. symbolem 13MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie ozn. symbolem 1KPJ publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz częściowo w terenie ozn. symbolem 2KDL drogi publicznej klasy lokalnej.	Uwaga uwzględniona w zakresie wykreślenia z ustaleń planu zakazu podpiwniczania budynków	Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie wymienionym w pkt 1, 2, 3, 4 i 5 uwagi	-----	Uwaga uwzględniona w zakresie wykreślenia z ustaleń planu zakazu podpiwniczania budynków. Uwaga jest nie uwzględniona w pozostałym zakresie wymienionym w pkt 1, 2, 3, 4 i 5 uwagi. 1. Usunięcie z projektu planu ustalenia dotyczącego lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu nie jest możliwe, ponieważ zapis ten wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Przedmiot uwagi opisanej jako „Rozdział 2 maksymalna wielkość zabudowy 60%, 70%, 80% powierzchni budowlanej” jest niejasno sformułowany. Ustalenia w zakresie maksymalnych wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej są zawarte w ustaleniach szczegółowych projektu planu dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, lecz z treści uwagi nie wynika, które ustalenie jest kwestionowane. 2. Usunięcie z projektu planu zapisów zawartych w Rozdziale 2 §10 1, 3a, 4 dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu 1KPJ jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości nie jest możliwe z uwagi na fakt, że w wyznaczonych w planie terenach publicznych ciągów komunikacyjnych planuje się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenów zabudowy, w tym sieci kanalizacji sanitarnej, jako niezbędnych uzupełnień sieci istniejących. Zasadnym jest aby istniejące sieci infrastruktury technicznej jeśli to możliwe, znajdowały się w publicznych ciągach komunikacyjnych. 3.Teren 1KPJ został w projekcie planu wyznaczony na działce nr 98 (wzdłuż jej wschodniej granicy) jako publiczny ciąg pieszo-jezdnego o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg ten został zaprojektowany z uwagi na konieczność połączenia ul. Klucznikowskiej z ul. Szpitalną. Jednym z głównych celów podjęcia prac planistycznych opracowania przedmiotowego planu miejscowego było uporządkowanie istniejącego układu komunikacyjnego dróg, które stanowią dojazdy do już istniejących terenów zabudowy. Należy mocno podkreślić, że większość dróg występujących w obszarze objętym planem w stanie istniejącym posiada mniejsze szerokości w liniach rozgraniczających niż określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 124.). W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę budowania połączeń ulic. Połączenia te, a w szczególności połączenia dróg lokalnych ul. Leśnej	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości usunięcie zapisu oraz sprzeciw przeciwko zaprojektowaniu i powstaniu ścieków i kanalizacji. Jest to teren prywatny a nie publiczny. 3. Usunięcie z projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej od strony 2KDL , ulicy Szpitalnej przy oznakowaniu działki nr 98 (13MNU) Jest to teren prywatny, a nie publiczny. 5. Zmienić w rozdziale 2 § 11 p. 11 stawkę „0” ustaloną dla terenu 1 KPJ na „30”. Nie wyrażam zgody na w/w zapisy w ramach projektu planu, nie widząc uzasadnienia dla takich propozycji i wnoszę o zmianę polegającą na ich wykreśleniu.”							2. Usunięcie z projektu planu zapisów zawartych w Rozdziale 2 §10 1, 3a, 4 dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu IKPJ jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości nie jest możliwe z uwagi na fakt, że w wyznaczonych w planie terenach publicznych ciągów komunikacyjnych planuje się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenów zabudowy, w tym sieci kanalizacji sanitarnej, jako niezbędnych uzupełnień sieci istniejących. Zasadnym jest aby istniejące sieci infrastruktury technicznej jeśli to możliwe, znajdowały się w publicznych ciągach komunikacyjnych. 3. Teren IKPJ został w projekcie planu wyznaczony na działce nr 98 (wzdłuż jej wschodniej granicy) jako publiczny ciąg pieszo-jezdnego o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg ten został zaprojektowany z uwagi na konieczność połączenia ul. Klucznikowskiej z ul. Szpitalną. Jednym z głównych celów podjęcia prac planistycznych opracowania przedmiotowego planu miejscowego było uporządkowanie istniejącego układu komunikacyjnego dróg, które stanowią dojazdy do już istniejących terenów zabudowy. Należy mocno podkreślić, że większość dróg występujących w obszarze objętym planem w stanie istniejącym posiada mniejsze szerokości w liniach rozgraniczających niż określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 124.). W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę budowania połączeń ulic. Połączenia te, a w szczególności połączenia dróg lokalnych ul. Leśnej i ul. Szpitalnej publicznymi ciągami komunikacyjnymi służąc mają usprawnieniu ruchu drogowego w obszarze objętym opracowaniem czyli de facto w obszarze istniejącego osiedla oraz poprawie jego bezpieczeństwa. Ze względu na fakt, że ul. Klucznikowska jest ważnym elementem istniejącego układu komunikacyjnego w obszarze objętym opracowaniem i nie ma połączenia z ul. Szpitalną, na działce nr 98 wskazano w projekcie planu przebieg projektowanego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6m. Jego szerokość jest mniejsza niż szerokość ul. Klucznikowskiej, która w miejscu połączenia z projektowanym ciągiem IKPJ poszerza się tworząc plac manewrowy (szerokość 10m). Wyznaczenie ciągu pieszo-jezdnego IKPJ o szerokości 6 m, pozwoli właścicielowi nieruchomości zrealizować jej zabudowę zgodnie z przeznaczeniem terenu ozn. symbolem 13MNU. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew, a ich ochrona będzie wynikała z przepisów odrębnych. 4. Niewielki fragment działki nr 98 jest przeznaczony pod teren drogi publicznej lokalnej ozn. symbolem 2KDL, stanowiąc poszerzenie istniejącej ul. Szpitalnej. Zaprojektowane planem miejscowym poszerzenie ul. Szpitalnej uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. Zaprojektowanie linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDL z terenem 13MNU w przebiegu zgodnym z rysunkiem projektu planu jest uzasadnione przebiegającą w działce nr 98 infrastrukturą techniczną (biegnie wzdłuż istniejącego ogrodzenia na bardzo niewielkim odcinku). Zasadnym jest zatem aby znalazła się w liniach rozgraniczających terenu 2KDL czyli w liniach rozgraniczających ul. Szpitalnej. Uporządkowanie stanu faktycznego w sposób przedstawiony w projekcie planu nie ma absolutnie negatywnego wpływu na sposób zagospodarowania działki nr 98. Projektowany przebieg linii rozgraniczającej ul. Szpitalnej wręcz porządkuje stan istniejący. Zasadnym jest aby istniejące sieci infrastruktury technicznej jeśli to możliwe, znajdowały się w publicznych ciągach komunikacyjnych. 5 .Dla terenu IKPJ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, stąd też nie znajduje się uzasadnienia dla wnioskowanego w treści uwagi ustalenia w planie dla tego terenu 30% stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu. Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, uwagi nie uwzględnia się w zakresie wymienionym w pkt 1, 2, 3, 4 i 5uwagi. Przyjęte w tym zakresie w projekcie planu rozwiązania dla terenu działki nr 98 są celowe i uzasadnione. Rozwiązania te służą uregulowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz usprawnienia układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4.	21.03.2017	Mirosław Karolak	Składający uwagę wnosi: 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) wykreślenie § 7 pkt. 2 lit. b Projektu MPZP w zakresie dot. obszaru IU, ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia tej uwagi, b) wykreślenie § 7 pkt 2 lit. b Projektu MPZP oraz: - dopuszczenie budowy ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 300 mm, - zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, - dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na działce budowlanej, w ramach ogólnych ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy istniejących sieci infrastruktury technicznej. 2.Wniosek o ustalenie dla Nieruchomości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0 - maksymalną wysokość zabudowy nie przekraczającą 15 metrów.	Działka nr 18/2 obręb 05-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 18/2 znajduje się w terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem 1U z przeznaczeniem pod usługi nieuciążliwe. Fragmenty działki znajdują się ponadto w granicach terenów: 1KDG – drogi publicznej klasy głównej, 2KDL - drogi publicznej klasy lokalnej, 12KDD - drogi publicznej klasy dojazdowej.	Uwaga uwzględniona w zakresie: 1. wykreślenia § 7 pkt. 2 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2. zmiany ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, 3. zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m dla fragmentu obszaru 1U 4. podwyższenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1 do 1,5	Uwaga nieuwzględniona w zakresie: 1. Ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 2 2. Ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy 15 m na całym terenie 1U.		Uwzględnienie uwagi skutkuje koniecznością wprowadzenia zmiany do tekstu planu w zakresie: 1. wykreślenia § 7 pkt. 2 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 2. zmiany ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, 3. wprowadzenia dla terenu 1U maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 1,5 4. wprowadzenia maksymalnej wysokości zabudowy nie przekraczającej 15 metrów na określonym w planie fragmencie terenu 1U – jako dominanty wysokościowej. Uwagę uwzględnia się częściowo w zakresie podwyższenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1 do 1,5. Nie uwzględnia się wnioskowanego w treści uwagi podwyższenia tego wskaźnika do 2 ze względu na fakt, że takie ustalenie planu umożliwiłoby realizację zabudowy, która ze względu na swoją kubaturę stanowiłaby dominantę przestrzenną, zbyt kontrastującą ze skalą zabudowy znajdującej się w obrębie ewidencyjnym 05-12. Z tego samego powodu nie uwzględnia się w planie podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m na całym terenie 1U. Wprowadza się taką możliwość jedynie dla fragmentu terenu 1U położonego w rejonie skrzyżowania Al. Piłsudskiego z ul. Szpitalną. Zabudowa o maksymalnej wysokości 15 m, która mogłaby powstać na tym fragmencie terenu 1U mogłaby stanowić dominantę wysokościową, której usytuowanie byłoby uzasadnione przestrzennie z racji wyeksponowania całego zespołu zabudowy od strony Al. Piłsudskiego.	
5.	21.03.2017	Ewa Wysocka	Składająca uwagę wnosi o: 1. Usunięcie z projektu planu wszystkich zapisów dotyczących projektowanego ciągu 1KPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną oraz sprzeciw przeciwko powstaniu omawianego ciągu. Lokalizacja ciągu nie będzie spełniała warunków technicznych określonych w obowiązujących przepisach. Jest to teren prywatny.	działka nr 98 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 98 częściowo znajduje się w terenie ozn. symbolem 13MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie ozn. symbolem 1KPJ publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz częściowo w terenie ozn. symbolem 2KDL drogi publicznej klasy lokalnej.		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga jest nieuwzględniona. 3. Niewielki fragment działki nr 98 jest przeznaczony pod teren drogi publicznej lokalnej ozn. symbolem 2KDL, stanowiąc poszerzenie istniejącej ul. Szpitalnej. Zaprojektowane planem miejscowym poszerzenie ul. Szpitalnej uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. W ustaleniach planu miejscowego przyjęto generalną zasadę sytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami ciągów komunikacyjnych. Na obszarze objętym planem istnieją wyjątki od tej zasady, lecz wynikają one z istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku terenu będącego przedmiotem uwagi taka sytuacja nie występuje, w terenie tym nie występuje zabudowa.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
6.	21.03.2017	Barbara Pawlicka	Składająca uwagę wnosi o: 1. Usunięcie z projektu planu wszystkich zapisów dotyczących projektowanego ciągu 1KPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską, a Szpitalną oraz sprzeciw przeciwko powstaniu omawianego ciągu. Lokalizacja ciągu nie będzie spełniała warunków technicznych określonych w obowiązujących przepisach. Jest to teren prywatny. 2. Usunięcie z proponowanego projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż działki ograniczenia 5 metrów przy oznakowaniu działki nr 98 i zmianę na wstawienie linii rozgraniczającej w odległości 5 metrów od linii granicy działki. 3. Usunięcie z projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej zabudowy od strony 2KDL, ulicy Szpitalnej przy oznakowaniu działki nr 98 (13MNU) i zmianę na wstawienie linii rozgraniczającej w odległości 5 metrów od linii granicy działki. 4. Wniosek o wykreślenie i na figurowanie w tabeli zapisu ciągu 1KPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną wraz ze wszystkimi zapisami odnośnie dopuszczenia lokalizacji ciągu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Składająca uwagę żąda usunięcia tego zapisu z tabeli. 5. Wykreślenie z projektu planu zapisu ciągu 1 KPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną wraz ze wszystkimi zapisami odnośnie dopuszczenia lokalizacji ciągu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z żądaniem usunięcia tego zapisu z tabeli. 6. Objęcie ochroną przed wycinką istniejących drzew w ciągu pieszo-jezdnym na działce nr 98.	działka nr 98 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 98 częściowo znajduje się w terenie ozn. symbolem 13MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie ozn. symbolem 1KPJ publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz częściowo w terenie ozn. symbolem 2KDL drogi publicznej klasy lokalnej.		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga jest nieuwzględniona. 3. Niewielki fragment działki nr 98 jest przeznaczony pod teren drogi publicznej lokalnej ozn. symbolem 2KDL, stanowiąc poszerzenie istniejącej ul. Szpitalnej. Zaprojektowane planem miejscowym poszerzenie ul. Szpitalnej uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. W ustaleniach planu miejscowego przyjęto generalną zasadę sytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami ciągów komunikacyjnych. Na obszarze objętym planem istnieją co prawda wyjątki od tej zasady, lecz wynikają one z istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku terenu będącego przedmiotem uwagi taka sytuacja nie występuje, w terenie tym nie występuje zabudowa. 4. Usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu 1KPJ jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości nie jest możliwe z uwagi na fakt, że we wszystkich wyznaczonych w planie terenach dróg dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwa także na pozostałych terenach objętych planem, stąd więc nie znajduje się uzasadnienia dla wyłączenia terenu działki nr 98 w części projektowanej pod publiczny ciąg pieszo-jezdny z ustaleń planu umożliwiających np. lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że przyjęta zasada docelowego odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej jest ustaleniem planu wynikającym z potrzeb ochrony środowiska, w tym związanych z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych jest rozwiązaniem tymczasowym, obowiązującym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, co wynika bezpośrednio z przepisów art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016r., poz. 250 z późn. zm.) 5. Usunięcie z projektu planu ustalenia dotyczącego lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu nie jest możliwe, ponieważ zapis ten wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. 7. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew. Ochrona istniejącego drzewostanu w tym zakresie podlega przepisom odrębnym. 1, 2, 6. Teren 1KPJ został w projekcie planu wyznaczony na działce nr 98 (wzdłuż jej wschodniej granicy) jako publiczny ciąg pieszo-jezdnego o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg ten został zaprojektowany z uwagi na konieczność połączenia ul. Klucznikowskiej z ul. Szpitalną. Ul. Klucznikowska jest ważnym elementem istniejącego układu komunikacyjnego w obszarze objętym opracowaniem, nie ma natomiast usankcjonowanego prawnie połączenia z ul. Szpitalną, choć połączenie to funkcjonuje w terenie. Funkcjonowanie ul. Klucznikowskiej jako łącznika ul. Szpitalnej z ul. Leśną służyć będzie interesowi społecznemu również pod względem zwiększenia bezpieczeństwa komunikacyjnego. Projekt planu zakłada doprowadzenie do poprawności układu komunikacyjnego obsługującego istniejącą i projektowaną zabudowę. W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę budowania połączeń ulic. Połączenia te, a w szczególności połączenia dróg lokalnych ul. Leśnej i ul. Szpitalnej publicznymi ciągami komunikacyjnymi służyć mają usprawnieniu ruchu drogowego w obszarze objętym opracowaniem biorąc pod uwagę również możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MNU.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			zrealizowania punkt o ograniczeniu na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkaniowego a w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej nie więcej niż jednego segmentu. Wniosek o wykreślenie zapisu ciągu IKPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną wraz ze wszystkimi zapisami odnośnie dopuszczenia lokalizacji ciągu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Składająca uwagę żąda usunięcia tego zapisu z tabeli. Wniosek o objęcie ochroną przed wycinką istniejących drzew w ciągu pieszo-jezdnym na działce 98 Składająca uwagę nie wyraża zgody na w/w zapisy w ramach projektu planu, nie widząc uzasadnienia dla takich propozycji i wnosząc o zmianę polegającą na ich usunięciu.							bezpośrednio z przepisów art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2016r., poz. 250 z późn. zm.) Usunięcie z projektu planu ustalenia dotyczącego lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu nie jest możliwe, ponieważ zapis ten wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew. Ochrona istniejącego drzewostanu w tym zakresie podlega przepisom odrębnym.
8.	21.03.2017	Radosław Pośnik	Składający uwagę zwraca się z prośbą o uwzględnienie linii średniego napięcia przebiegającej przez nieruchomość nr 126/3 oraz nieruchomości sąsiadujących.	działka nr 126/3 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: Działka nr 126/3 znajduje się w terenie 11MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga jest nieuwzględniona. Przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynika z treści mapy zasadniczej, na której sporządzony jest rysunek planu. Jest to linia istniejąca, której przebieg nie stanowi ustalenia planu, lecz stanowi wyłącznie treść informacyjną.
9.	21.03.2017	Lux Home Macioch Sp.j. 05-091 Ząbki ul. Lipowa 23	Składający uwagę wnosi: 1.W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych a) o wykreślenie § 7 pkt 2 lit. b Projektu MPZP w zakresie dot. obszaru 2U, ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia tej uwagi, b) o wykreślenie § 7 pkt 2 lit. b Projektu MPZP oraz: - dopuszczenie budowy ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 300 mm, - zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,	działki nr 27/13, 29/3, 31/1, 32/1, 174/1 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działki nr 31/1, 29/3, 174/1, 27/13, 32/1 znajdują się w terenie zabudowy usługowej ozn. symbolem 2U z przeznaczeniem pod usługi nieuciążliwe. Ponadto działka nr 32/1 znajduje się również częściowo w terenie drogi publicznej klasy dojazdowej ozn. symbolem 1KDD, a działka nr 174/1 częściowo w terenie drogi publicznej klasy dojazdowej ozn. symbolem 12KDD	Uwaga uwzględniona w zakresie: 1. wykreślenia § 7 pkt 2 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 2. zmiany ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w odniesieniu do odprowadzania wód	Uwaga nieuwzględniona w zakresie: 1. Ustalenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 2 2. Ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy 15 m w terenie 2U. 3. zmniejszenia szerokości drogi dojazdowej 1KDD do 7,6 m.			Uwzględnienie uwagi skutkuje koniecznością wprowadzenia zmiany do tekstu i rysunku planu w zakresie: 1. wykreślenia § 7 pkt 2 lit. b projektu MPZP, 2. zmiany ustaleń planu w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w odniesieniu do odprowadzania wód opadowych i roztopowych, 3. wprowadzenia dla terenu 2U maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 1,5 Uwagę uwzględnia się częściowo w zakresie podwyższenia maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1 do 1,5. Nie uwzględnia się wnioskowanego w treści uwagi podwyższenia tego wskaźnika do 2 ze względu na fakt, że takie ustalenie planu umożliwiłoby realizację zabudowy, która ze względu na swoją kubaturę stanowiłaby dominantę przestrzenną, zbyt kontrastującą ze skalą zabudowy znajdującej się w obrębie ewidencyjnym 05-12. Z tego samego powodu nie uwzględnia się w planie podwyższenia maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m na terenie 2U. Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmniejszenia szerokości drogi dojazdowej 1KDD do 7,6 m. Droga 1KDD ul. Podkomorzeżo ma ustaloną w planie szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10 do 10,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Droga ta na największym odcinku biegnie zgodnie z istniejącymi podziałami geodezyjnymi, jedynie w sąsiedztwie fragmentu terenu 2U jest poszerzona kosztem działki

UWAGI Z TRZECIEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2017 roku do 25 sierpnia 2017 roku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10.	14.09.2017	Krzysztof Kalinowski Iwona Choińska	Składający uwagę wnoszą o: 1. Odnośnie paragrafu 14 pkt. 5 i 6: O rozszerzenie zapisów w taki sposób, aby wszystkie tereny sąsiadujące z terenami usługowymi 1U i 2U, również tereny pośrednio sąsiadujące (tj. poprzez drogę) miały dopuszczoną możliwość lokalizacji ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 10% i wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większej niż 2,2 m. Powyższe powinno dotyczyć co najmniej terenów 2U sąsiadującego z 17MNU i 3MN. 2. Odnośnie paragrafu 14 pkt. 6. Zapis punktu sugeruje konieczność budowy opisanych ogrodzeń również pomiędzy poszczególnymi działkami (terenami) np. 17MNU i 3MN. Składający uwagę wnoszą o doprecyzowanie ww. punktu tak, aby wyraźnie określić iż punkt dotyczy tylko ogrodzeń od strony dróg publicznych. 3. Odnośnie paragrafu 15 pkt 3 ppkt. 2) h). W wyłożonym planie brakuje zapisów uwag, które zostały uwzględnione w dokumencie „Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla leśna dla obrębu 5-12 położonego w Markach złożonych do dnia 21.03.2017” Załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta Marki nr 0050.42.2017 z dnia 10.04.2017. Składający uwagę wnoszą o wpisanie w projekcie planu (tereny od 1MNU do 19MNU) dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych możliwości ukształtowania połaci dachowych w formie – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 10 do 45°.	Treść uwagi odnosi się do ustaleń tekstowych planu bez wskazywania konkretnych nr działek	Ustalenia projektu planu § 14. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń: 1). (.....), 2). (.....), 3). ustala się lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, 4). dopuszcza się wycofanie ogrodzeń lokalizowanych w linii rozgraniczającej terenu: a) w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych, b) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp), c) do linii elewacji usług nieuciążliwych od strony dróg, 5). ustala się wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większą niż 1,6 m, 6). nakaz ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 50%, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi, z dopuszczeniem lokalizacji ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 10% i wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większej niż 2,20 m w linii rozgraniczającej terenu 1MNU z terenem 1U i terenu 1MN z terenem 2U, Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe § 15. 1. Dla terenów usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się: 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe, 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie: części treści wymienionych w pkt 1 oraz w całości w zakresie treści wymienionych w uwadze: w pkt 2 w pkt 3 w pkt 4 w pkt 5	Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie części treści wymienionych w pkt 1 oraz w całości w zakresie treści wymienionych w uwadze: w pkt 6 w pkt 7		Uwagę uwzględnia się częściowo w zakresie części treści wymienionych w pkt 1 tzn. w zakresie umożliwienia lokalizacji ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 10% i wysokości od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większej niż 2,2 m w linii rozgraniczającej terenów 3MN i 17MNU z terenem 1KDD. Wnioskowanego w treści uwagi dalszego rozszerzenia zapisów planu w taki sposób, aby wszystkie tereny sąsiadujące z terenami usługowymi 1U i 2U, miały dopuszczoną możliwość lokalizacji takich ogrodzeń nie uwzględnia się. Nie uznaje się potrzeby wprowadzania do treści planu takich ustaleń, ponieważ lokalizacja ww. ogrodzeń jest już w planie dopuszczona w linii rozgraniczającej terenu 1MNU z terenem 1U i terenu 1MN z terenem 2U.	Uwagi nie uwzględnia się w zakresie wymienionym w pkt 6 i 7 tzn. w zakresie szerokości frontów działek ustalonych w planie. Kwestionowane w treści uwagi ustalenia projektu planu dotyczące za malej szerokości frontu działki dotyczą parametrów działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości. Ustalenia planu, których dotyczy treść uwagi odnoszą się do szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Ustalenia te określają parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Ustalenia planu zgodnie z zapisami studium dopuszczają możliwość lokalizacji w terenach MN i MNU zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Dopuszczenie realizacji tej zabudowy w planie wynika też z analizy istniejącego sposobu zabudowy i użytkowania terenu, ponieważ zabudowa szeregowa występuje w obszarze objętym opracowaniem. Przyjęte w planie parametry działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości, w tym zakwestionowane przez składających uwagę szerokości frontów działek, uwzględniają możliwość realizacji zabudowy szeregowej. Należy przy tym wskazać, że kwestionowane szerokości frontów działek nie są jedynym parametrem, który należy spełnić przy scaleniu i podziale nieruchomości, ponieważ wydzielona działka musi również posiadać wymaganą, określoną w planie powierzchnię. Plan zawiera ponadto inne ograniczenia dla zbyt dużej intensywności zabudowy takie jak: dopuszczenie realizacji nie więcej niż 5 segmentów w jednym ciągu w zabudowie szeregowej oraz ustalenia w zakresie intensywności zabudowy, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU ustala się: 1) (.....), 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: - 500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 450 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 300 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 500 m ² dla zabudowy usługowej, - 500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c, c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b: - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - dla dojazdu i dojazdu, - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, h) ukształtowanie połaci dachowych: - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°, - dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych - dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°, 4) W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości: b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż: - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 15 m dla zabudowy usługowej, - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Składający uwagę wnosi o ograniczenie możliwości wydzielania działek mniejszych niż określone odpowiednio w przedmiotowym paragrafie. Prośba o usunięcie zapisów o możliwości wydzielania działek dla dojazdu. 5. Odnośnie paragrafu 15: pkt 1 ppkt 2) a) oraz pkt. 2 ppkt 3) c) oraz pkt 3 ppkt 2) c). Składający uwagę wnosi o ograniczenie możliwości wydzielania działek mniejszych niż określone odpowiednio w przedmiotowym paragrafie. Prośba o usunięcie zapisów o możliwości wydzielania działek dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej. 6. Wniosek o zapisanie w planie ograniczenia dotyczącego nowo wydzielanych działek w zakresie minimalnej szerokości frontu działki od drogi publicznej. Minimalna szerokość frontu działki od drogi publicznej 2KDL oraz 1KDL powinna wynosić nie mniej niż 15 m. 7. Wniosek o usunięcie z projektu planu zapisów dopuszczających minimalną szerokość frontu działki 7m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej. Szerokość ta powinna być określona na minimum 10m.		- dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, 2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN ustala się: 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 2) (.....), 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, z zastrzeżeniem lit. c c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b: - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - dla dojazdu i dojazdu, - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU ustala się: 1) (.....), 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Składająca uwagę żąda aby gmina wykazała, że powstanie ciągu jest niezbędne, jest uzasadnione konkretną potrzebą związaną z realizacją celu publicznego. 2. Usunięcie z projektu planu rozdział 2 paragraf 12 dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż działki ograniczenia 5 metrów przy oznakowaniu działki nr 98 i zmianę polegającą na wstawienie linii rozgraniczającej w odległości 5 metrów od linii granicy działki. 3. Usunięcie z projektu planu dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu Ikpj jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości usunięcie zapisu oraz sprzeciw przeciwko zaprojektowaniu i powstaniu ścieków i kanalizacji. 4. Usunięcie z projektu planu rozdział 2 paragraf 4 pkt 4 dotyczącego zapisu „na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego a w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej nie więcej niż jednego segmentu, 5. Usunięcie z projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej od strony 2KDL, ulicy Szpitalnej przy oznakowaniu działki nr 98 (13MNU) 6. Brak zgody na proponowany projekt i wniosek o wykreślenie i na nie figurowanie w tabeli zapisu ciągu IKpj jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną wraz ze wszystkimi zapisami odnośnie dopuszczenia lokalizacji ciągu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z żądaniem usunięcia tego zapisu z tabeli. 6a. Usunięcie z projektu planu Rozdział 3 paragraf 15 dotyczącego proponowanej podpunkty c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej		Ustalenia projektu planu Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU ustala się: 1) (...), 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 500 m² dla zabudowy usługowej, - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c, c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b: - dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, - dla dojazdów i dojazdu, - dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, - przy podziale dokonywanym zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie, d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. § 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	wydzielenia działki budowlanej o mniejszej powierzchni niż ustalona:				technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz.U. z 2015r., poz. 1422). 3. Usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu IKPJ jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości nie jest możliwe z uwagi na fakt, że we wszystkich wyznaczonych w planie terenach dróg dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwa także na pozostałych terenach objętych planem, stąd więc nie znajduje się uzasadnienia dla wyłączenia terenu działki nr 98 w części projektowanej pod publiczny ciąg pieszo-jezdnny z ustaleń planu umożliwiających np. lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że przyjęta zasada docelowego odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej jest ustaleniem planu wynikającym z potrzeb ochrony środowiska, w tym związanych z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych jest rozwiązaniem tymczasowym, obowiązującym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, co wynika bezpośrednio z przepisów art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1289). 4. Usunięcie z projektu planu ustalenia dotyczącego lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu nie jest możliwe, ponieważ zapis ten wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. 5. Niewielki fragment działki nr 98 jest przeznaczony pod teren drogi publicznej lokalnej ozn. symbolem 2KDL, stanowiąc poszerzenie istniejącej ul. Szpitalnej. Zaprojektowane planem miejscowym poszerzenie ul. Szpitalnej uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. W ustaleniach planu miejscowego przyjęto generalną zasadę sytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami ciągów komunikacyjnych. Na obszarze objętym planem istnieją co prawda wyjątki od tej zasady, lecz wynikają one z istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku terenu będącego przedmiotem uwagi taka sytuacja nie występuje, w terenie tym nie występuje zabudowa. 6a. Usunięcie z projektu planu Rozdział 3 paragraf 15 dotyczącego proponowanego pdpkt w brzmieniu: „d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu” i „e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu” - nie jest możliwe, ponieważ ustalenia te są wymaganymi ustaleniami planu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1587). 7. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew. Ochrona istniejącego drzewostanu w tym zakresie podlega przepisom odrębnym. Przyjęte w tym zakresie w projekcie planu rozwiązania dla terenu działki nr 98 są celowe i uzasadnione. Rozwiązania te służą uregulowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz usprawnienia układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wartość nie mniejszą niż 20% (obecnie 30%), jak jest to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę wartości maksymalnej intensywności zabudowy na wartość 1,5 (obecnie 1), dla działki budowlanej jak jest to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę wartości minimalnej intensywności zabudowy 0,01 (obecnie 0,2) dla działki budowlanej.		12KDD drogi publicznej klasy dojazdowej. Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe 3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU ustala się: 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe, 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, – 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, – 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, – 500 m² dla zabudowy usługowej, – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c, c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza					maksymalnej intensywności zabudowy do 1,5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjęte zostało uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Ponadto ustalenia planu dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wynikają z przeprowadzonych analiz charakteru i intensywności zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem. Ustalenia te zostały określone w sposób jednolity dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem MNU, nie znajduje się więc uzasadnienia dla różnicowania tych parametrów dla obszaru działki składającego uwagę, w tym w zakresie ustaleń dotyczących pokryć dachowych oraz wartości minimalnej intensywności zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					– 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, – 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, – 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, – 15 m dla zabudowy usługowej, – 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,					
14.	6.12.2017	Andrzej Mrożewski	Składający uwagę wnioskuję o zmianę wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozdziale 3 pkt 2 podpunkcie 5 z wartości 70% na 50% dla działki nr 12/2),	działka nr 12/2 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 12/2 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1ZP przeznaczonym pod zieleni urządzoną. Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe 5. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się: 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej; 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zakaz lokalizacji budynków, b) dopuszcza się obiekty małej architektury, c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzeń wodnych, d) dopuszcza się lokalizacji parkingów, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 70% powierzchni działki, 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu, 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 5 m ² , b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1m		Uwaga nieuwzględniona			Zmniejszenie w planie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1ZP na wartość nie mniejszą niż 50% nie jest uzasadnione z punktu widzenia celu, któremu służyć miało wyznaczenie w obszarze objętym planem terenu zieleni. W terenie tym występuje istniejąca zieleni wysoka. Teren 1ZP jest to jedyny w obszarze objętym planem teren zieleni. Ustalenie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym terenie jako udział nie mniejszy niż 70%, jest istotne zarówno z punktu widzenia potrzeby kształtowania terenu zieleni od strony al. Marsz. J. Piłsudskiego, jak i ze względu na potrzebę utrzymania pasa istniejącej zieleni pełniącej funkcję izolacji akustycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
15.	6.12.2017	Barbara Pawlicka	Składająca uwagę wnosi o: 1. Usunięcie poprzez wykreślenie z projektu planu uchwały wszystkich zapisów dotyczących projektowanego ciągu 1KPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską, a Szpitalną oraz sprzeciw przeciwko powstaniu omawianego ciągu. Lokalizacja ciągu nie będzie spełniała warunków technicznych określonych	działka nr 98 obręb 5-12	Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 98 częściowo znajduje się w terenie ozn. symbolem 13MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie ozn. symbolem 1KPJ publicznego ciągu pieszo-jezdnego		Uwaga nieuwzględniona			1, 2, 6. Teren 1KPJ został w projekcie planu wyznaczony na działce nr 98 (wzdłuż jej wschodniej granicy) jako publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg ten został zaprojektowany z uwagi na konieczność połączenia ul. Klucznikowskiej z ul. Szpitalną. Ul. Klucznikowska jest ważnym elementem istniejącego układu komunikacyjnego w obszarze objętym opracowaniem, nie ma natomiast usankcjonowanego prawnie połączenia z ul. Szpitalną, choć połączenie to funkcjonuje w terenie. Funkcjonowanie ul. Klucznikowskiej jako łącznika ul. Szpitalnej z ul. Leśną służyć będzie interesowi społecznemu również pod względem zwiększenia bezpieczeństwa komunikacyjnego i nie tylko. Należy zauważyć, że projektowane w niniejszym projekcie planu rozwiązania układu drogowo-ulicznego między innymi wyznaczenie na działce nr 98 ciągu pieszo-jezdnego 1 KPJ łączącego ul. Klucznikowską

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			7. Wykreślenie z projektu planu Rozdział 3 § 15.1 pkt 3 dotyczącego proponowanej podpunkty c) dopuszcza się wydzielanie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która winna być zmieniona poprzez przesunięcie linii na granicę działki nr 98 f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Ponadto określenie w pkt j maksymalna wielkość zabudowy 60% powierzchni budowlanej jest zbytnią ingerencją ze strony Gminy, gdyż dotychczasowe zezwolenia określały wielkość zabudowy jako 80% i tak wnosi o zmianę tej wielkości zabudowy na 80%. 8. Objęcie ochroną przed wycinką istniejących wieloletnich drzew w ciągu pieszo-jezdny na działce nr 98. Składająca uwagę nie wyraża zgody na w/w zapisy w ramach projektu planu, nie widząc uzasadnienia dla takich propozycji i wnosząc o zmianę polegającą na ich wykreśleniu.		f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, g) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków, h) ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°, i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem: – budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m; j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej, k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, l) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej, m) minimalna intensywność zabudowy - 0,2 dla działki budowlanej, 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu; 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż: – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, – 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, – 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, – 500 m² dla zabudowy usługowej, – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,					7. Ustalenie planu w zakresie dopuszczenia możliwości wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona wcześniej (w lit. b) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, stanowi wyłącznie umożliwienie dokonania takiego podziału, nie naruszając w żaden sposób prawa własności. W zakresie określonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie znajduje się uzasadnienia dla zbliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicę działki nr 98, ponieważ przedmiotowa działka nie jest zabudowana, a z analizy istniejącego zagospodarowania terenu na działce, nie wynika konieczność przesunięcia tej linii. Ustalenie dotyczące przyjęcia maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 60% wynika z przeprowadzonych analiz charakteru i intensywności zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem. Przyjęcie ww. wskaźnika na poziomie 80% nie jest ponadto możliwe ze względu na ustalenia studium dotyczące konieczności zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej na poziomie nie mniejszym niż 30%. 8. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew. Ochrona istniejącego drzewostanu w tym zakresie podlega przepisom odrębnym. Przyjęte w tym zakresie w projekcie planu rozwiązania dla terenu działki nr 98 są celowe i uzasadnione. Rozwiązania te służą uregulowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz usprawnienia układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) Rada Miasta Marki przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie. Szacunkowe kwoty zawiera Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach, będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach obejmują realizację poszerzeń dróg publicznych, odcinków nowych dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.
2. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 519 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r., o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 2077).
4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:
 - 1) z budżetu gminy,
 - 2) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
 - 3) z partnerstwa publiczno – prywatnego.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach, zwanym dalej planem, podjęto w związku z uchwałą nr XLVI/357/2013 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach.

Opracowanie planu 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 przede wszystkim rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, na zasadzie uzupełnień istniejącego układu osadniczego.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.). 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.).

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;

w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 14.02.2014 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 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

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.

- Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu był po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 listopada 2016 roku do 6 grudnia 2016 roku.

W tym czasie, w dniu 22 listopada 2016 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag upłynął 21 grudnia 2016 roku. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiono 5 uwag. Zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.03.2017 Burmistrza Miasta Marki z dnia 11 stycznia 2017 roku, 3 uwagi zostały uwzględnione, a 2 uwagi zostały częściowo uwzględnione, a częściowo nieuwzględnione.

Do projektu planu wprowadzono korekty wynikające z uwzględnienia części uwag.

- Projekt planu był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 lutego 2017 roku do 6 marca 2017 roku. W tym czasie, w dniu 1 marca 2017 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag upłynął 21 marca 2017 roku. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wniesiono 7 uwag. Zgodnie z Zarządzeniem nr 0050.42.2017 Burmistrza Miasta Marki z dnia 10 kwietnia 2017 roku, 4 uwagi zostały nieuwzględnione, a 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione, a częściowo nieuwzględnione. Do projektu planu wprowadzono korekty wynikające z częściowego uwzględnienia uwag oraz w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia projektu planu.

Projekt planu był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 lipca 2017 roku do 25 sierpnia 2017 roku.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy znajdującej się w rejonie 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.

Z uwagi na brak obiektów zabytkowych w obszarze objętym opracowaniem nie zaistniały przesłanki do wprowadzania do ustaleń planu wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz w zakresie stosowania materiałów budowlanych o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.

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 tereny istniejącego już osadnictwa. Przeznaczenie poszczególnych terenów określone w ustaleniach planu służy uzupełnieniu i uporządkowaniu istniejących terenów zabudowy. Tereny zabudowy zostały wyznaczone w planie w taki sposób, aby w największym stopniu wykorzystać istniejącą sieć drogową i zapewnić dostęp do istniejących ciągów infrastrukturalnych, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań, istniejącego sposobu użytkowania terenu oraz 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.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że tereny zabudowy wyznaczone w planie będą obsługiwane przede wszystkim przez istniejące drogi. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie miasta. Tereny zabudowy wyznaczone w projekcie planu mają możliwość dostępu do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego.
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie uzupełnienia istniejących terenów zabudowy i w ich bezpośrednim sąsiedztwie, w terenach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach 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, dla przedmiotowego terenu były już prowadzone prace związane z opracowywaniem projektu planu. Projekt planu uzyskał już wtedy pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

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 2016r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.