

UCHWAŁA Nr/...../2014
RADY MIASTA MARKI
z dnia 2014 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.²) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach, którego granice wyznaczają:

- od północnego zachodu: po granicy obrębu geodezyjnego 1-14 (granica administracyjna miasta Marki) następnie dalej w kierunku południowo-wschodnim po granicy obrębu geodezyjnego 1-14 i obrębu 1-13, następnie po granicy obrębu 3-03 i obrębu 1-13 i dalej po granicy obrębu 3-03 i obrębu 1-17 aż do al. Marsz. J. Piłsudskiego,
- od wschodu wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego po granicy obrębu 3-03 i obrębu 4-01, następnie po granicy obrębu 3-03 i obrębu 4-03 i dalej po granicy obrębu geodezyjnego 3-06 i obrębu 4-03 oraz obrębu 3-06 i obrębu 4-06,
- od południa: wzdłuż ul. Słonecznej po granicy obrębu 3-06 i obrębu 3-08 i dalej w kierunku północno-zachodnim ul. Okólną po granicy obrębu 3-06 i obrębu 3-09 i dalej ul. Okólną po granicy obrębu 3-06 i obrębu 3-05 aż do przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/7 z obrębu 3-05 z granicą obrębu 3-05 i obrębu 3-06, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działki nr 73/7 z obrębu 3-05 i południową granicą działki nr 73/8 z obrębu 3-05, a następnie aż do przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębu 3-05 z granicą obrębu 3-05 i obrębu 3-04,
- od zachodu: od przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębu 3-05 z granicą obrębu 3-05 i obrębu 3-04, dalej w kierunku północnym po granicy obrębu 3-05 i obrębu 3-04 i dalej po granicy obrębu 3-05 i obrębu 3-01, dalej po granicy obrębu 3-02 i obrębu 3-01, następnie po granicy obrębu 1-14 i obrębu 3-01 aż do granicy administracyjnej miasta Marki.

2. Granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w ustępie 1 przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

¹ Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645, 1318 oraz w Dz. U. z 2014r., poz. 379

² Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz w Dz. U. z 2014r., poz. 379

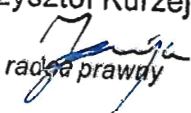
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Krzysztof Kurzeja


rada prawdy

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obszar objęty granicami projektu planu zajmuje ok. 172 ha terenów o zróżnicowanym charakterze, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki teren przewidziany do objęcia projektem planu wyznaczony jest jako obszar, dla którego zamierza się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się grunty leśne, które będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W granicach opracowania znajdują się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w rejonie ul. Małachowskiego i al. Marsz. J. Piłsudskiego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (osiedle tzw. Lisi Jar, pas biegnący wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, niewielka część terenu przy ul. Okólnej oraz u zbiegu ulic: Okólnej i Grunwaldzkiej oraz w obrębie 1-14 zawarta pomiędzy ul. Kraszewskiego, ul. Grunwaldzką, a drogą wewnętrzną), pas zabudowy przemysłowo-usługowej zlokalizowany wzdłuż ul. Słonecznej (między innymi firma Tchibo), a następnie wzdłuż ul. Okólnej (obie strony). Pozostały teren stanowi nieczynne już wysypisko śmieci zlokalizowane przy ul. Okólnej oraz niezagospodarowany, niezabudowany, zadrzewiony i zalesiony teren położony pomiędzy ul. Grunwaldzką, nieczynnym wysypiskiem śmieci, zabudową przemysłowo-usługową przy ul. Okólnej, osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Lisi Jar”, a zabudową wielorodzinną Międzyzakładowej Pracowniczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej SAM 81 oraz funkcjonującą zabudową przemysłowo-techniczną w rejonie ul. Ciurlionisa (Komandor, stacja paliw, magazyny, Biedronka, wytwórnia betonu). Tereny znajdujące w granicach objętych projektem planu położone są na obszarze obowiązywania następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- „Marki II”, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107/,
- „Marki VII”, uchwalonego uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252 poz. 6651),
- „Lisi Jar”, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/202/97 Rady Miasta Marki z dnia 16 września 1997r., (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57 poz. 191),
- „SAM 81”, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/238/98 Rady Miasta Marki z dnia 16 czerwca 1998r., (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57 poz. 249),
- uchwalonego uchwałą Nr X/68/99 Rady Miasta Marki z dnia 7 lipca 1999r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89 poz. 2397),

- „Kosiany” uchwalonego uchwałą Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004 roku /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80 poz. 4910/.

Uchwalone uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki przedmiotowy obszar wyznacza jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, produkcyjno- usługowej i technicznej, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni urządzonej i zieleni z usługami turystyki i rekreacji, usług sportu oraz wód.

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru podjęte zostaje w związku z:

- wnioskami o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Beatrix, Orco Logistic),
- potrzebą kompleksowych rozwiązań obejmujących uporządkowanie istniejącej zabudowy, relacje z terenami otaczającymi, obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym Miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej,
- potrzebą uaktualnienia zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą odpowiadały aktualnym realiom społeczno-gospodarczym, ustaleniom studium jak również potrzebom gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

Tym samym przystąpienie do opracowania projektu planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadne i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarze objętym opracowaniem. Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki” stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z zapisami art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu *„wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”*.

2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wykazanie zasadności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach,
- 2) wskazanie, iż przewidywane rozwiązania planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Na obszarze proponowanym do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta “Marki II”, zatwierdzony uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107/,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta “Lisi Jar”, zatwierdzony Nr XLIII/202/1997 Rady Miasta Marki z dnia 16 września 1997r., /Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 191/,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta SAM 81, zatwierdzony uchwałą Nr XLIX/238/98 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 czerwca 1998r., (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 249),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Marki, zatwierdzona uchwałą Nr X/68/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 7 lipca 1999r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 2397),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta "Marki VII", zatwierdzony uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252 poz. 6651/,
- „Kosiany” uchwalonego uchwałą Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004 roku /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80 poz. 4910/.

Obszar objęty granicami projektu planu miejscowego położony jest w rejonie ulic:

al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej. Obejmuje teren obrębów 1-14, 3-03, 3-06, 3-02 oraz część obrębu 3-05 i zajmuje powierzchnię ok. 172ha. W granicach opracowania projektu planu na części obrębu 1-14 ustanowiony jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu jako forma ochrony przyrody jak również część terenu (obruby 3-02, 3-05 i 1-14) położona jest w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od rzeki Długiej. W obszarze tym występuje bardzo zróżnicowany sposób zagospodarowania terenu. W rejonie ul. Małachowskiego zlokalizowane jest osiedle zabudowy wielorodzinnej (10-to i 14-to kondygnacyjna zabudowa wielorodzinna J. W. Construction, osiedle bloków od 5 do 8 kondygnacji Spółdzielni „Sam 81” jak również niewielka zabudowa wielorodzinna komunalna). W sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane jest również osiedle domków mieszkalnych jednorodzinnych „Lisi Jar”. Wzdłuż ul. Słonecznej i ul. Okólnej zlokalizowana jest zabudowa usługowo-przemysłowa, ze szczególnym uwzględnieniem dość dużego terenu zlokalizowanego przy ul. Słonecznej zagospodarowanego przez Firmę Tchibo. Zabudowa przemysłowa z istniejącymi usługami (między innymi Firma meblarska Komandor, stacja paliw, Biedronka, Hotel Pean House) jest zlokalizowana również za ul. Małachowskiego w kierunku ul. Grunwaldzkiej, wzdłuż której niewielkim pasem zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Pozostała część terenu zlokalizowana pomiędzy ulicami: Okólną i Grunwaldzką, a zamkniętym wysypiskiem jest niezagospodarowana, zadrzewiona z istniejącymi oczkami wodnymi. Teren u zbiegu ulic: Okólnej i Grunwaldzkiej zamyka osiedle domków mieszkalnych jednorodzinnych. Z powyższego zagospodarowania wynika, że obowiązujące dla wskazanego wyżej terenu (obruby geodezyjne 1-14, 3-03, 3-06 i 3-02 i częściowo obręb 3-05) plany miejscowe, dopuszczają swymi ustaleniami różnorodność cech, funkcji oraz wskaźników zabudowy. Każdy z obowiązujących planów ustala różne parametry wysokości zabudowy wielorodzinnej. Projektowany plan będzie miał za zadanie uporządkowanie zasad realizacji zabudowy wielorodzinnej dla tego rodzaju funkcji. Obszar objęty projektem planu jest również zróżnicowany pod względem własnościowym (osoby fizyczne, Gmina, Skarb Państwa). W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania

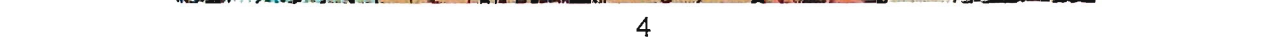
funkcjonalno-przestrzenne, uporządkowanie istniejącej zabudowy, wewnętrzną obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. W planie ustalone zostaną nowe normy w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz parametry techniczne zabudowy. Istotne jest przy tym, iż ustalenia planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych, w tym - w zakresie stosownych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

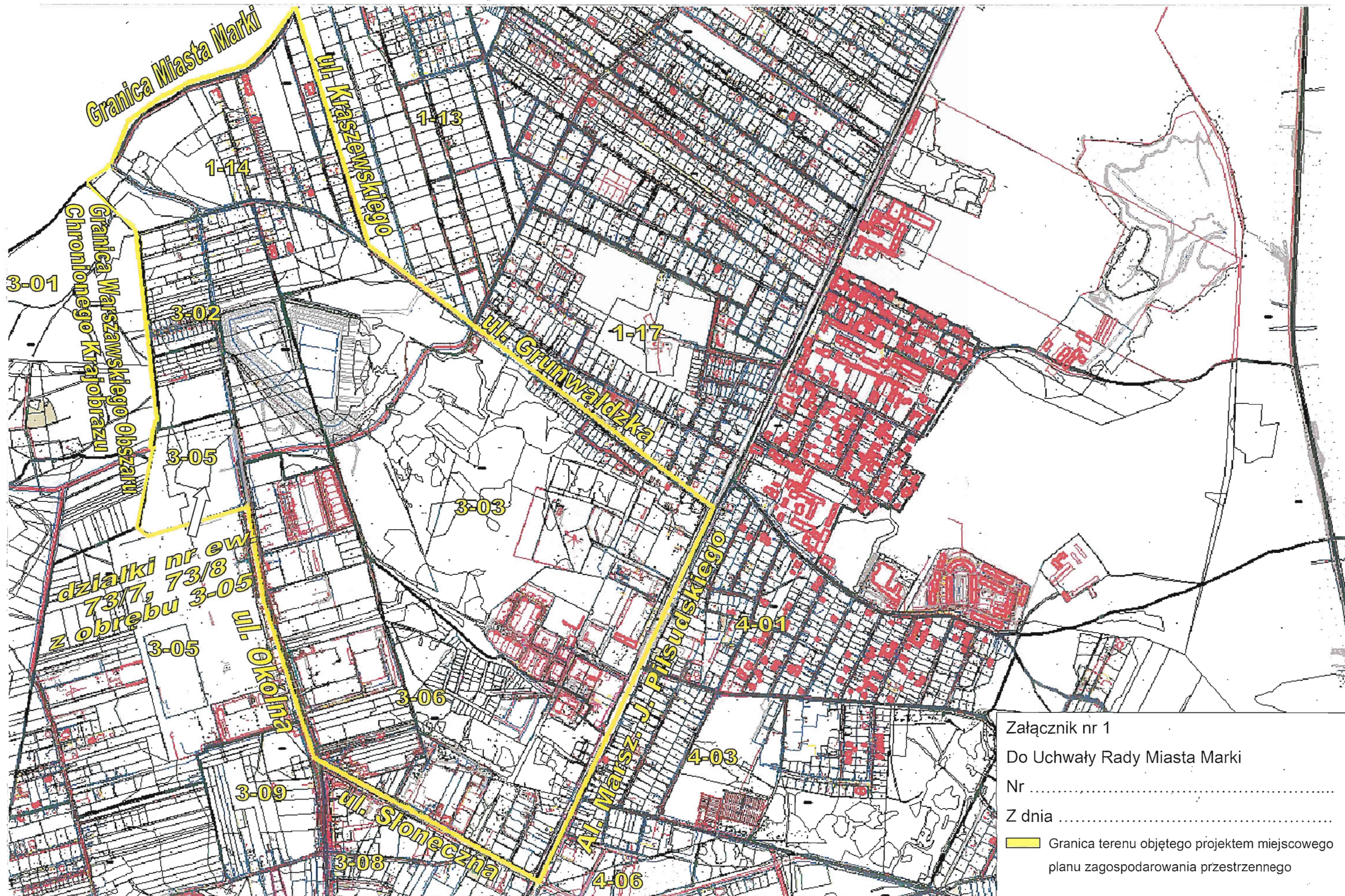
Dodatkowym argumentem za przyjęciem takich granic opracowania projektu planu oprócz porządkowania przestrzeni są wnioski złożone o przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych przez podmioty zainteresowane poprawą zagospodarowania swoich terenów w oparciu o wytyczne zawarte w Studium. Spółka BEATRIX zainteresowana jest zabudową swoich działek nr 20/34, 20/36, 20/108, 20/32 z obrębu 3-06 pod zabudowę wielorodzinną. Spółka ORCO LOGISTIC wnioskuje o zmianę przeznaczenia swojej działki nr 73/8 z obrębu 3-05 pod zabudowę przemysłową zgodnie z ustaleniami Studium. Gmina Miasto Marki w obszarze opracowania projektu planu posiada również swoje tereny, które planuje zagospodarować zgodnie ze wskazaniem Studium. Na obszarze objętym projektem planu znajdują się grunty leśne, które będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4. Porównanie przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach - z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wójt (burmistrz albo prezydent miasta) winien ocenić zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”, uchwalone uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku na przedmiotowym obszarze wyznacza tereny mieszkaniowo-usługowe ozn. symbolem MU (ul. Grunwaldzka, Okólna), usługowo-mieszkaniowe ozn. symbolem UM (fragment terenu położony przy al. Marsz. J. Piłsudskiego i ul. Ciurlionisa), mieszkaniowo-ekstenywne ozn. symbolem ME (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ozn. symbolem MW, zabudowy produkcyjno-usługowa i techniczna ozn. symbolem PU i PU1, zieleni urządzonej, zieleni z usługami turystyki i rekreacji ozn. symbolami ZP i ZU, usługi sportu ozn. symbolem US oraz wody ozn. symbolem W. Projektowany plan ma za zadanie uporządkowanie przestrzeni publicznej, wprowadzenie układu

Planowane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, a nowy plan realizować będzie kierunki rozwoju w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w tym Studium. Potrzeba podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: al. Marsz. J. Piłsudskiego, Grunwaldzkiej, Kraszewskiego, Spacerowej, Okólnej i Słonecznej w Markach jest celowa i w pełni uzasadniona.

[illegible]



Załącznik nr 1
Do Uchwały Rady Miasta Marki
Nr
Z dnia
Granica terenu objętego projektem miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego