

**UCHWAŁA NR V/45/2019
RADY MIASTA MARKI**

z dnia 20 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr LVII/485/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach oraz 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: punkt przecięcia się przedłużenia w kierunku zachodnim północnej granicy działki nr 73/6 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05, północna granica działki nr 73/6 z obrębem 3-05 aż do punktu przecięcia się skosu działki nr 73/6 (trójkąta widoczności) z zachodnią granicą działki nr 73/7 z obrębem 3-05 i dalej przecinając działki nr 73/7 i nr 74 z obrębem 3-05 (stanowiące ul. Okólną) linią równoległą do ich północnych granic, aż do punktu przecięcia się z wschodnią granicą obrębem 3-05;
- 2) od wschodu: punkt przecięcia się linii poprowadzonej przez działki nr 73/7 i nr 74 z obrębem 3-05 (ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05, następnie wschodnia granica obrębem 3-05, aż do punktu przecięcia się przedłużenia w kierunku wschodnim południowej granicy działki nr 73/7 (ul. Okólna) z obrębem 3-05 (przez działkę nr 74 z obrębem 3-05 – ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05;
- 3) od południa: punkt przecięcia się przedłużenia w kierunku wschodnim południowej granicy działki nr 73/7 (ul. Okólna) z obrębem 3-05 (przez działkę nr 74 z obrębem 3-05 – ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05, dalej w kierunku zachodnim południowa granica działki nr 73/7 z obrębem 3-05, następnie południowa granica działki nr 73/8 z obrębem 3-05, aż do przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05 (po działce nr 71 z obrębem 3-05);
- 4) od zachodu: punkt przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05 (po działce nr 71 z obrębem 3-05) i dalej zachodnia granica obrębem 3-05 aż do punktu przecięcia się przedłużenia w kierunku zachodnim północnej granicy działki nr 73/6 z obrębem 3-05.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 10,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 m tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
 - b) Zn – teren zieleni naturalnej,
 - c) Ws – tereny wód powierzchniowych, rowy,
 - d) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - e) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ustala się:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-67/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla restauracji, kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

- b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów o minimalnej szerokości – 6,0 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,

- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Zn, Ws, KDZ, KDL.

§ 15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1Ws, 2Ws.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych wolnostojących o wysokości do 50,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zielen naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Ws, 2Ws**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe, rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 6) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	- szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0m do 17,7m z poszerzeniami na skrzyżowaniach, - dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m, - dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

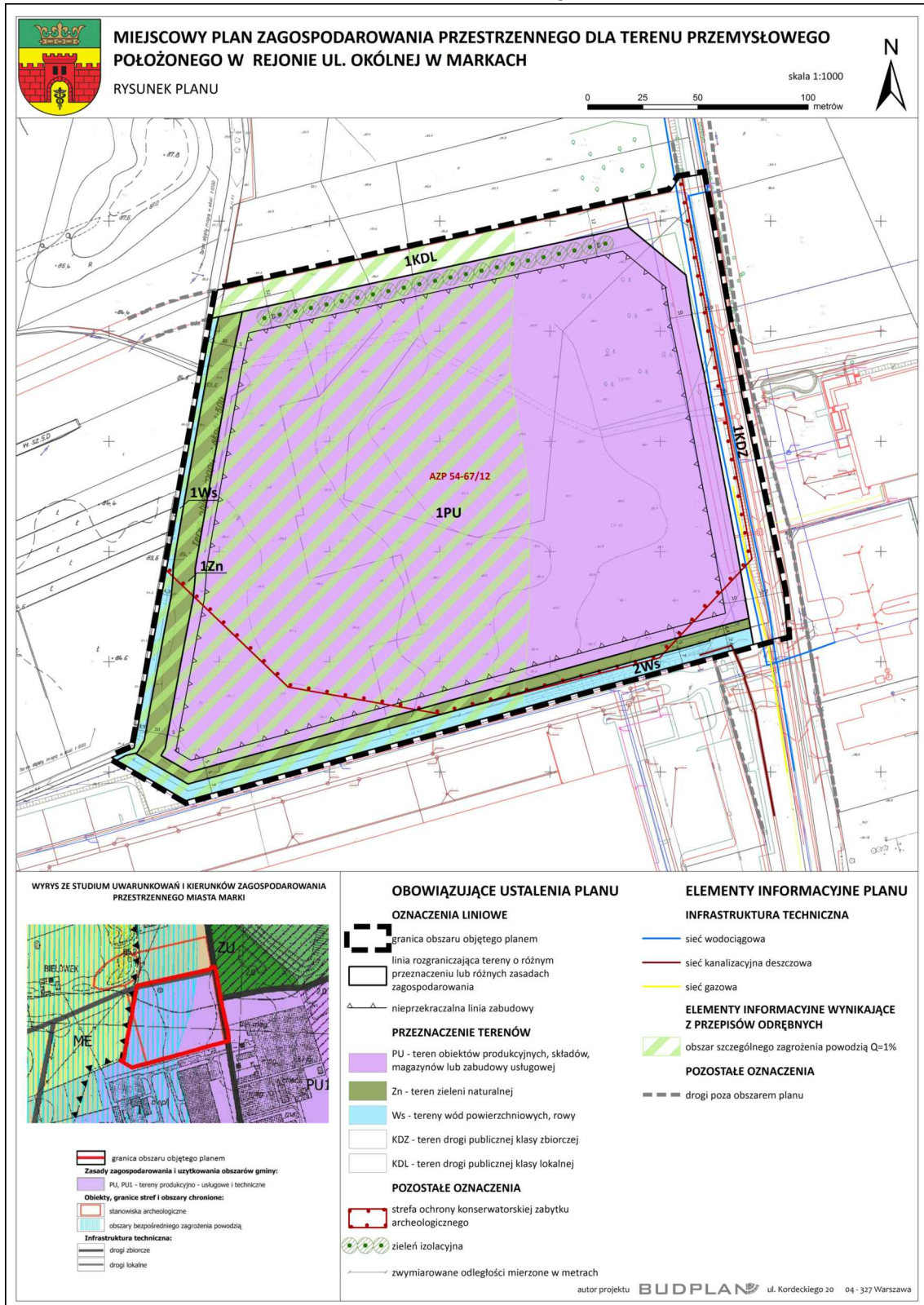
§ 20. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003 roku.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Przewodniczący Rady Masta
Marki

Paweł Pniewski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/45/2019

Rady Miasta Marki

z dnia 20 lutego 2019 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.
- 2) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 4 grudnia 2018 roku w Urzędzie Miasta Marki.
- 3) W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tj. do dnia 21 stycznia 2019 roku – wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Marki w całości.
- 4) Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych, Rada Miasta Marki nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia, wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945).

**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 (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), 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 dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej 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 dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach, obejmują realizację poszerzeń dróg publicznych, odcinków nowych dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz oświetlenia ulicznego.

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 2001r., Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 799 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 (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 2077 z późn. zm.).

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LVII/485/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Marki, którego powierzchnia wynosi ok. 5,8 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjęty uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003r., Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu i dostosowaniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, które wskazuje w tym miejscu tereny produkcyjno – usługowe i techniczne.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Obszar obejmuje tereny niezagospodarowane. Projekt planu wyznacza również tereny komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej i lokalnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1945), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie występują na jego obszarze dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony częściowo pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy, obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi zlokalizowane w obszarze objętym planem i jego sąsiedztwie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wprowadza nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Marki”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta w Markach z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Marki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie miasta dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Miasto Marki poniesie wydatki związane z budową układu drogowego i urządzeń infrastruktury technicznej. Saldo bilansu wydatków i dochodów oszacowane w prognozie skutków finansowych jest dodatnie. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji,

rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr LVII/485/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 26 marca 2018 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2018 r. do 31 grudnia 2018 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 4 grudnia 2018 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 21 stycznia 2019 r.;
- 10) rozpatrzono uwagę wniesioną do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych;
- 11) przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.