

**UCHWAŁA NR LVII/485/2018**

**RADY MIASTA MARKI**

**z dnia 31 stycznia 2018 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 1990r., o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.), art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach, którego granice wyznaczają:

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

- 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.

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

## § 2

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

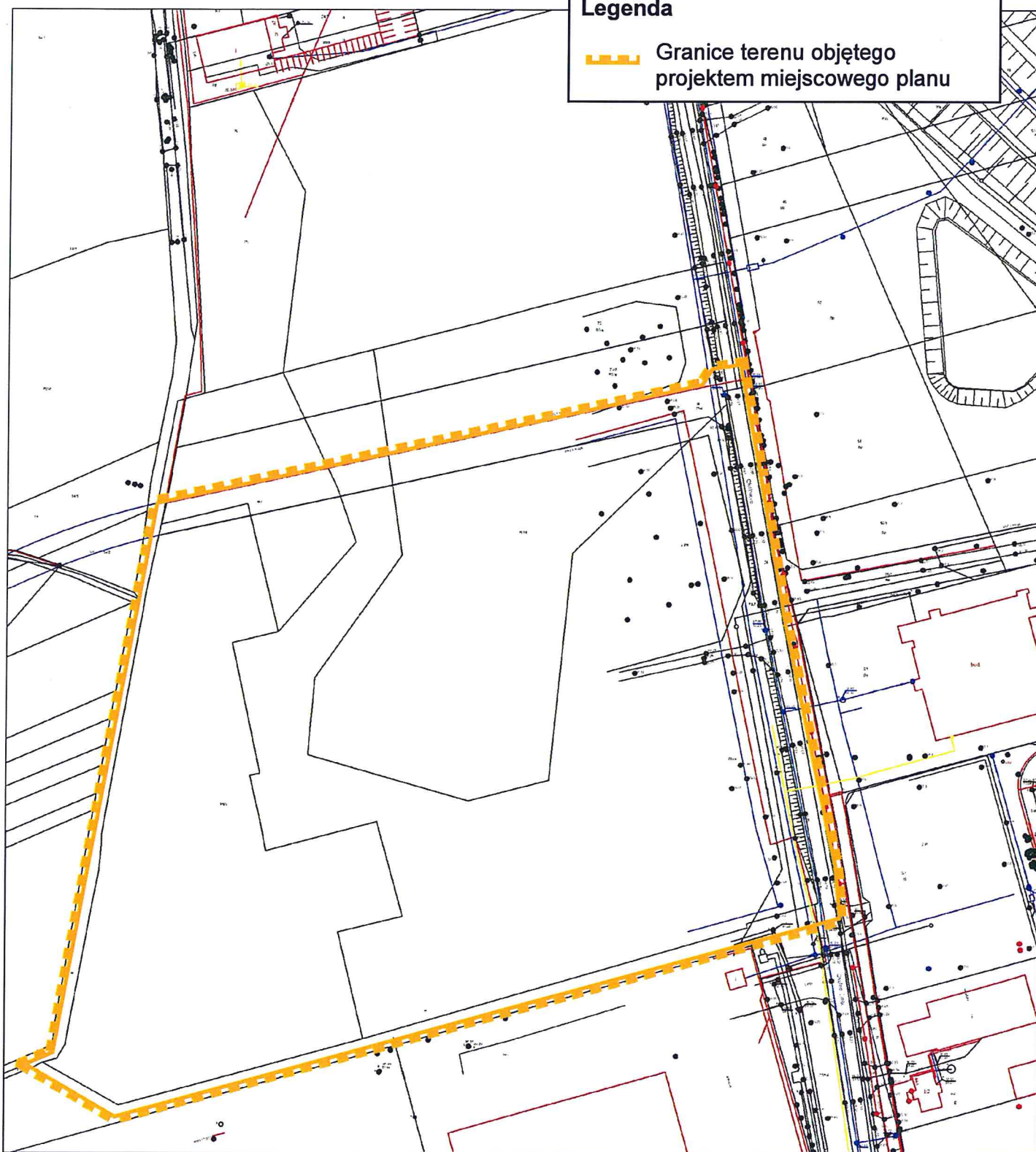
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Marki  
  
Michał Jaroch

RADA MIASTA MARKI  
Al. J. Piłsudskiego 95  
05-270 MARKI  
tel.: 22 781 10 03  
woj. Mazowieckie

Załącznik nr 1  
do Uchwały Rady Miasta Marki  
nr LVII/485/2018  
z dnia 31 stycznia 2018 r.

#### Legenda

 Granice terenu objętego  
projektem miejscowego planu



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miasta Marki  
  
Michał Jaroch





## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 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. Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru podjęte zostaje w związku z kontynuacją zmiany przeznaczenia terenu działki nr 73/8 zainicjowanej wnioskiem złożonym przez Spółkę ORCO LOGISTIC (potwierdzonym wnioskiem złożonym w dniu 6 marca 2015r.,). Zmiana przeznaczenia działki nr 73/8 z obrębu 3-05, której powierzchnia stanowi prawie 100% terenu znajdującego się w granicach planowanego opracowania – dotyczy zmiany funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej ozn. symbolem 101 ME na funkcję produkcyjno-usługową i techniczną. Teren znajdujący się w granicach objętych niniejszą uchwałą położony jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marki VII” uchwalonego uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252 poz. 6651).

Niniejsza uchwała powiązana jest z uchwałą „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach, która ma na celu zmianę przeznaczenia działek z terenów przemysłowo-technicznych na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Działanie to zamyka obszar strefy przemysłowej w ramach zwartego kompleksu ograniczonego układem drogowym. Przyczyni się to do utrwalenia ładu przestrzennego, uniknięcia konfliktów przestrzennych i społecznych w przyszłości oraz pozwoli na utrzymanie wpływów do budżetu miasta w przypadku realizacji inwestycji.

Planowana zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku, które wskazuje na tereny produkcyjno-usługowe i techniczne.

---

Założeniem, bowiem wspomnianego dokumentu strategicznego było zamknięcie na lokalnej drodze gminnej (działka nr 73/6 z obrębu 3-05) przeznaczenia terenu o tożsamej funkcji, jaką jest zabudowa produkcyjno-usługowa i techniczna.

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej 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 terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej 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 (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.). Zgodnie 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 terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej 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**

Teren znajdujący się w granicach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest przy ul. Okólnej. Powierzchnia projektowanego planu obejmuje ok. 5,5 ha, na którą składają się w całości działka nr 73/8 z obrębu 3-05 (przeznaczona w obecnie obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną ozn. symbolem ME), działka nr 73/6 z obrębu 3 -05 (przeznaczona pod drogę lokalną ozn. symbolem 18 KUL) oraz część ul. Okólnej. Przedmiotowy teren jest niezabudowany, zadrzewiony, zalesiony i stanowi własność skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym.

Na terenie planowanym do sporządzania projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Marki VII” uchwalony uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252 poz. 6651). Zgodnie z jego ustaleniami obszar projektu planu prawie w 100% powierzchni terenu (poza drogą lokalną ozn. symbolem 18KUL i częścią ul. Okólnej ozn. symbolem 8KUZ) zlokalizowany jest na terenie zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ozn. symbolem ME:

**1. Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej

**1.1. Przeznaczenie podstawowe** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z wykluczeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej ;

**1.2. Przeznaczenie uzupełniające** Drugorzędny układ drogowy ;

Otwarte tereny sportu i rekreacji bez urządzeń

kubaturowych przekraczających 5% powierzchni terenu ;

**1.3. Przeznaczenie dopuszczalne** Obiekty podstawowych usług handlu i usług bytowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m<sup>2</sup> ;

**2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

**2.1. Powierzchnia biologicznie czynna** Minimum 70% dla każdej działki inwestycyjnej;

**2.2. Wysokość zabudowy** Maksymalnie do trzech kondygnacji naziemnych

to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze;

**2.3. Minimalna wielkość działki**

**Budowlanej:** 1200 m<sup>2</sup>

**2.4. Formy parkowania:** Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora ;

21

**3. Zasady kształtowania przestrzeni**

**3.1. Linie zabudowy** Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego ;

**4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu**

Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne ;

Na terenie obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego o ustanowieniu Warszawskiej Strefy Krajobrazu Chronionego dla strefy zurbanizowanej ;

**5. Warunki ochrony dóbr kultury**

W zaznaczonej na rysunku planu strefie archeologicznej, realizacja zabudowy uwarunkowana jest przeprowadzeniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ;

**6. Infrastruktura techniczna**

Dopuszcza się lokalizację :

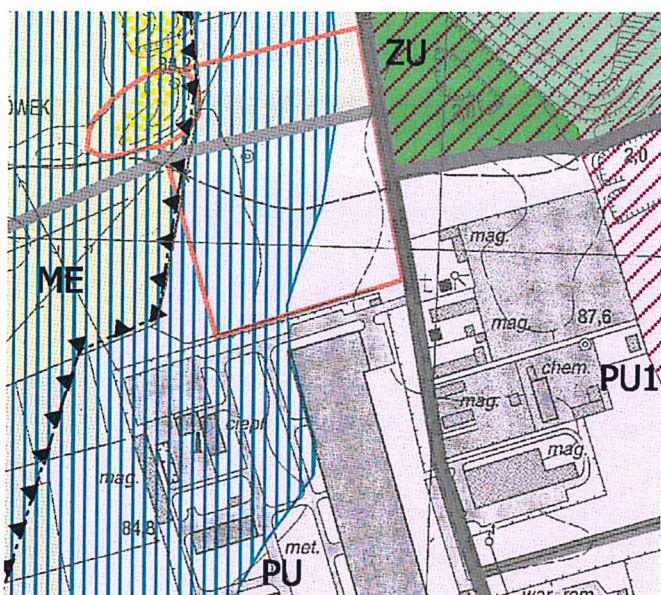
- lokalnych przepompowni ścieków ;

- stacji transformatorowych 15/0,4 kV ;

W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej ozn. symbolem ME --na zabudowę produkcyjno – usługową i techniczną, co ma doprowadzić do zgodności z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą 24.10.2012 roku przez Radę Miasta Marki. Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru pozwoli zlikwidować istniejące konflikty przestrzenne oraz na efektywne wykorzystanie terenu. Tym samym uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadna.

**4. Porównanie przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” - 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 w obszarze objętym projektem planu wyznacza tereny produkcyjno – usługowe i techniczne ozn. symbolem PU, PU1 wraz z innymi dopuszczalnymi przeznaczeniami w przedmiotowej jednostce.

**PU, PU1 – tereny produkcyjno-usługowe i techniczne**, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, obsługi technicznej, magazynową, składową i usługową, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> na obszarze wskazanym na rysunku Studium), ekspozycji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej i recyklingu, łączności, obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych i sprzedaży paliw oraz biur i administracji, hotelarstwa, gastronomii, pośrednictwa finansowego, a także zbiorniki retencyjne, zieleni towarzyszącą i izolacyjną.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m<sup>2</sup>,
  - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 10%,
  - c. maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy na terenach PU: 16m,
    - dla zabudowy na terenach PU1: 30m,
  - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Na działkach obiektów produkcyjno-usługowych i technicznych, graniczących z zabudową mieszkaniową, wymagane jest wydzielenie pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5m, oddzielających te obiekty od zabudowy chronionej.
4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

W granicach opracowania projektu planu częściowo występuje obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Przewiduje się, że planowane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”, a nowy plan realizował 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 terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach jest celowa i w pełni uzasadniona.

