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

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 199 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

§ 1.

W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Miasta Marki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się:

1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki (Uchwała nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki), z zaleceniem przystąpienia do zmiany po uchwaleniu dokumentów strategicznych dla obszaru miasta,
2) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zalecaniami zawartymi w załączniku do uchwały z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Marki.

§ 2.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Marki" w której została dokonana ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz z załącznikami graficznymi, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Marki
Tomasz Paciorek

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

GMINA MIASTO MARKI

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIASTA MARKI

Załącznik
do uchwały nr XXVII/195/2016
Rady Miasta Marki
z dnia 26 kwietnia 2016 roku

Marki, kwiecień 2016

Nazwa opracowania:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MIASTA MARKI

Główny projektant:

Wydział Planowania i Rozwoju
mgr inż. Michał Babicki

Współpraca:

Wydział Planowania i Rozwoju
mgr inż. arch. Ewelina Potyra
mgr Małgorzata Czerwińska
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
mgr inż. Danuta Woźniak

Spis treści

1 WPROWADZENIE 5
1.1 Podstawy prawne opracowania 5
1.2 Cel opracowania 5
1.3 Przyjęta metoda opracowania 5
1.4 Ogólna charakterystyka Miasta Marki 6
1.5 Rys demograficzny 6
1.6 Aktualne zagospodarowanie miasta 7
1.7 Podział geodezyjny 8
2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM 11
2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 11
2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 11
2.3 Wydane wypisy i wyrysy z obowiązujących MPZP 14
2.4 Decyzje o warunkach zabudowy 15
2.5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 16
2.6 Obszary nie objęte MPZP (miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego) 17
2.7 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium 17
3 ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 23
3.1 Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Marki 23
3.2 Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) 25
4 WNIOSKI 31
5 PODSUMOWANIE 32
5.1 Ramowy schemat działań planistycznych 32
5.2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego 33
5.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 33
6 PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA STUDIUM UWARUKOWAŃ I KIERUNKÓW, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIAZANIU DO DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, WNIOSKÓW I ZMIAN PRAWA 34

7 SPISY I ZAŁĄCZNIKI 37
7.1 Spis tabel 37
7.2 Spis wykresów 37
7.3 Załączniki mapowe 37

1 WPROWADZENIE

1.1 Podstawy prawne opracowania

Podstawą opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym, wg którego: *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego".*

Opracowanie obejmuje analizę dokumentów planistycznych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o wydane decyzje oraz ocenę aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które funkcjonują podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na terenie Miasta Marki są:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);

oraz kilkanaście innych ustaw i rozporządzeń, dotyczących m.in. ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, prawa wodnego, gospodarowania nieruchomościami, rewitalizacji, których zapisy prawne mają wpływ na kształt oraz sposób stosowania ich treści przez gminę.

1.2 Cel opracowania

Celem opracowania jest dokonanie:

a) oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Marki;
b) oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
c) oceny postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
d) nakreślenie kierunków działań w zakresie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

1.3 Przyjęta metoda opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego Marek, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania w poszczególnych obszarach gminy,

uwzględniając potrzebę ochrony krajobrazu, środowiska naturalnego oraz historyczną strukturę przestrzenną gminy. Przyjęta metoda, uwzględnia również przeanalizowanie zachodzących procesów w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydane wypisy i wyrysy w celu realizacji zamierzeń inwestycyjnych oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium.

Ze względu na relatywnie nie dużą powierzchnię miasta oraz na jego dość jednolitą strukturę zrezygnowano z wydzielania podobszarów analizy.

1.4 Ogólna charakterystyka Miasta Marki

Gmina Miasto Marki jest gminą miejską, położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie wołomińskim. Graniczy od północy z gminą Radzymin, od wschodu z gminą Kobyłka, od południa z gminami Ząbki, Zielonka oraz od zachodu z gminą Warszawa i Nieporęt. Powierzchnia gminy wynosi ok. 2615 ha, co stanowi ok. 0,27 % powierzchni powiatu wołomińskiego oraz ok. 0,007 % powierzchni województwa mazowieckiego.

Według podziału regionalnego Polski (Kondracki, 2002) gmina położona jest na obszarze fizycznogeograficznego Megaregionu Pozaalpejskiej Europy Środkowej, Prowincji Niżu Środkowopolskiego, Podprowincji Niziny Środkowopolskiej, Makroregionu Nizina Środkowomazowiecka, Mezoregionu Równina Wołomińska.

Najważniejszą drogą przebiegającą przez teren miasta jest droga krajowa nr 8 (E67) relacji Kudowa Zdrój – Wrocław – **Warszawa – Białystok** – Budzisko przebiegająca w układzie północny-zachód – północny-wschód. Pozostały istotny element układu komunikacyjnego stanowią drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka nr 631 relacji Nowy Dwór Mazowiecki - Wieliszew - Nieporęt – Warszawa;
- droga wojewódzka nr 632 relacji Płońsk - Nowe Miasto - Nasielsk - Legionowo – Marki.

1.5 Rys demograficzny

Miasto Marki należy do jednych z bardziej zaludnionych gmin powiatu wołomińskiego. Na terenie gminy Miasta Marki w 2014 roku zgodnie z danymi GUS wg. faktycznego miejsca zamieszkania, mieszkało 29 722 osób, co stanowiło 12,82% liczby mieszkańców powiatu wołomińskiego.

Tabela 1 Liczba mieszkańców wg. faktycznego miejsca zamieszkania. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.

Jednostka terytorialna	faktyczne miejsce zamieszkania				
	2010	2011	2012	2013	stan na 31 XII 2014
	ogółem	ogółem	ogółem	ogółem	ogółem
Marki	26866	27675	28288	29032	29722

Z przedstawionej tabeli wynika, że przyrost liczby ludności w gminie Marki jest dynamiczny i wynosi ok. 10 % w latach 2010-2015. Jednocześnie wstępna prognoza demograficzna sporządzona przez GUS do roku 2050, przewiduje wzrost liczby ludności w powiecie wołomińskim o ok. 40 %. Struktura demograficzna jest korzystna (charakteryzuje się dużym udziałem młodszych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności) , co potwierdzają dane w tabeli poniżej.

Tabela 2 Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze mieszkańców. Źródło: BDL stan na 31.12.2015

Jednostka terytorialna	0-2	3-6	7-12	13-15	16-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 i więcej
Marki	1091	1852	2407	982	1391	1733	4614	5833	3515	3345	2959

1.6 Aktualne zagospodarowanie miasta

Niezwykle istotną sprawą jest aktualna struktura zagospodarowania, która jest zaszłością historyczną oraz wypadkową obowiązujących przepisów prawa powszechnie obowiązującego, polityki przestrzennej gminy (w tym aktów prawa miejscowego) oraz sytuacji na rynku nieruchomości.

W strukturze miasta dominują tereny zabudowane i zurbanizowane, które stanowią prawie połowę powierzchni miasta. Wynika to ze specyficznego położenia na terenie aglomeracji warszawskiej i dużej presji urbanistycznej na terenie miasta.

Drugą grupę stanowią grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione zajmujące przeszło 36% powierzchni gminy. Stanowią podstawę terenów otwartych na terenie miasta oraz zaplecze turystyczne i rekreacyjne dla mieszkańców miasta oraz gmin sąsiednich.

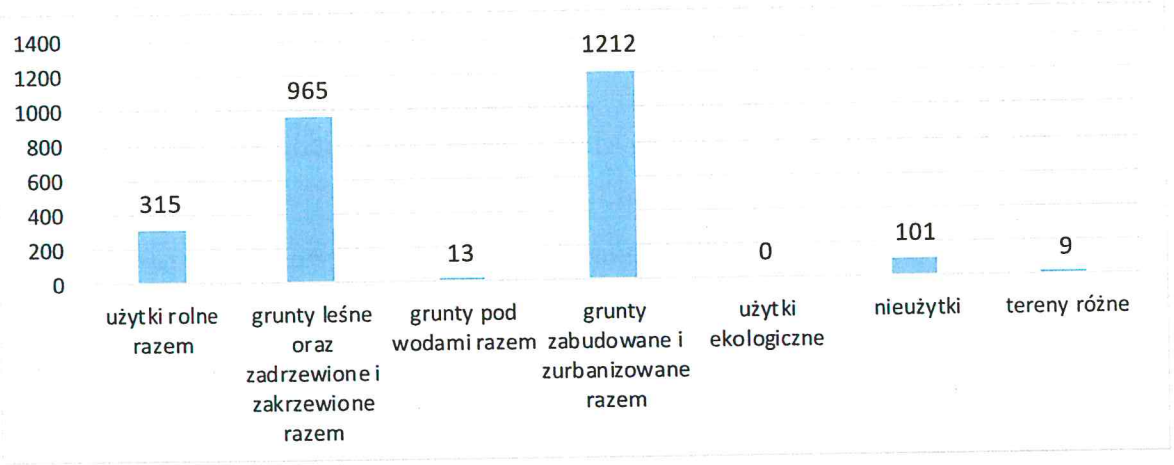
Udział gruntów rolnych wynosi ok. 12 %, a przedmiotowe grunty ze względu na zaprzestania użytkowania rolniczego stanowią potencjalne zaplecze dla rozwoju nowej zabudowy. Pozostałe grupy użytkowania stanowią znikomy ułamek w powierzchni gminy i nie mają wpływu na jej zagospodarowanie. Aktualne zagospodarowanie zostało pokazane na rysunku nr 1 – ortofotomapa oraz na rysunku nr 2 – mapa topograficzna.

Aktualnie wg. danych GUS na rok 2014 struktura użytkowania miasta przedstawia się następująco.

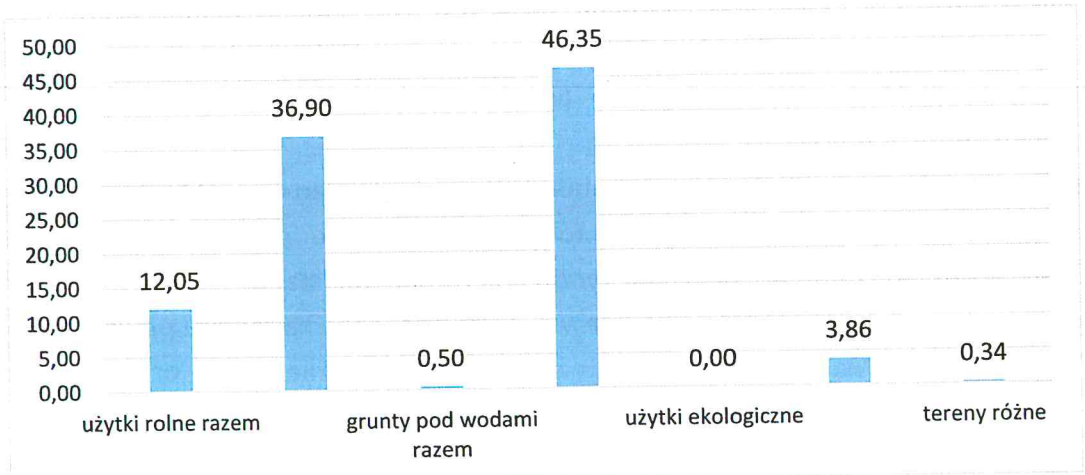
Tabela 3 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.

Nazwa	ha	% powierzchni gminy
powierzchnia ogółem	2615	100,00
użytki rolne razem	315	12,05
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	965	36,90
grunty pod wodami razem	13	0,50
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	1212	46,35
użytki ekologiczne	0	0,00
nieużytki	101	3,86
tereny różne	9	0,34

Wykres 1 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy w ha. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.



Wykres 2 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy w %. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.



1.7 Podział geodezyjny

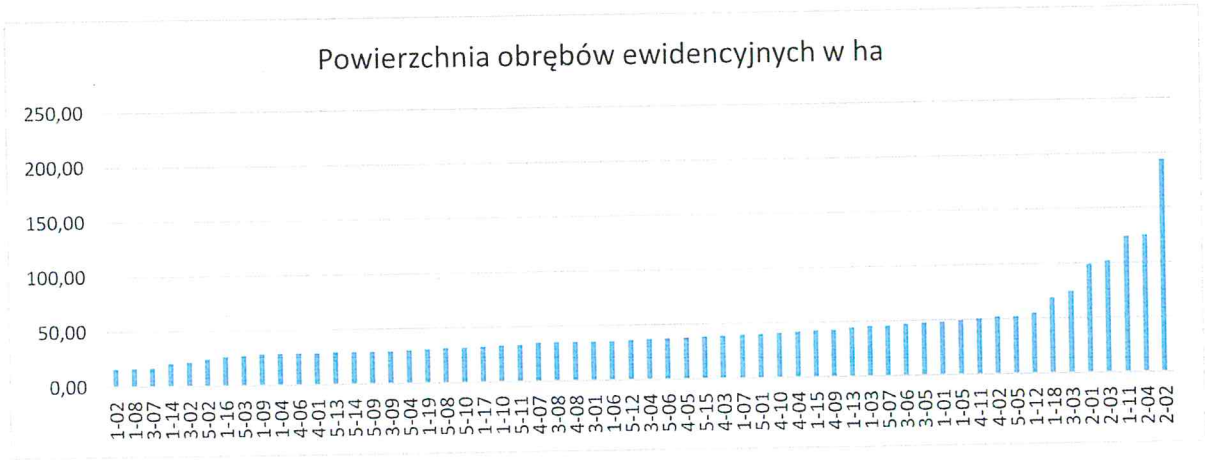
W skład miasta Marki wchodzi 58 obrębów geodezyjnych. Obręby o największej powierzchni są obrębami leśnymi położonymi we wschodniej części miasta. Podział miasta na obręby ewidencyjne zostały przedstawione na rysunku nr 3 oraz tabeli 4.

Tabela 4 Powierzchnia miasta i obrębów geodezyjnych w Markach. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.

L.p.	Nazwa obrębu	Powierzchnia w ha
1.	1-01	48,46
2.	1-02	16,51
3.	1-03	45,99
4.	1-04	29,02
5.	1-05	49,56
6.	1-06	35,73
7.	1-07	39,87
8.	1-08	16,86
9.	1-09	28,75
10.	1-10	33,49
11.	1-11	124,32
12.	1-12	55,70
13.	1-13	44,81
14.	1-14	20,97
15.	1-15	42,70
16.	1-16	26,29
17.	1-17	32,62
18.	1-18	69,23
19.	1-19	30,93
20.	2-01	99,17
21.	2-02	194,23
22.	2-03	102,00
23.	2-04	125,24
24.	3-01	35,71
25.	3-02	21,89
26.	3-03	75,02
27.	3-04	37,22
28.	3-05	47,97
29.	3-06	47,48
30.	3-07	17,09
31.	3-08	35,62
32.	3-09	29,66
33.	4-01	29,13
34.	4-02	52,24
35.	4-03	39,24
36.	4-04	41,77
37.	4-05	37,94
38.	4-06	29,05
39.	4-07	35,43
40.	4-08	35,62
41.	4-09	43,00
42.	4-10	40,99

43.	4-11	50,80
44.	5-01	40,16
45.	5-02	24,69
46.	5-03	27,66
47.	5-04	30,37
48.	5-05	52,47
49.	5-06	37,47
50.	5-07	46,05
51.	5-08	31,82
52.	5-09	29,64
53.	5-10	31,88
54.	5-11	33,65
55.	5-12	36,50
56.	5-13	29,48
57.	5-14	29,54
58.	5-15	38,56
	SUMA	2615,28

Wykres 3 Powierzchnia obrębów ewidencyjnych w Markach. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.



2 PRZEDSTAWIENIE DOKUMENTÓW I ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta Marki obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zostało uchwalone uchwałą Rady Miasta Marki XXXI/226/2012 z dnia 24 października 2012 roku. Obowiązujące studium zostało sporządzone na podstawie uchwały Nr XIV/107/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 roku (zmieniającą uchwałę Nr VII/34/2003 z 11 czerwca 2003).

Uchwalone w 2012 roku studium powstało zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres i forma, którą zawiera studium, była określona przez ustawę oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium, w swej kreacyjnej roli, jest dokumentem określającym możliwości rozwoju gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji docelowego sposobu zagospodarowania Miasta Marki. Jego treść powinna być zgodna z innymi dokumentami strategicznymi gminy. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Od chwili uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie dokonano żadnych zmian dokumentu.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miasto Marki posiada aktualnie:

- 15 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Aktualnie prowadzone są prace nad sporządzeniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie 4 uchwał Rady Miasta Marki. Wykaz planów oraz prowadzonych prac planistycznych został przedstawiony w tabeli 6 i 7. Zasięg poszczególnych planów wraz z numerem uchwały przyjmującej plan oraz nazwą został przedstawiony na rysunku 4.

Łączna powierzchnia gminy objęta planami miejscowymi to ok. 2450 ha, co stanowi ok. 93,69 % jej powierzchni. Planami objęte jest praktycznie całe miasto oprócz kwartału w

południowej części gminy (al. Piłsudskiego, Ząbkowska, Leśna), terenów położonych w okolicach Kanału Markowskiego i ul. Bandurskiego oraz terenów leśnych zlokalizowanych w południowo-wschodniej części miasta (przy granicą z miastem Zielonką). Biorąc pod uwagę stopień pokrycia planami miejscowymi powierzchni miasta, Marki plasują się na pozycji lidera na tle powiatu wołomińskiego i województwa mazowieckiego.

Tabela 5 Powierzchnie objęte Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego. Źródło: BDL stan na 31.12.2015.

Jednostka	Powierzchnia jednostek w ha	Powierzchnia MPZP w ha	Procent pokrycia (%)
Mazowieckie	3555847	106296	2,99
Marki	2615	2450	93,69

Poza obszarami objętymi planami miejscowymi polityka przestrzenna jest realizowana poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na powierzchnie nie objęte planami miejscowymi warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie mają znaczącego wpływu na zagospodarowanie terenu i stanowią kontynuację zagospodarowania terenów sąsiednich.

Tabela 6 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne

L.p.	Nazwa planu	Uchwała w sprawie przyjęcia planu	Publikacja	Ustawa na podstawie której został uchwalony MPZP
1.	**Marki Południe**	Nr XXXIX/174/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 22 kwietnia 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	**Lisi Jar**	Nr XLIII/202/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 6 września 1997 r.	Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 191	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3.	**SAM 81**	Nr XLIX/238/98 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 czerwca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 249	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
4.	**Kasztanowa**	Nr VIII/46/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 21 kwietnia 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 66, poz. 2174	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5.	**Marki MWU**	Nr X/68/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 7 lipca 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 2397	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
6.	**Os. Mickiewicza**	Nr XII/80/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 27 października 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 107, poz. 2636	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
7.	**Zielona**	Nr XIII/86/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 24 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 115, poz. 2732	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
8.	**Centrum**	Nr XVII/185/2001 Rady Miejskiej w Markach z dnia 29 sierpnia 2001 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 197, poz. 3383	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
9.	**Marki I**	Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
10.	**Marki II**	Nr XXXV/404/2002 Rady	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o

		Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r.	Nr 140, poz. 3107	zagospodarowaniu przestrzennym
11.	**Marki III**	Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2002 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 202, 4910	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
12.	**Marki IV**	Nr XXXVII/416/2002 Rady Miasta Marki z dnia 28 sierpnia 2002 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241, 6164	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
13.	**Marki VI**	Nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252, 6650	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
14.	**Marki VII**	Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252, 6651	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
15.	**Kosiany**	Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, poz. 2003	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
16.	**Stawowa**	Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 178, poz. 4618	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
17.	**Marki VIII**	Nr XXXI/218/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 176, poz. 5624	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18.	**Sosnowa**	Nr XLI/297/2006 Rady Miasta Marki z dnia 21 czerwca 2006 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 154, poz. 6022	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
19.	**Wspólna**	Nr XLVII/372/2013 Rady Miasta Marki z dnia 30 października 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2013, poz. 11789	ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
20.	**Centrum M1**	nr LVI/440/2014 Rady Miasta Marki z dnia 28 maja 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2014, poz. 5839	ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
21.	**Wczasowa**	Nr LV/431/2014 Rady Miasta Marki z dnia 16 kwietnia 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2014, poz. 4413	ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
22.	**Szkolna**	XVIII/137/2015 Rady Miasta w Markach z dnia 17 listopada 2015 r.	Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 2016, poz. 602	ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tabela 7 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wykaz uchwał na podstawie których prowadzone są aktualne prace planistyczne). Źródło: Opracowanie własne.

L.p.	Uchwała intencyjna	Nazwa planu
1.	Nr XLVI/357/2013 Rady Miasta w Markach z dnia 25 września 2013 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Leśna”
2.	Nr LVIII/460/2014 Rady	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

	Miasta Marki w Markach z dnia 25 czerwca 2014 r.	zagospodarowania przestrzennego „Pustelnik Wschodni"
3.	Nr LXI/486/2014 Rady Miasta Marki w Markach z dnia 24 września 2014 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Małachowskiego"
4.	Nr XLVI/356/2013 Rady Miasta Marki w Markach z dnia 25 września 2013 r.	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szkolna" w zakresie ustaleń dla jednostek urbanistycznych o symbolu MNU

2.3 Wydane wypisy i wyrysy z obowiązujących MPZP

Na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wydawane są wypisy i wyrysy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowią one podstawę do działań inwestycyjnych na terenach objętych miejscowymi planami oraz stanowią element transakcji w zakresie obrotu nieruchomościami i świadczy o ruchu inwestycyjnym.

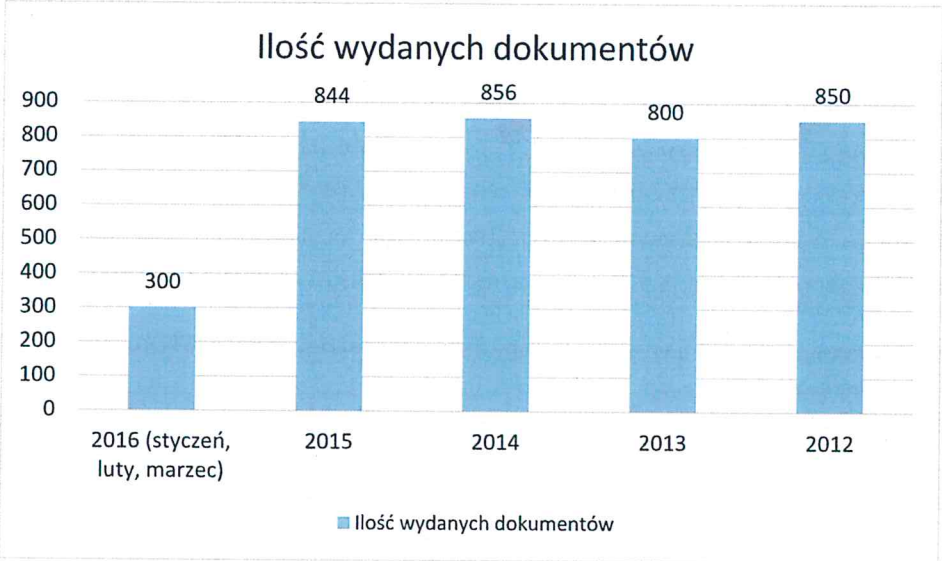
Przedmiotowa analiza jest zasadna ze względu na duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenu miasta. Analiza ilościowa przedstawia wypisy i wyrysy dotyczące zamierzeń inwestycyjnych oraz na potrzeby notarialne. Rozmieszczenie wydanych wypisów i wyrysów w roku 2015 przedstawia rysunek nr 5, który pokazuje skalę wykorzystania opracowań planistycznych. Przedmiotowy załącznik graficzny nie obejmuje inwestycji liniowych i infrastruktury technicznej.

W podziale na lata liczba wypisów i wyrysów przedstawia się następująco:

Tabela 8 Liczba wydanych wypisów i wyrysów terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne.

Rok	Ilość wydanych dokumentów
2016 (styczeń, luty, marzec)	ok. 300
2015	844
2014	856
2013	800
2012	850

Wykres 4 Liczba wydanych wypisów i wyrysów terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne.



Przedstawiona analiza wydanych dokumentów pokazuje, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta są dokumentami powszechnie wykorzystanymi bez względu na upływ czasu.

2.4 Decyzje o warunkach zabudowy

Wskaźnikiem wyznaczającym zainteresowanie terenami pod inwestycje, a nieobjętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zważywszy, że decyzje ustalają warunki zabudowy, ich celem jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Decyzja może zostać wydana niezależnie od posiadania prawa do nieruchomości przez wnioskującego. Stąd też liczba wydanych decyzji wskazuje na zainteresowanie danymi lokalizacjami, ale nie jest wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu terenu.

Wnioski w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku Marek rozpatrywane są przez pryzmat dwóch obszarów: obszaru w rejonie ul. Bandurskiego oraz obszaru osiedla ul. Leśnej.

W przedmiotowej analizie zostały wzięte pod uwagę wydane już decyzje o warunkach zabudowy w latach 2012-2016. W tym okresie Burmistrz Miasta Marki wydał 64 decyzje

administracyjne, z tego 63 pozytywnych i 1 odmowną decyzję. Wydane decyzje dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub towarzyszącej zabudowy gospodarczej (garaż, budynek gospodarczy) lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przestrzenne rozmieszczenie na tle obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało przedstawione na rysunku 6, a także na mapie topograficznej – rysunek 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu mogą powiększać udział terenów zabudowanych na terenie gminy w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany. Jednakże wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku Marek stanowią uzupełnienie oraz kontynuację zabudowy istniejącej na terenach sąsiednich. Ze względu na małą powierzchnię terenów oraz stopień zagospodarowania nie objętych planami, nie powiększają one nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Intensywne zagospodarowanie terenów przyległych, dla których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, nie prowadzi do drastycznych dezaktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania terenu. Ewentualne zmiany dotyczą jedynie paramentów zabudowy a nie jej funkcji.

Tabela 9 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne.

Rok	Ilość wydanych decyzji
2016 (styczeń, luty, marzec)	0
2015	14
2014	19
2013	17
2012	13

2.5 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W ślad za decyzjami o warunkach zabudowy podążają decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ich rozmieszczenie powinno być zbieżne z lokalizacją nowej zabudowy, aby zapewnić wyposażenie nowych terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną. Jednak ze względu na duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analiza wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego nie wnosi żadnej wartości dodanej do niniejszej analizy. W analizowanym okresie zostały wydane 33 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dotyczyły one lokalizacji i budowy sieci infrastruktury technicznej, głównie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Tabela 10 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne.

Rok	Liczba wydanych decyzji
2016 (styczeń, luty, marzec)	3
2015	6
2014	12
2013	15
2012	17

2.6 Obszary nie objęte MPZP (miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego)

Analiza i ocena obszarów dla których nie sporządzono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią nieznaczną część terenu miasta. Obszary te możemy podzielić na dwie grupy. Są to obszary zainwestowane o dużej presji urbanistycznej oraz obszary leśne skarbu państwa. Zainwestowane obszary stwarzają znaczne i typowe problemy dla terenów bez prawa miejscowego. Dotyczy to przede wszystkim wydłużenia czasu przygotowania inwestycji (o ok. 6 miesięcy), brakiem regulacji układu komunikacyjnego (wąskie ulice lub brak zabezpieczenia miejsca pod nowe powiązania drogowe), brak planowania przyjaznych przestrzeni publicznych, problemy z budową infrastruktury technicznej.

Jednocześnie uchwalenie nowych planów miejscowych cechuje się wydłużeniem procedury wynikającej z ilości przedłożonych uwag składanych podczas wyłożenia do publicznego wglądu i stosunków własnościowych. Dobrym przykładem jest plan miejscowy „Szkolna".

2.7 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i zmiany studium

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych, jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzenia studium. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego. Do urzędu gminy wpływają jednak także wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym, składane przez mieszkańców oraz osoby prawne, poza trwającymi procedurami planistycznymi. W niniejszym opracowaniu analizą objęto te właśnie wnioski. Zakres czasowy obejmuje wnioski do studium i planów miejscowych od 2012 roku, czyli od czasu uchwalenia obowiązującego

studium. W sprawie zmiany studium wpłynęło 2 wnioski, a w sprawie planu miejscowego 27 wniosków.

Tabela 11 Analiza wniosków do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne.

L.p.	Nr działki / obszar	Treść wniosku / informacja	Zgodność ze studium	Komentarz autora
1	dz. nr ew. 10 obręb 5-13	Przesunięcie przebiegu projektowanej drogi- ul. Oleńki. Zmiana w studium z funkcji usługowej na mieszkaniową jednorodzinną.	Niezgodny	Wniosek do uwzględnienia.
2	Dz. Nr ew. 3, 4, 5 obręb 1-19	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo wielorodzinną i usługi.	Niezgodny	Wniosek do częściowego uwzględnienia w zakresie przeznaczenia pod budownictwo mieszkaniowe i usługi z wykluczeniem zabudowy wielorodzinnej

Tabela 12 Analiza wniosków do Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne.

L.p.	Nr działki / obszar	Położenie na terenie planu miejscowego	Treść wniosku / informacja	Zgodność z planem miejscowy	Propozycja rozpatrzenia wniosku
1	dz. nr ew. 210/6 obręb 5-08	**Marki Południe**	Przesunięcie linii zabudowy w kierunku Al. Marsz. J. Piłsudskiego.	Niezgodny	Nie uwzględniony.
2	dz. nr ew. 143/1 i 143/2 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Odstąpienie od trójkąta widoczności pomiędzy ulicami: Środkowej z Legionów Polskich oraz Środkowej z Dmowskiego. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.
3	dz. nr ew. 143/3 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.
4	dz. nr ew. 143/4 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.
5	dz. nr ew. 143/5 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.

L.p.	Nr działki / obszar	Położenie na terenie planu miejscowego	Treść wniosku / informacja	Zgodność z planem miejscowy	Propozycja rozpatrzenia wniosku
6	dz. nr ew. 143/6 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.
7	dz. nr ew. 143/7 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z poszerzenia ulic Dmowskiego i Legionów Polskich. Zmiana przeznaczenia w planie wyłącznie na funkcję mieszkaniową jednorodzinną	Częściowo niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie korekty układu drogowego. Uwzględniony w zakresie zmiany przeznaczenia.
8	Dz. nr ew. 73/8, 73/13, 73/5, i 42 z obrębu 3-05 oraz 27 z obrębu 3-05	**Marki VII**	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową i techniczną	Częściowo niezgodny	Uwzględniony.
9	Dz. nr ew. 10 obręb 5-13	**Marki Południe**	Zmiana sposobu użytkowania z funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniową jednorodzinną.	Niezgodny	Uwzględniony.
10	Obszar Centrum Handlowego M1 Marki	**Centrum M1**	Zwiększenie powierzchni handlowej powyżej 2000 m2	Zgodny	Plan zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu został zmieniony.
11	dz. 36 i 37 obręb 4-01	**Marki II**	Zmiana przeznaczenia terenu z AUC i MU na UM	Częściowo niezgodny	Uwzględniony.
12	dz. nr ew. 20/34, 20/32 obręb 3-06 oraz obszar obejmujący sąsiednie działki do ul. Pogodnej	**Marki II**	Zmiana przeznaczenia terenu z PT i MWU na PU i MW z uwzględnieniem połączenia drogowego do ul. Pogodnej.	Częściowo niezgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.

L.p.	Nr działki / obszar	Położenie na terenie planu miejscowego	Treść wniosku / informacja	Zgodność z planem miejscowy	Propozycja rozpatrzenia wniosku
13	dz. nr ew. 85/3 z obrębu 1-12	**Marki III**	Odstąpienie od projektowanej drogi dojazdowej 78 KUD lub przesunięcie na sąsiednią działkę	Niezgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.
14	Dz. nr ew. 28, 34 i 195/1 obręb 5-15	**Marki Południe**	Brak w planie zagospodarowania przestrzennego „Marki południe" wskaźnika miejsc postojowych w stosunku do 1 lokalu mieszkalnego.	Niezgodny	Uwzględniony.
15	Dz. nr ew. 224/4 obręb 1-15	**Marki II**	Zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy usługowo - administracyjnej na zabudowę jednorodzinną	Niezgodny	Uwzględniony.
16	Dz nr ew. 33 i 34 obręb 1-02	**Marki I**	Przesunięcie linii rozgraniczającej w stronę ul. Długiej	Niezgodny	Nie uwzględniony.
17	dz. nr ew. 10 obręb 5-13	**Marki Południe**	Przesunięcie przebiegu projektowanej drogi- ul. Oleńki. Zmiana sposobu użytkowania z funkcii produkcyjno-usługowej na mieszkaniową jednorodzinną.	Niezgodny	Uwzględniony.
18	Dz. nr ew. 159/1 i 78/1 obręb 1-03	**Marki I**	Zmiana wielkości działek budowlanych na min 700 m^2	Niezgodny	Nie uwzględniony.
19	Dz. nr ew. 81/1 obręb 1-05	**Marki III**	Odstąpienie od odcinka ul. Pastelowej przechodzącej przez działkę.	Niezgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.

L.p.	Nr działki / obszar	Położenie na terenie planu miejscowego	Treść wniosku / informacja	Zgodność z planem miejscowy	Propozycja rozpatrzenia wniosku
20	Dz nr ew. 153 obręb 1-16	**Marki II**	Wprowadzenie połączenia ul. Podgórskiej z ul. Spokojną.	Niezgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.
21	Dz. nr ew. 26/16 obręb 1-12	**Marki III**	Rezygnacja z części drogi projektowanej przechodzącej przez działkę	Niezgodny	Nie uwzględniony.
22	dz. nr ew. 15/2, 14/9 i 13 obręb 3-03	**Marki II**	Zmiana przeznaczenia z funkcji przemysłowo-technicznej i ZI na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Niezgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.
23	Dz. nr ew. 33/6, 34/6, 35/6 i 48/6 obręb 1-10	**Marki III**	Zmiana parametrów nowo-wydzielanych działek	-	Nie uwzględniony.
24	20/5, 20/11, 20/12, 20/26, 20,29, 20/30, 20/31, 20/32, 20/33, 20/34, 20/36, 20/106, 20/108, 20/109, 20/110, 20/111, 20/112, 20/113, 20/114, 22 obręb 3-06	**Marki II**	Zmiana przeznaczenia z funkcji mieszkaniowo-usługowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Zgodny	Uwzględniony z zastrzeżeniem szczegółowych rozwiązań na etapie sporządzenia MPZP.
25	Dz. nr ew. 22, 24, 25 i 141 obręb 1-01	**Marki I**	Przeznaczenie pod budowę infrastruktury wodociągowej w postaci: studni głębinowej wraz z obiektami pomocniczymi	Niezgodny	Uwzględniony.

L.p.	Nr działki / obszar	Położenie na terenie planu miejscowego	Treść wniosku / informacja	Zgodność z planem miejscowy	Propozycja rozpatrzenia wniosku
26	Dz. nr ew. 8 obręb 1-05	**Marki I**	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo-usługową z możliwością prowadzania działalności tokarsko-ślusarskiej w budynku wolnostojącym.	Zgodny	Uwzględniony.
27	Dz. Nr ew. 3, 4, 5 obręb 1-19	**Marki I**	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo wielorodzinną i usługi.	Niezgodny	Nie uwzględniony w zakresie zabudowy wielorodzinnej. Uwzględniony w zakresie zmiany lokalizacji usług.

3 ANALIZA I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1 Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Marki

Aktem prawnym regulującym szczegółowe standardy sporządzania tego rodzaju dokumentu jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2015 poz. 199 ze zm.), która w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – zamiast dotychczasowej spójności ustaleń planu ze studium, wymaga aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium.

W 2004 r. ukazało się rozporządzenie określające wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Natomiast nowelizacja ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku *Prawo ochrony środowiska,* wprowadziła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego (Dz. U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464). Dodatkowo w 2008 roku weszła w życie ustawa *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227), która wprowadziła obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Powyższe zmiany zostały uwzględnione w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miast Marki.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje

celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa art. 48 ust. 1 ww. ustawy (tj. programów zawierających zadania rządowe, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym). W aktualnie obowiązującym studium zostały ujęte wyżej wymienione informacje dotyczące inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym oraz regionalnym.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2010 r. wprowadziła nowe brzmienie art. 10 ust. 1 pkt 11 (z: *występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych*, na: *obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych)* oraz dodała pkt 15 o treści: *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej*. Dodatkowo zmiana ustawy Prawo wodne z dnia 5 stycznia 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159) wprowadziła definicję obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz nałożyła na Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obowiązek sporządzenia map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.

W kwietniu 2015 roku weszła w życia tzw. ustawa krajobrazowa - Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 poz. 774), która wprowadziła obwiązek uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego przeprowadzanego przez organy województwa. Audyt krajobrazowy w założeniu ma wyznaczać ważne i istotne krajobrazy oraz posiadać wytyczne do ich ochrony. Ma również wskazywać na krajobrazy priorytetowe podlegające szczególnej ochronie na terenie województwa. Od dnia wejścia w życie ustawy, województwo ma 3 lata na sporządzenie przedmiotowego dokumentu. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki audytu mają być uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 1 pkt 4a).

W listopadzie 2015 roku weszła w życie ustawa o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 poz.1777) wprowadzająca pośrednio i bezpośrednio szereg zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zakresie studium wprowadzono między innymi konieczność bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w perspektywie 30 lat, która powiązana ma być z dostępnością do publicznej komunikacji. Istotny jest fakt, że bilansowanie ma być oparte na prognozie demograficznej sporządzonej dla gminy w identycznym horyzoncie czasowym oraz uwzględniać migracje w szczególności w odniesieniu do obszarów funkcjonalnych ośrodków wojewódzkich. W związku z wprowadzonymi zmianami aktualny dokument posiada części zagadnień problemowych (np. dostępność komunikacyjna), jednak nie są one powiązane ze sobą w sposób przyczynowo-skutkowy. Ponadto w odniesieniu do obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji opisywana ustawa wprowadza obowiązek harmonizowania zapisów pomiędzy Strategią rozwoju gminy, Strategią rozwiązywania problemów społecznych, Gminnym programem rewitalizacji i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Skutkuje to koniecznością aktualizacji dokumentów strategicznych

oraz bezpośrednim powiązaniem (odniesieniem przestrzennym) do kierunków działań interwencyjnych. W związku z powyższym mimo aktualnych potrzeb zmiany studium należy w pierwszej kolejności wykonać i uchwalić dokumenty strategiczne dla gminy.

Analizując aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Marki w aspekcie aktualnej struktury zagospodarowania, obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, wniosków oraz wydanych warunków zabudowy, można konkludować, że:

- aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi praktycznie w całości odzwierciedlenie obowiązujących ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w większej części pokrywają się z terenami przeznaczonymi pod zainwestowanie w istniejącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- studium jako dokument kierunkowy wymaga korekt w zakresie:
  - ✓ kształtowania przyjaznych przestrzeni miejskich oraz wskazania lokalizacji tzw. centrów lokalnych z punktu widzenia mieszkańców;
  - ✓ lokalizacji terenów niezbędnych do funkcjonowania miasta – dotyczy to powiększenia cmentarza parafialnego, lokalizacji punktu selektywnej zbiorki odpadów, lokalizacji terenów oświaty, sportu i rekreacji;
  - ✓ działań strategicznych i działań rewitalizacyjnych – dotyczy to przebudowy Al. Marsz. J. Piłsudskiego, wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizowanych (tereny osiedla robotniczego Briggsów, tereny „zwałki" i inne);
- studium wymaga korekt pod względem zapisów planistycznych w aspekcie roszczeń finansowych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (na etapie sporządzenia MPZP) wynikających z ustaleń studium,
- studium wymaga korekt ustaleń zagospodarowania dla poszczególnych przeznaczeń, np. wdrażanie zrównoważonej gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi.

3.2 Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

W odniesieniu do istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, istniejące opracowania planistyczne w większości są planami kompleksowymi, dotyczącymi pełnych kwartałów gminy, które ujmują zagadnienia planowania przestrzennego związane z układem komunikacyjnym i struktury własności oraz zaspokajaniem potrzeb mieszkańców (tereny publiczne, usług, zieleni) w zakresie jakim zostały sporządzone. W wielu płaszczyznach obowiązujące dokumenty planistyczne nie są jednak zbieżne z aktualnymi potrzebami społeczno-gospodarczymi. Przykładem może być brak zapisów regulujących walory estetyczne. Wynika to jednak z czasu, w którym dokumenty te zostały sporządzone (brak wymogu ujęcia przedmiotowych zagadnień).

Poniżej została przedstawiona analiza poszczególnych planów wynikająca z przytoczonych zagadnień. Jednocześnie ocena poszczególnych aktów prawa miejscowego

jest oceną ogólną ze wskazaniem aktualności, częściowej aktualności, bądź działań wymagających natychmiastowej reakcji. Ponadto wskazano na elementy, które najbardziej nie odpowiadają aktualnym potrzebom w zakresie rozwoju gminy. Jednocześnie poniższa analiza nie dokonuje oceny przez pryzmat działań modernizacyjnych i rewitalizacyjnych wynikających z nieistniejących dokumentów, a planowanych do wykonania.

Analiza wykazała że plany o małych powierzchniach, będące de facto planami problemowymi, a nie kompleksowymi mimo braków formalnych są dokumentami aktualnymi pod względem potrzeb gospodarczych. Wynika to z faktu, że zostały sporządzone w celu realizacji konkretnych inwestycji.

Tabela 13 Analiza MPZP. Źródło: Opracowanie własne.

L.p.	Nazwa planu miejscowego (rok uchwalenia) (powierzchnia)	Przeznaczenie terenu	Wynik analizy
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym			
1.	**Marki Południe (1997) (ok. 300 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **ME** - tereny ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej **PU** - tereny zabudowy usługowej i przemysłowej **RL** - tereny leśne **KS** - tereny komunikacyjne	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - układu drogowo-ulicznego - uwzględnienie istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwzględnienia potrzeb wynikających z potrzeby kształtowania przyjaznych przestrzeni miejskich, - brak uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
2.	**Lisi Jar (1997) (ok. 6 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **KS** - tereny komunikacyjne	**Opracowanie aktualne.**
3.	**SAM 81 (1998) (ok. 6 ha)**	**MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej **KS** - tereny komunikacyjne	**Opracowanie aktualne.**
4.	**Kasztanowa (1999) (ok. 0,6 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **U** - tereny komunikacyjne KS	**Opracowanie aktualne.**
5.	**Marki MWU (1999) (ok. 0,4 ha)**	**MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	**Opracowanie aktualne.**
6.	**Os. Mickiewicza (1999) (2,3 ha)**	**MU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	**Opracowanie aktualne.**
7.	**Zielona (2002) (ok. 35 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **MUL** - tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach	**Opracowanie aktualne.**

L.p.	Nazwa planu miejscowego (rok uchwalenia) (powierzchnia)	Przeznaczenie terenu	Wynik analizy
		leśnych **W** - tereny wód otwartych **KS** - tereny komunikacji samochodowej i pieszej	
8.	**Centrum (2001) (ok. 4,6 ha)**	**AUC** - Tereny zabudowy usługowo – administracyjnej	**Opracowanie nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - wymaga korekt uwzględniających przeznaczenie terenu (Al. Piłsudskiego), - wymaga korekt w zakresie ujawnienia układu drogowego na rysunku planu, - uwzględnienie istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwzględnieni potrzeb wynikających z potrzeby kształtowania przyjaznych przestrzeni miejskich, - dostosowanie charakterystyki zabudowy do układu komunikacyjnego na obszarze planu jak również w zakresie układu komunikacyjnego miasta.
9.	**Marki I (2002) (ok. 219 ha)**	**ME** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, **MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, **AUC** - Tereny centralnych, usługowych, handlowych i administracyjnych funkcji miasta, **UO /UK** - Tereny usług oświaty/kościoła, **UO** - Tereny usług oświaty, **ZC** - Tereny cmentarzy czynnych, **LS** - Tereny lasów **NU** - Tereny przepompowni ścieków sanitarnych, **KS** - Tereny komunikacji samochodowej **TS** - Tereny specjalne	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - korekt uwzględniających przeznaczenie terenu (dot. otoczenia Al. Piłsudskiego – estetyka, zabudowa socjalna, inwestycje celu publicznego), - drugorzędnego układu drogowego na rysunku planu, - uwzględnienia istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
10.	**Marki II (2002) (ok. 1370 ha)**	**AUC** - Tereny centralnych, usługowych, handlowych i administracyjnych funkcji Miasta **MWU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego **MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - korekt uwzględniających przeznaczenie terenu (dot. otoczenia Al. Piłsudskiego – estetyka, zabudowa socjalna, inwestycje celu publicznego), - drugorzędnego układu drogowego na rysunku planu,

L.p.	Nazwa planu miejscowego (rok uchwalenia) (powierzchnia)	Przeznaczenie terenu	Wynik analizy
		ME - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej **U** - Tereny usługowe **UO** - Tereny usług oświaty, **UK** - Tereny usług kościoła **US** - Tereny usług sportu, **ZD** - Tereny ogródków działkowych, **ZI** - Tereny zieleni miejskiej, **LS** - Tereny lasów, **PT** - Tereny zabudowy przemysłowo – technicznej, **KS** - Tereny komunikacji samochodowej, **NU** - Tereny lokalizacji przepompowni ścieków	- uwzględnienia istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
11.	**Marki III (2002) (ok. 140 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **KS** - tereny komunikacji samochodowej, **NU** - teren lokalizacji przepompowni ścieków	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - korekt uwzględniających przeznaczenie terenu (dot. otoczenia Al. Piłsudskiego – estetyka, zabudowa socjalna, inwestycje celu publicznego), - drugorzędnego układu drogowego na rysunku planu, - uwzględnienia istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
12.	**Marki IV (2002) (ok. 14 ha)**	**ZC** - Teren cmentarza czynnego, **LS** - Tereny lasów	**Opracowanie aktualne.**
13.	**Marki VI (2003) (ok. 67 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, **KS** - tereny komunikacji samochodowej,	**Opracowanie aktualne.**
14.	**Marki VII (2003) (143 ha)**	**MU** - Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **ME** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej **ZC** – Tereny cmentarzy czynnych, **ZI** - Tereny zieleni miejskiej, **LS** - Tereny lasów, **PT** - Tereny zabudowy przemysłowo – technicznej,	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - korekt uwzględniających przeznaczenie terenu (dot. otoczenia Al. Piłsudskiego – estetyka, zabudowa socjalna, inwestycje celu publicznego), - drugorzędnego układu drogowego na

L.p.	Nazwa planu miejscowego (rok uchwalenia) (powierzchnia)	Przeznaczenie terenu	Wynik analizy
		KS - Tereny komunikacji samochodowej, **EE** - Tereny lokalizacji stacji energetycznej	rysunku planu, - uwzględnienia istniejących oraz planowanie nowych terenów zieleni miejskiej, - uwzględnienia rozbudowy cmentarza parafialnego, - uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
15.	**Kosiany (2004) (ok. 44 ha)**	**M** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej **ME** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej **LS(Zcn)** - teren lasu (dawnego cmentarza nieczynnego) **K** - tereny komunikacji samochodowej i pieszej	**Opracowanie aktualne.**
16.	**Stawowa (2004) (ok. 22 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **UM** - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej we wszystkich formach **US** - tereny usług sportu i rekreacji **KS** - tereny komunikacji samochodowej i pieszej	**Opracowanie częściowo nieaktualne.** Wymaga korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów prawnych, w tym między innymi: - korekt uwzględniających estetykę, inwestycje celu publicznego), - uwidocznienia systemów rowów odwadniających oraz ich ochrony, - korekt prawnych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów.
17.	**Marki VIII (2005) (ok. 17 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **ZI** - tereny zieleni miejskiej **KS** - tereny komunikacji samochodowej	**Opracowanie aktualne.**
18.	**Sosnowa (2006) (ok. 4 ha)**	**MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **ME** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej **KD** - tereny komunikacji samochodowej i pieszej **NU** - miejsce lokalizacji przepompowni w terenie ME **NO** - miejsce lokalizacji ujęcia wody w terenie MU	**Opracowanie aktualne.**

L.p.	Nazwa planu miejscowego (rok uchwalenia) (powierzchnia)	Przeznaczenie terenu	Wynik analizy
		EE - miejsce lokalizacji stacji energetycznej	
Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
19.	**Wspólna (2013) (ok. 10 ha)**	**UO/US** – tereny usług oświaty i sportu **ZP/US** – tereny zieleni urządzonej i usług sportu **KDZ** – ulica zbiorcza **KDD** – ulica dojazdowa	**Opracowanie aktualne.**
20.	**Centrum M1 (2014) (ok. 14 ha)**	**UC** – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 **ZP/WR** – tereny zielnie urządzonej i zbiorników retencyjnych **KDG** – droga klasy głównej **KDL** – droga klasy lokalnej	**Opracowanie aktualne.**
21.	**Wczasowa (2014) (ok. 0,9 ha)**	**UO/US** – tereny usług oświaty i usług sportu	**Opracowanie aktualne.**
22.	**Szkolna (bez MNU) (2015) (ok. 30 ha)**	**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych **U** – tereny usług nieuciążliwych **WS** – tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne) **KDGP/KDG** – tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego lub klasy głównej **KDZ** – tereny dróg klasy zbiorczej **KDL** – tereny dróg klasy lokalnej **KDD** – tereny dróg klasy dojazdowej	**Opracowanie aktualne.**

Plany miejscowe uchwalone przed 2003 rokiem, zostały sporządzone w oparciu o nieobowiązującą od 2003 r. ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym plany te zachowują moc. Zakres ich ustaleń nie odpowiada jednak wymogom obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianom prawnym i faktycznym które nastąpiły na przestrzeni lat. Zapisy tych planów są zbyt ogólne, w szczególności odnośnie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Plany te zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów odrębnych, nie ustalając wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Nie posiadają zapisów dotyczących minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

warunków scalania i podziału nieruchomości. Plany te powołują się również na przepisy odrębne lub organy, które aktualnie nie istnieją. Dobitnym przykładem jest powoływanie się na zarządzenie Wojewody Warszawskiego w zakresie ochrony przyrody, zapisanym w planie „Marki Południe".

Art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog ustaleń, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym, natomiast w pkt. 3 wymieniono ustalenia, które można określić w zależności od potrzeb. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do 2010, powstały w oparciu o ww. ustawę, zawierają wszystkie elementy wymienione w art. 15 (zarówno w części tekstowej, jak i graficznej). Plany uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), nie posiadają określonej maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, wymaganej obecnie przepisami tej ustawy. W planach określono jednak maksymalną powierzchnię zabudowy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych, co jest wystarczające do ich funkcjonowania bez konieczności dostosowywania do aktualnych przepisów.

W analizowanych planach brak jest zapisów zakazujących lokowanie inwestycji telekomunikacyjnych (maszty telekomunikacyjne), co czyni plany aktualnymi opracowaniami prawa miejscowego zgodnie z dyspozycją ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 ze zm.).

4 WNIOSKI

Zgodnie z wymogami ustawowymi przedmiotowa analiza obejmowała prześledzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, aktualności dokumentów planistycznych oraz rozpatrzenie wniosków, które wpłynęły do Urzędu Miasta. Poniżej przedstawiono podsumowanie oraz wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy:

- Wydane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zamierzenia inwestycyjne, które powstały na podstawie wydanych decyzji wskazują na zbieżność z aktualnym zagospodarowaniem terenu oraz nie tworzą precedensów przestrzennych;
- Zagospodarowanie terenów na podstawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu prowadzi do kreowania niekorzystnego układu koniunkcyjnego na terenach niezainwestowanych, a w przypadku terenów zainwestowanych do utrwalania niekorzystnego zagospodarowania terenu;
- Obowiązujące studium wymaga zmiany w zakresie uwzględnienia obowiązujących przepisów prawa, jak również ujęcia gminnych inwestycji strategicznych;
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta, są dokumentami intensywnie wykorzystywanymi o czym świadczy liczba wypisów i wyrysów z MPZP, dlatego obowiązujące dokumenty powinny być spójne z obowiązującymi przepisami prawa;

- Wnioski dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są wnioskami dotyczącymi pojedynczych nieruchomości i nie wpływają na całościową koncepcję i kierunki zagospodarowania gminy;
- Mimo daty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, plany te są one opracowaniami obowiązującymi, jednakże ze względu na nowe aspekty prawne oraz potrzeby społeczno-gospodarcze wymagają zmiany;
- Działania gminy powinny zmierzać do pokrycia planami miejscowymi całości powierzchni gminy oraz doprowadzić do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania dla których została rozpoczęta procedura i dla których aktualnie brak jest opracowań planistycznych;
- Niemniej jednak warto zauważyć, że istniejące opracowania bez względu na rok sporządzenia oraz braki jakie posiadają służą określonym celom, czyli zapewniają ład przestrzenny. Działają na zasadzie, że „lepiej mieć stary plan miejscowy, niż nie mieć go wcale".

5 PODSUMOWANIE

5.1 Ramowy schemat działań planistycznych

W nawiązaniu do wniosków oraz działań, jakie powinny zostać podjęte w zakresie dokumentów planistycznych na terenie miasta, proponuje się zastosowanie ramowego harmonogramu działań, mającego na celu logiczne powiązanie poszczególnych treści dokumentów oraz skoordynowanie działań w tym zakresie. Jako iż jest to analiza dotycząca wyłącznie kwestii planistycznych w kolejnych rozdziałach zostaną opisane szczegółowe kwestie dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej został przedstawiony w punktach ramowy schemat działań, powiązań dokumentów planistycznych z dokumentami strategicznymi:

1. Uchwalenie planów miejscowych, dla których prowadzone są prace planistyczne dla terenów dla których nie ma aktualnie obowiązujących MPZP. Dotyczy to MPZP Osiedla „Szkolna" w zakresie jednostek urbanistycznych MNU oraz MPZP „Leśna";
2. Zawieszenie prac planistycznych nad projektami planów miejscowych dla terenów na których obwiązuje MPZP. Dotyczy to MPZP obszaru ulicy „Małachowskiego" i MPZP osiedla „Pustelnik Wschodni", z wyłączeniem obszarów szczególnie ważnych z punktu widzenia rozwoju miasta (dotyczy to również obszarów dla których nie została wszczęta procedura planistyczna).
3. Uwzględnienie w jak największym stopniu dokumentów strategicznych dla gminy (nie obligatoryjnie) w dalszych pracach planistycznych – studium i planów miejscowych oraz w miarę posiadanych środków finansowych oraz możliwości kadrowych. Dotyczy to w szczególności:

a. Programu Gospodarki Niskoemisyjnej (wykonany),
b. Strategii Rozwoju Gminy (w trakcie opracowania),
c. Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych (w trakcie opracowania),
d. Strategia Rozwoju Zasobów Komunalnych (w trakcie opracowania),
e. Lokalnego Programu Rewitalizacji (przystąpienie do opracowania),
f. Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami wraz z Gminną Ewidencją Zabytków (przystąpienie do opracowania),
g. Gminnego Programu Rewitalizacji (przystąpienie po uchwaleniu Lokalnego Programu Rewitalizacji);

4. Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru całego miasta;
5. Przystąpienia do sporządzenia Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Rewitalizacji (w razie potrzeby) oraz w miarę posiadanych środków finansowych oraz zasobów kadrowych.

5.2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

W związku z analizą aktualności obowiązującego studium, można stwierdzić, iż nie zachodzi nagła konieczność jego zmiany w zakresie aktualizacji ustaleń. Sytuacja ta pozwala na dokonanie zmian w innych dokumentach, co pozwoli na dostosowanie w całości do aktualnych przepisów prawa.

Zmiana studium powinna być przeprowadzona kompleksowo z uwzględnieniem i obligatoryjnym uczestnictwem wszystkich wydziałów i jednostek podległych gminie. Pozwoli to na usystematyzowanie, zharmonizowanie wiedzy oraz inwestycji na jej obszarze. Warto przytoczyć założenie z poprzedniego rozdziału, że przystąpienie do sporządzenia nowej wersji studium jest zasadne po uchwaleniu dokumentów strategicznych.

Przy zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, warto zwrócić szczególną uwagę na jego sporządzenie w systemie informacji przestrzennej (wersja wektorowo-opisowa). Co przy wdrożeniu ujednolicenia wymiany formatu plików i danych pozwoli ułatwi przepływ danych w obrębie gminy.

5.3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ok. 93,69 % powierzchni gminy Miasta Marki objęte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obejmują praktycznie wszystkie tereny zurbanizowane na terenie miasta oraz większość terenów leśnych. Przed zmianą studium należałoby doprowadzić do uchwalenia MPZP „Szkolna" w zakresie jednostek urbanistycznych MNU oraz do uchwalenia MPZP „Leśna". Dopuszcza się również kontynuację prac lub rozpoczęcie prac nad nowymi zadaniami w zakresie szczególnie ważnych obszarów.

Na tym etapie prac wskazane byłoby wypracowanie wewnętrznej struktury (szablon tekstu oraz załącznika graficznego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ujednolicenia posiadanych informacji.

Po zmianie studium w pierwszej kolejności proponuje się przystąpienie do sporządzenia dla obszarów:

- uznanych za zdegradowane lub zaliczonych do obszarów rewitalizacji jeżeli wymagają pilnej interwencji i nie kolidują z innymi opracowaniami,
- obszarów, dla których nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obszarów strategicznych z punktu widzenia rozwoju i funkcjonowania gminy (tereny centralne, cmentarz parafialny, itd.)

Pozostałe tereny powinny być sporządzone w dalszej kolejności, co zostanie przedstawione w propozycji wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na całościowe zagospodarowanie obszaru miasta, powinny być sporządzone dla całych kwartałów osadzonych na kanwie obrębów geodezyjnych bez sztywnego uwzględnia aktualności tych opracowań.

6 PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA STUDIUM UWARUKOWAŃ I KIERUNKÓW, MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIAZANIU DO DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH, WNIOSKÓW I ZMIAN PRAWA

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sam w sobie stanowi pewnego rodzaju proponowany harmonogram działań oraz polityki przestrzennej, jaka ma być prowadzona przez władze samorządowe. Przy wieloletnim programie sporządzania MPZP trzeba wspomnieć o działaniach w zakresie nowych planów, nad którymi są prowadzone aktualne prace. Jednocześnie program sporządzania MPZP wskazuje kierunki działania i nie uwzględnia doraźnych zmian dokumentów planistycznych.

Tabela 14 Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych

L.p.	Rok przystąpienia	Rodzaj dokumentu planistycznego	Cel
1.	2016-2017	Uchwalenie MPZP „Szkolna" w zakresie MNU, MPZP „Leśna" oraz innych szczególnie MPZP dla obszarów miasta Marki	Doprowadzenie do minimalizacji wydawania warunków zabudowy oraz uwzględnienie celów strategicznych miasta.
2.	2017	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki w granicach administracyjnych	Weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie zmian prawnych, uwzględnienie celów strategicznych miasta.
3.	2018	MPZP lub MPR dla terenów rewitalizacji - osiedle Briggsów – Centrum	Obszary potencjalnej rewitalizacji – uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy, stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej i miejsc reprezentacyjnych.

L.p.	Rok przystąpienia	Rodzaj dokumentu planistycznego	Cel
4.	2018	MPZP dla terenów rewitalizacji - Al. Piłsudskiego w częściach	Obszary potencjalnej rewitalizacji – uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy, stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej i miejsc reprezentacyjnych.
5.	2018	MPZP lub MPR dla terenów rewitalizacji – Małachowskiego	Obszary potencjalnej rewitalizacji – uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy, stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej i miejsc reprezentacyjnych.
6.	2018	MPZP lub MPR dla terenów rewitalizacji – Zwałka	Obszary potencjalnej rewitalizacji – uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy, stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej i zorganizowanych miejsc turystyki i rekreacji.
7.	2018	MPZP lub MPR dla terenów rewitalizacji – Cicha/Wiewiórki	Obszary potencjalnej rewitalizacji – wykreowanie terenów inwestycyjnych polegające na rewitalizacji obszarów zdegradowanych – tereny po eksploatacyjne.
8.	2018	MPZP lub MPR dla terenów rewitalizacji – Wspólna	Obszary potencjalnej rewitalizacji – uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
9.	2018	MPZP Bandurskiego	Uporządkowanie zabudowy, weryfikacja przeznaczenia terenów, zabezpieczenie terenów pod Trasę Mostu Północnego, uwzględnienie inwestycji strategicznych miasta.
10.	2018	MPZP Jezioro Kruczek	Zwiększenie ochrony obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.
11.	2020	MPZP Marki Zachodnie	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.

L.p.	Rok przystąpienia	Rodzaj dokumentu planistycznego	Cel
12.	2020	MPZP Marki Południowe	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
13.	2020	MPZP Marki Lisa Kuli	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
14.	2020	MPZP Marki Rejtana	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
15.	2020	MPZP Zieleniec	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
16.	2022	MPZP Struga	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
17.	2022	MPZP Czarna Struga	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
18.	2022	MPZP Kolonie	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
19.	2024	MPZP Horowe Bagno	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
20.	2024	MPZP Leśna	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.
21.	2024	MPZP M1	Uwzględnienie zmian prawnych, weryfikacja przeznaczenia terenów, uwzględnienie celów strategicznych gminy.

Przedstawiona propozycja wieloletniego program sporządzania dokumentów planistycznych w odniesieniu do MPZP przedstawiony jest na rysunku 9, a w szczególności harmonogram stanowi jedynie zarys ram czasowych do działania. Wynika to z dynamicznych

zmian prawa oraz mnogości instytucji i organów uczestniczących w procesie planistycznym, co może wpłynąć na czas wykonywania opracowań. Dotyczy to również obszarów, dla których ma zostać sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uzależnione jest to od wyników analiz innych dokumentów strategicznych dla miasta Marki.

7 SPISY I ZAŁĄCZNIKI

7.1 Spis tabel

Tabela 1 Liczba mieszkańców wg. faktycznego miejsca zamieszkania. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 6
Tabela 2 Udział poszczególnych grup wiekowych w strukturze mieszkańców. Źródło: BDL stan na 31.12.2015 ... 7
Tabela 3 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 7
Tabela 4 Powierzchnia miasta i obrębów geodezyjnych w Markach. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 9
Tabela 5 Powierzchnie objęte Miejscowymi Planami Zagospodarowania Przestrzennego. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 12
Tabela 6 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne..... 12
Tabela 7 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wykaz uchwał na podstawie których prowadzone są aktualne prace planistyczne). Źródło: Opracowanie własne. 13
Tabela 8 Liczba wydanych wypisów i wyrysów terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne. 15
Tabela 9 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne. 16
Tabela 10 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne. 17
Tabela 11 Analiza wniosków do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne. 18
Tabela 12 Analiza wniosków do Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: Opracowanie własne. 19
Tabela 13 Analiza MPZP. Źródło: Opracowanie własne. 26
Tabela 15 Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych 34

7.2 Spis wykresów

Wykres 1 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy w ha. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 8
Wykres 2 Użytkowanie powierzchni gminy w podziale na grupy w %. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 8
Wykres 3 Powierzchnia obrębów ewidencyjnych w Markach. Źródło: BDL stan na 31.12.2015. 10
Wykres 4 Liczba wydanych wypisów i wyrysów terenu w latach 2012-2016. Źródło: Opracowanie własne. 15

7.3 Załączniki mapowe

Rysunek 1 – Aktualne zagospodarowanie – ortofotomapa, skala 1:20000.
Rysunek 2 – Aktualne zagospodarowanie – mapa topograficzna, skala 1:20000.
Rysunek 3 – Podział geodezyjny, skala 1:20000.
Rysunek 4 – Aktualne MPZP, skala 1:20000.
Rysunek 5 – Wypisy i wyrysy w 2015, skala 1:20000.
Rysunek 6 – Wydane WZ, skala 1:20000.
Rysunek 7 – Wnioski do SUiKZP i MPZP, skala 1:20000.
Rysunek 8 – Propozycja wieloletni program MPZP, skala 1:20000.

Przewodniczący
Rady Miasta Marki
Tomasz Paciorek

1:20 000

Rysunek 1

Aktualne zagospodarowanie

0 125 250 500 750 1 000 m

Nieporęt

Radzymin

Kobyłka

Warszawa

Ząbki

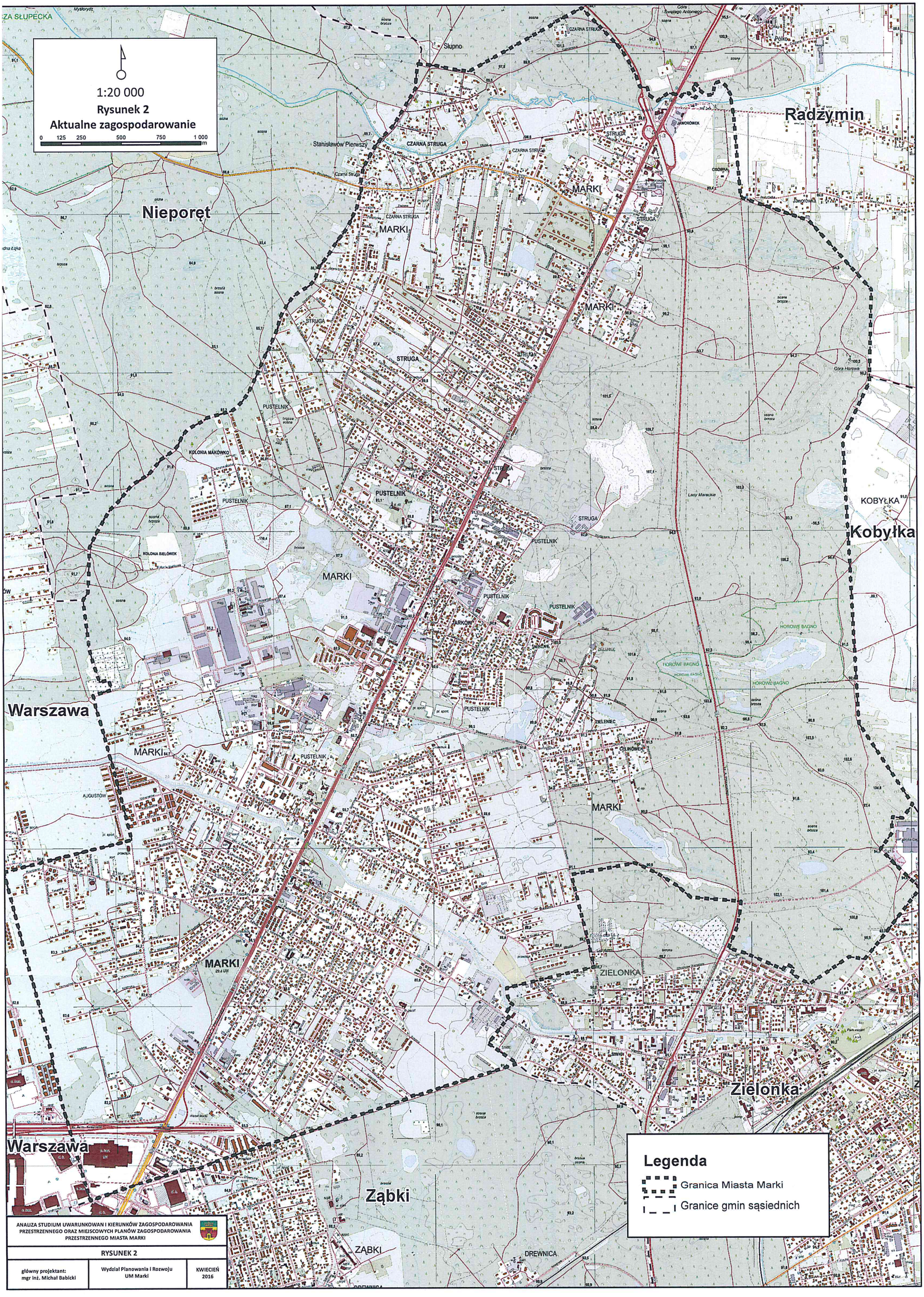
Zielonka

Legenda

Granica Miasta Marki

Granice gmin sąsiednich

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI		
RYSUNEK 1		
główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016


1:20 000
Rysunek 2
Aktualne zagospodarowanie
0 125 250 500 750 1 000 m
Nieporęt
Radzymin
Kobyłka
Warszawa
Zielonka
Ząbki
MARKI
STRUGA
PUSTELNIK
KOLONIA MAKÓWKO
KOLONIA BIELÓWEK
JARKÓW
ZIELENIEC
ZIELONKA
DREWNICA
Legenda
Granica Miasta Marki
Granice gmin sąsiednich
ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI
RYSUNEK 2
główny projektant: mgr inż. Michał Babicki
Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki
KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 3

Podział geodezyjny

0 125 250 500 750 1 000 m

1-01
1-02
1-03
1-04
1-05
1-06
1-07
1-08
1-09
1-10
1-11
1-12
1-13
1-14
1-15
1-16
1-17
1-18
1-19
2-01
2-02
2-03
2-04
3-01
3-02
3-03
3-04
3-05
3-06
3-07
3-08
3-09
4-01
4-02
4-03
4-04
4-05
4-06
4-07
4-08
4-09
4-10
4-11
5-01
5-02
5-03
5-04
5-05
5-06
5-07
5-08
5-09
5-10
5-11
5-12
5-13
5-14
5-15

Słupno
Stanisławów Pierwszy
Polko
MARKI
CZARNA STRUGA
STRUGA
PUSTELNIK
KOLONIA MAKÓWKO
KOLONIA BIELÓWEK
JAWORÓWEK
CISÓWKA
ZIELENIEC
CELINÓWEK
AUGUSTÓW
ZIELONKA
KOBYŁKA
ZĄBKI
DREWNICA

Legenda

Granica Miasta Marki

Obręby geodezyjne (wraz z numerem)

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

RYSUNEK 3

główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 4

Aktualne MPZP

0 125 250 500 750 1 000 m

Marki I XXXIV/395/2002

Marki II XXXV/404/2002

Marki III XXXVI/407/2002

Marki IV XXXVII/416/2002

Marki VI VII/52/2003

Marki VII VIII/53/2003

Marki VIII XXXI/218/2005

Kosiany XII/88/2004

Zielona XIII/86/99

Kasztanowa VIII/46/99

SAM 81 XLIX/238/98

Lisi Jar XLIII/202/97

Marki MWU X/68/99

Wspólna XLVII/37/2013

Stawowa XIV/109/2004

Sportowa XXVII/185/2001

Os. Mickiewicza XXXIX/174/97

Wczasowa LV/431/2014

Sosnowa XLI/297/2006

Marki Południe XXXIX/174/97

Szkolna (bez MNU) XVIII/137/2015

Centrum M1 LVI/440/2014

Legenda

- Granica Miasta Marki
- Obręby geodezyjne (wraz z numerem)

MPZP

- Brak MPZP
- Centrum M1
- Kasztanowa
- Kosiany
- Lisi Jar
- Marki I
- Marki II
- Marki III
- Marki IV
- Marki MWU
- Marki Południe
- Marki VI
- Marki VII
- Marki VIII
- Os. Mickiewicza
- SAM 81
- Sosnowa
- Sportowa
- Stawowa
- Szkolna (bez MNU)
- Wczasowa
- Wspólna
- Zielona

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

RYSUNEK 4

główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 5

Wypisy i wyrysy w 2015

0 125 250 500 750 1 000 m

Legenda

- Granica Miasta Marki
- Obręby geodezyjne (wraz z numerem)
- Wypisy i wyrysy z MPZP w 2015 roku

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI		
RYSUNEK 5		
główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 6

Wydane WZ

0 125 250 500 750 1 000 m

Legenda

- Granica Miasta Marki
- Obręby geodezyjne (wraz z numerem)

Warunki zabudowy

- Decyzje pozytywne
- Decyzje odmowne
- zab. mieszk. jednorodzinna
- zab. mieszkaniowo-usługowa
- zab. wielorodzinna
- zab. usługowa
- zab. gospodarczo-garażowa
- zab. usługowo-produkcyjna

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

RYSUNEK 6

główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 7

Wnioski do SUiKZP i MPZP

0 125 250 500 750 1 000 m

Legenda

Granica Miasta Marki

Obręby geodezyjne (wraz z numerem)

Wnioski

Wnioski do Studium

Wnioski do MPZP

Wnioski

- układ drogowy, infrastruktura, zabudowa
- zab. mieszkaniowa jednorodzinna
- zab mieszkaniowo- usługowa
- zab. mieszkaniowa wielorodzinna
- zab. mieszkaniowa wielorodzinna - usługowa
- wskaźniki zagsopodarowania terenu
- tereny przemysłwo-usługowe

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI		
RYSUNEK 7		
główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016

1:20 000

Rysunek 8

Wieloletni program MPZP

0 125 250 500 750 1 000 m

MPZP (17)
MPZP (16)
MPZP (18)
MPZP/MPR (7)
MPZP (6)
MPZP (15)
MPZP (19)
MPZP (8)
MPZP/MPR (5)
MPZP (14)
MPZP/MPR (3)
MPZP (9)
MPZP (10)
MPZP (13)
MPZP (11)
MPZP (12)
MPZP (20)
MPZP (4)
MPZP (21)

Legenda

- Granica Miasta Marki
- Obręby geodezyjne (wraz z numerem)

Rok rozpoczęcia prac nad MPZP
(numer porządkowy z tabeli 15)

- 2018
- 2020
- 2022
- 2024

ANALIZA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

RYSUNEK 8

główny projektant: mgr inż. Michał Babicki	Wydział Planowania i Rozwoju UM Marki	KWIECIEŃ 2016