

UCHWAŁA Nr XXXIII/229/2012
RADY MIASTA MARKI
z dnia 7 listopada 2012 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647) Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

§ 1.1 Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II uchwalonego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107) dla obszaru stanowiącego działki nr ewidencyjny 74/28 i nr 74/29 z obrębu 4-03 położone w Markach przy ul. Wspólnej.

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

§ 2. Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, wykonana przez Burmistrza Miasta Marki, stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 55
05-070 MARKI
tel. (22) 731-10-03
fax (22) 731-13-78
woj. mazowieckie

dz.ew. 74/28, obręb 4-03

dz.ew. 74/29, obręb 4-03

ZALĄCZNIK Nr 1
do uchwały Nr XXXII/229/2012
Rady Miasta Marki
z dnia 7 listopada 2012

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marek Piotrowski

Skala 1:1500

--- granice obszaru
objętego zmianą planu

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej 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 sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 w Markach oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki” stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2012r., poz. 647). Zgodnie bowiem z zapisami art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”.

2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wykazanie zasadności sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 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 sporządzania zmiany planu

Na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Marki II” uchwalony uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140 po. 3107). W powołanym planie miejscowym obszar wnioskowany do zmiany przeznaczony jest:

- w części pod funkcję oświaty ozn. symbolem 111 UO z możliwością realizacji usług oświaty - szkół podstawowych i średnich wszystkich typów, przedszkoli wraz z zabudową towarzyszącą z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%,

- w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną oznaczoną symbolem 114 ME dopuszczającą realizację otwartych terenów sportu i rekreacji bez urządzeń kubaturowych przekraczających 5% powierzchni terenu,
- w pozostałej części pod las ozn. symbolem 113 LS bez możliwości realizacji jakiegokolwiek zabudowy.

Na przedmiotowym obszarze położonym w Markach przy ul. Wspólnej, Gmina jako właściciel działek zamierza zrealizować kompleks oświatowy składający się z gimnazjum i całej infrastruktury rekreacyjno-sportowej. Ponadto, na przedmiotowym terenie realizowana będzie również przez Starostę Powiatu Wołomińskiego we współdziałaniu z Gminą Marki inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym polegająca na budowie szkoły zawodowej – technikum. Wyłoniony w drodze konkursu projekt inwestycji przewiduje konieczność wyłączenia użytków leśnych o obszarze 2,6 ha.

Powołany na wstępie plan miejscowy ustala wykorzystanie 40% terenu pod zabudowę z zachowaniem powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, przy czym dla użytków leśnych obowiązuje warunek wykorzystania jedynie 30 % powierzchni leśnej zgodnie z decyzją Wojewody Mazowieckiego znak: WOŚ.VII.6112/1/2001 z dnia 11.01.2001 roku. Powyższe ograniczenie przekreśla możliwość realizacji opisanych wyżej obiektów oświatowych na przedmiotowej działce, jak również wobec braku alternatywnych nieruchomości budowę takiej inwestycji w mieście Marki w niedalekiej przyszłości. W wyniku zmiany obowiązującego planu miejscowego Marki II dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 przedmiotowy teren uzyska przeznaczenie pozwalające na realizację usług oświaty na większym obszarze. W planie ustalone zostaną nowe normy w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz parametry techniczne zabudowy. Istotne jest przy tym, iż ustalenia nowego planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych, w tym - w zakresie stosownych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

4. Porównanie przewidywanych rozwiązań zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej - z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

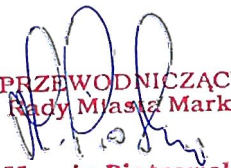
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem 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 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku przedmiotowy obszar stanowi:

- w części teren usług oświaty ozn. symbolem UO bez określania powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni działki inwestycyjnej,
- w części teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. symbolem MU z możliwością realizacji usług oświaty bez określania powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalnej powierzchni działki inwestycyjnej,
- w pozostałej części teren zieleni urządzonej ozn. symbolem ZU z terenami sportu i rekreacji z obowiązkiem zachowania 50% minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Porównanie planowanych rozwiązań planistycznych z powołanymi wyżej ustaleniami Studium wykazuje, iż rozwiązania te nie naruszają ustaleń Studium, a nowy plan realizował będzie kierunki rozwoju w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

5. Ostateczne ustalenia i wnioski

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest celowa i uzasadniona, jak również nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”. Potrzeba podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej - jest w pełni uzasadniona.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski