

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miasta Marki

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zwanym dalej planem, podjęto w związku z uchwałą Nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r., w sprawie przystąpienia

do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zmienioną uchwałą nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach. Opracowanie planu miejscowego jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta Marki, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Ustalenia planu umożliwią planowaną rozbudowę stacji uzdatniania wody. Obowiązujący plan miejscowy „Marki I”, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945) ustalił możliwość wyłączenia z produkcji leśnej na cele nieleśne niewielkiej powierzchni terenu działki nr 4/3 z obrębu 1-01 w Markach. Powierzchnia ta jest niewystarczająca dla zrealizowania w całości przedsięwzięcia pod nazwą: „Stacja Uzdatniania Wody tzw. SUW-2 w Markach

wraz z budową sieci wodociągowej w ul. Spacerowej i Legionowej oraz przewodu tłoczego Dz 160". Jest to inwestycja celu publicznego, wychodząca naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom mieszkańców miasta Marki. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta Marki i powiększające się w związku z tym zapotrzebowanie na wodę, wymaga zrealizowania inwestycji przez Wodociąg Marecki w planowanym zakresie.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 506). Do projektu planu przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2081 z późn. zm.).

Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- zasad kształtowania krajobrazu;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki i tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., (t.j. DZ.U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, przystępując do sporządzania przedmiotowego projektu planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 12 października 2018 roku.

Pisemnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu o podjęciu w/w uchwały, dołączając do pisma załącznik graficzny określający granicę opracowania i wyznaczając termin składania wniosków do planu.

Po upływie wyznaczonego terminu składania wniosków Burmistrz Miasta Marki rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.

Uchwała nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, miała na celu wyłącznie sprostowanie błędu pisarskiego w opisie granic obszaru objętego projektem planu, bez zmiany położenia granic tego obszaru, oznaczonych na załączniku graficznym do uchwały nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r.,

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Uzyskano też zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne przy decyzji Nr 21/2019 z dnia 1 kwietnia 2019 roku znak: RW-RM-II.7151.15.2019.MP.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu sieciowej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w studium stwierdzono, iż przedmiotowy plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętym uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

Na obszarze objętym niniejszym opracowaniem w Studium ustalono zasady zagospodarowania i użytkowania dla obszaru funkcjonalnego „MU – tereny mieszkaniowo – usługowe”, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności.

Dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem MU Studium dopuszcza sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej, w strefie dopuszczalnej lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Według Studium źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne zasoby wód podziemnych w warstwie czwartorzędowej. Wskazano 3 strefy dopuszczalnej lokalizacji wód podziemnych, a lokalizacja w rejonie ul. Spacerowej jest jedną z nich. Zgodnie ze Studium w strefie tej można realizować stacje uzdatniania wody wraz obiektami technicznymi i technologicznymi, pompownie sieciowe itp. jako lokalne inwestycje celu publicznego. Dopuszczono również sytuowanie parkingów.

Zgodnie z ustaleniami Studium obszary leśne w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej, dla których nie przewiduje się zmian przeznaczenia tych terenów na cele nieleśne.

Dopuszcza się jednak na tym obszarze inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ekstensywne zagospodarowanie ustalone w obowiązujących planach miejscowych przy maksymalnej ochronie zasobów naturalnych środowiska i krajobrazu.

Jednocześnie w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do planowanej funkcji terenu oraz do istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie obszaru objętego opracowaniem.

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ochronie walorów krajobrazowych służyć będą w szczególności ustalenia planu w zakresie maksymalnej wysokości oraz intensywności zabudowy.

W planie określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

W ustaleniach planu uwzględniono potrzebę ochrony obszaru głównych zbiorników wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, w granicach którego znajduje się obszar objęty opracowaniem, poprzez ustalenia planu dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu uwzględniono też położenie obszaru objętego opracowaniem w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar obejmuje teren bezpośrednio przyległy do istniejącej ul. Spacerowej, z dostępem do istniejących ciągów infrastrukturalnych. Ustalenia planu uwzględniają istniejące uwarunkowania, istniejący sposób użytkowania terenu oraz wymagania związane z zachowaniem ładu przestrzennego.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględnia się prawo własności poprzez wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Głównym celem ustaleń planu jest zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada zapotrzebowaniu na poszerzenie terenu dla realizowanej inwestycji stacji uzdatniania wody.

Plan uwzględnia wyposażenie terenu we wszystkie sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu objętego planem oraz nie związane z obsługą terenu objętego planem, na warunkach określonych w planie.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o wyżej wymienionych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu w procedurze planistycznej. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla potrzeb planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która określa i ocenia wpływ uchwalenia planu na dochody i wydatki gminy oraz prognozę oddziaływania na środowisko.

Zakres ustaleń planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W ustaleniach projektu planu zapewnione jest:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na planowaną funkcję terenu. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych,
- możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego - teren objęty opracowaniem posiada możliwość dostępu do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - ustalenia planu nie mają wpływu na ograniczenia możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu, będzie realizowana w terenie posiadającym możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r., o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003r., Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki dla potrzeb oceny

aktualności studium i planów miejscowych, nie była jeszcze podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego. Uchwałę Nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęto w dniu 29 sierpnia 2018r., a wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Marki, zostały przyjęte uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta Marki z dnia 26 kwietnia 2016r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.+

Dla obszaru objętego niniejszym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki I”, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945). Zgodnie z jego ustaleniami działki nr 4/3 i 4/4 z obrębu 1-01 położone są na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonym symbolem 8 MU, z możliwością uzupełnienia zabudową podstawowych usług bytowych.

W przywołanej wyżej analizie zawarto informacje, o częściowej nieaktualności planu miejscowego „Marki I”, m.in. ze względu na potrzebę wprowadzenia korekt dotyczących przeznaczeń i zapisów.

W analizie zaproponowano przystępowanie do sporządzania nowych planów miejscowych po zmianie studium, jednak dopuszczono także rozpoczęcie prac nad nowymi zadaniami w zakresie szczególnie ważnych obszarów. Ze względu na fakt, że obowiązujący plan miejscowy wymaga zmiany ze względu na potrzeby społeczno-gospodarcze związane z realizowaną inwestycją stacji uzdatniania wody, należy stwierdzić, że ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki.

Ustalenia planu mają wpływ na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań

własnych gminy, ponieważ plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Obsługa komunikacyjna wyznaczonego w planie terenu oznaczonego symbolem 1IT - infrastruktury technicznej wodociągowej, będzie się odbywać z istniejącej drogi publicznej ul. Spacerowej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

Analizując wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta, należy podkreślić fakt, że teren objęty opracowaniem stanowi własność Gminy Miasta Marki. W planie ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.