

BURMISTRZ MIASTA MARKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S. A.



**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/226/2012
Rady Miasta Marki
z dnia 24 października 2012r.**

Organ sporządzający
**Burmistrz Miasta Marki
mgr Janusz Werczyński**

Zespół autorski
arch. Bartosz Roslan – główny projektant
Okręgowa Izba Urbanistów z siedzibą w Warszawie WA-344
arch. Jan Rutkiewicz
arch. Dominika Jędrzejczak
mgr Anna Pietrasz
inż. Tomasz Wojciechowski

Konsultacje
Robert Danielak

Wykonawca
**Biuro Planowania Rozwoju Warszawy
Spółka Akcyjna**

Spis treści

WSTĘP	6
0.1 Podstawa prawna i cel sporządzenia Studium	6
0.2 Pojęcia używane w Studium	6
0.3 Materiały wyjściowe Studium	6
0.4 Wnioski do Studium	8
0.5 Zakres i forma opracowania Studium	9
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	10
1.1 Charakterystyka miasta i jego powiązań zewnętrznych	10
1.1.1 Historyczny rozwój miasta	10
1.1.2 Uwarunkowania rozwoju wynikające z położenia w aglomeracji warszawskiej	10
1.1.3 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	15
1.2 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów	16
1.2.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna	16
1.2.2 Infrastruktura drogowa i techniczna	17
1.2.3 Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	19
1.3 Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	21
1.4 Stan środowiska	23
1.4.1 Charakterystyka stanu środowiska	23
1.4.2 Obiekty i obszary przyrodnicze chronione prawem	29
1.4.3 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	31
1.4.4 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	31
1.4.5 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	33
1.4.6 Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych	33
1.4.7 Tereny i obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych	33
1.5 Stan dziedzictwa kulturowego	34
1.6 Warunki i jakość życia mieszkańców	37
1.6.1 Podstawowe dane demograficzne	37
1.6.2 Stan infrastruktury społecznej	40
1.7 Stan prawny gruntów	47
1.8 Systemy komunikacji	48
1.9 Infrastruktura techniczna	51
1.10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy na podstawie Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku	54
1.11 Podsumowanie	56

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	57
2.1 Polityka przestrzenna oraz wpływ uwarunkowań na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego	57
2.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów	61
2.3 Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych	63
2.4 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów (w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej)	72
2.5 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	76
2.6 Kierunki rozwoju systemów komunikacji	78
2.7 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	81
2.8 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	84
2.9 Obszary obowiązkowego i zamierzonego sporządzenia planów miejscowych	85
2.10 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, inne obszary problemowe oraz ograniczenia w zainwestowaniu	86
UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	88
3.1 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań	88
3.2 Synteza ustaleń Studium	90

Spis rysunków

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1.1 Powiązania zewnętrzne miasta
- 1.2 Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego
- 1.3 Topografia obszaru Marek
- 1.4 Stan zagospodarowania
- 1.5 Realizacje i projekty inwestycji (2006-2011)
- 1.6 Rysunki planów miejscowych
- 1.7 Wielkość działek wg planów miejscowych
- 1.8 Powierzchnia biologicznie czynna wg planów miejscowych
- 1.9 Wysokość zabudowy wg planów
- 1.10 Przeznaczenie terenów wg ustaleń planów miejscowych
- 1.11 Środowisko przyrodnicze
- 1.12 Ochrona dóbr kultury
- 1.13 Analiza własności i władania
- 1.14 Podstawowy układ drogowy
- 1.15 Podstawowy układ drogowy wg planów miejscowych
- 1.16 Infrastruktura - elektroenergetyka i gazownictwo
- 1.17 Infrastruktura - wodociągi i kanalizacja

CZĘŚĆ 2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 2.0 Kierunki zagospodarowania przestrzennego
- 2.1 Kierunki zmian przestrzeni funkcjonalnej
- 2.2 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego
- 2.3 Zasady ochrony dóbr kultury
- 2.4a Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego – podstawowy układ drogowy
- 2.4b Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego – komunikacja zbiorowa, komunikacja rowerowa
- 2.5 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury – elektroenergetyka i gazownictwo
- 2.6 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury – wodociągi i kanalizacja
- 2.7 Inwestycje celu publicznego
- 2.8 Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- 2.9 Ograniczenia w zainwestowaniu

WSTĘP

0.1 Podstawa prawna i cel sporządzenia Studium

Podstawę prawną niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki (zwanego dalej „Studium”) stanowi Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „Ustawą o planowaniu”) oraz wydane na jej podstawie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej „Rozporządzeniem”).

Celem Studium, zgodnie z uchwałą Nr XIV/107/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 roku (zmieniającą uchwałę Nr VII/34/2003 z 11 czerwca 2003), jest określenie polityki przestrzennej gminy.

Studium, zgodnie z art. 9 Ustawy o planowaniu, nie jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

0.2 Pojęcia używane w Studium

W Studium używane są pojęcia zdefiniowane w art. 2 Ustawy o planowaniu oraz obowiązujących aktach prawa powszechnego i miejscowego, toteż należy je rozumieć w znaczeniu przyjętym w tych aktach.

0.3 Materiały wyjściowe Studium

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono:

- ustalenia dokumentów, o których mowa w art. 9 ust. 2 Ustawy o planowaniu:
 - Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju,
 - Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego,
 - Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego,
 - Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku (uchwalonej przez Radę Miasta Marki 21 marca 2007).
- ustalenia 18 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego¹:
 - **Marki I** - uchwała Nr XXXIV/395/2002 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki I" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 92, poz. 1945),
 - **Marki II** - uchwała Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki II" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107),
 - **Marki III** - uchwała Nr XXXVI/407/2002 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki III" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 202, 4910),
 - **Marki IV** - uchwała Nr XXXVII/416/2002 Rady Miasta Marki z dnia 28 sierpnia 2002 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki IV" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 241, 6164),
 - **Marki VI** - uchwała Nr VIII/52/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki VI" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252, 6650),
 - **Marki VII** - uchwała Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r. ws. m. p. z. p. miasta "Marki VII" (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 252, 6651),

- **Zielona** - uchwała Nr XIII/86/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 24 listopada 1999 r. ws. zmiany m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 115, poz. 2732),
 - Uchwała Nr X/68/99 Rady Miejskiej Marki z dnia 7 lipca 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 89, poz. 2397),
 - **SAM 81** - uchwała Nr XLIX/238/98 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 czerwca 1998 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 249),
 - **„Centrum”** - uchwała Nr XXVII/185/2001 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2001 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 197, poz. 3383),
 - **Lisi Jar** - uchwała Nr XLIII/202/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 16 września 1997 r. ws. zmian m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 57, poz. 191),
 - **Marki Południe** - uchwała Nr XXXIX/174/97 Rady Miejskiej w Markach z dnia 22 kwietnia 1997 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79),
 - **„Os. Mickiewicza”** - uchwała Nr XII/80/99 Rady Miasta Marki z dnia 27 października 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 107, poz. 2636),
 - **„Kasztanowa”** - uchwała Nr VIII/46/99 Rady Miejskiej w Markach z dnia 21 kwietnia 1999 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 66, poz. 2174),
 - **„Kosiany”** - uchwała Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 80, poz. 2003),
 - **„Stawowa”** - uchwała Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 178, poz. 4618),
 - **Marki VIII** - uchwała nr XXXI/218/2005 Rady Miasta Marki z dnia 29 czerwca 2005 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 176, poz. 5624),
 - **Sosnowa** - uchwała nr XLI/297/2006 Rady Miasta Marki z dnia 21 czerwca 2006 r. ws. m. p. z. p. części miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 154, poz. 6022).
- aktualne dane w zakresie stref, obiektów chronionych i wymagań ochronnych, zebrane na podstawie:
- wykazu Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej oraz rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - rejestru Konserwatora Przyrody oraz rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z 6 lipca 2001 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK),
 - wytycznych Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Wołominie (pismo do Zarządu Miasta Marki z 11.10.2001 r.) w sprawie stref ochronnych wzdłuż rzek: Czarnej i Długiej,
 - „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” (opracowane w listopadzie 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie),
 - rozporządzenia MGK z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określania stref sanitarnych cmentarzy,
- aktualne dane dotyczące zamierzeń miasta w zakresie uzbrojenia technicznego, zebrane na podstawie:
- Uchwały Nr XLII/306/2006 Rady Miasta Marki z dnia 19 lipca 2006 roku w sprawie systemu kanalizacji sanitarnej miasta Marki oraz przyjętego przez władze Miasta Studium wykonalności dla inwestycji współfinansowanej z Funduszu Spójności pn. „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji miasta Marki” (czerwiec 2007),

- rozwiązania przebiegających przez Marki planowanych dróg ekspresowych S-17 i S-8 na podstawie:
 - decyzji Wojewody Mazowieckiego z 19 października 2007 r. znak WŚR.I.SM,EM/6613/1/80/05 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie Wschodniej Obwodnicy Warszawy na odcinku od węzła „Marki” do węzła „Lubelska” (wariant IIIA drogi S-8),
 - studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego oraz materiałów do wniosku o uzyskanie decyzji środowiskowych uwarunkowaniach dla budowy północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-8 w kierunku Białegostoku ... (opracowanie BPRW S.A. z 2006 roku na zlecenie GDDKiA Oddział w Warszawie),
- oraz:
 - Diagnozę stanu zagospodarowania przestrzennego Województwa Warszawskiego (Urząd Wojewódzki, BPRW, 1998),
 - ogólnodostępne dane statystyczne GUS i WUS,
 - geodezyjne, statystyczne i inwentaryzacyjne dane Urzędu Miasta Marki,
 - zdjęcia internautów ze strony <http://www.panoramio.com>,
 - zdjęcia satelitarne miasta ze strony <http://maps.google.pl>.

0.4 Wnioski do Studium

Do Studium nie wpłynął żaden wniosek w trybie i terminach przewidzianych w art. 11 ust. 1 Ustawy o planowaniu, wpłynęło natomiast 14 odpowiedzi od instytucji i organów, zawiadamianych o przystąpieniu do sporządzania Studium w trybie art. 11 ust. 2 Ustawy o planowaniu, wymienionych poniżej:

1. Ministerstwo Zdrowia, Departament Organizacji Ochrony Zdrowia - informacja, że Marki nie posiadają statusu uzdrowiska, toteż Studium nie podlega opiniowaniu przez Min. Zdrowia (wpłynęło 12.03.2004)
2. Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. - informacja o przekazaniu zawiadomienia do Biura Marketingu i Rozwoju (wpłynęło 12.03.2004)
3. Polskie Sieci Elektroenergetyczne-Centrum Spółka z o.o. - informacja o braku uwag (wpłynęło 18.03.2004)
4. Wojewódzki Sztab Wojskowy - informacja ogólnych zasadach uzgadniania z WSzW obiektów budowlanych i konstrukcji (wpłynęło 19.03.2004)
5. Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. w Warszawie, Oddział Gazownia Warszawska - informacja o urządzeniach gazowniczych na obszarze Miasta oraz o ogólnych zasadach zapisu wymagań gazownictwa w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (wpłynęło 22.03.2004)
6. Dowództwo Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej - informacja o braku uwag (wpłynęło 24.03.2004)
7. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - wniosek o umożliwienie dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej (wpłynęło 29.03.2004)
8. Zarząd Województwa Mazowieckiego – wnioski i uwagi wynikające z Planu Województwa: o umożliwienie dostosowania drogi krajowej nr 8 do parametrów drogi ekspresowej oraz zapewnienie przestrzennych możliwości dla przeprowadzenia drogi regionalnej – Trasy Mostu Północnego (wpłynęło 31.03.2004)
9. Naczelnny Architekt Warszawy - wnioski o: uwzględnienia planowanego rozwoju na obszarach sąsiadujących z Markami warszawskich stref: usługowo-mieszkaniowej UM, mieszkaniowo-usługowej MU, przyrodniczej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej O-3.1, a także zapewnienie przestrzennych możliwości dla przeprowadzenia drogi regionalnej – Trasy Mostu Północnego oraz

umożliwienie projektowanej budowy drugiej "nitki" gazociągu wysokiego ciśnienia, biegnącego także przez południową część obszaru Marek (wpłynęło 5.04.2004)

10. Zakład Energetyczny Warszawa-Teren S.A. - ogólne uwagi o zasadach rozbudowy sieci elektroenergetycznej (wpłynęło 07.04.2004)
11. Zarząd Województwa Mazowieckiego - ponowny wniosek o zapewnienie przestrzennych możliwości dla przeprowadzenia drogi regionalnej - Trasy Mostu Północnego (wpłynęło 07.04.2004)
12. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych - informacja o stanie urządzeń melioracyjnych w dolinie rzeki Długiej i Czarnej oraz wniosek o uwzględnienie ograniczeń i stref ochronnych w ich rejonie (wpłynęło 16.04.2004)
13. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych - ponownie to samo pismo (wpłynęło 19.04.2004)
14. Wojewoda Mazowiecki - przesłanie do wykorzystania uwag Wydziału Środowiska i Rolnictwa (ogólne pouczenia o obowiązujących przepisach i zasadach dotyczących ochrony środowiska - wpłynęło 27.05.2004)

0.5 Zakres i forma opracowania Studium

Zakres i układ treści Studium dostosowane są wprost do zapisów Ustawy o planowaniu oraz wydanego w oparciu o nią Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium - z tym, że wymaganą problematykę łączono w kompleksowe bloki tematyczne, stosownie do specyfiki zagospodarowania przestrzennego Miasta.

Na uchwalany tekst Studium składają się trzy części:

- **część 1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego** - której zakres odpowiada uwarunkowaniom, o których mowa w art. 10 ust. 1. Ustawy o planowaniu,
- **część 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego** - której zakres odpowiada ustaleniom, o których mowa w art. 10 ust. 2. Ustawy o planowaniu, z tym że pominięta została nie występująca na obszarze miasta problematyka produkcji rolnej, wyznaczania filarów ochronnych w złożu kopaliny jak i stref ochronnych pomników zagłady, jako że nie występują,
- **część 3. Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium** - która wymagana jest w par. 4 ust. 4 Rozporządzenia.

Treść Studium uzupełniają dołączone do tekstu **rysunki wyjaśniające** (rysunki na mapie topograficznej Marek zmniejszono do skali ok. 1:22 000).

Uchwalanym materiałem graficznym Studium jest:

- rysunek **Kierunki zagospodarowania przestrzennego** - wykonany na aktualnej mapie topograficznej w skali 1:10 000.

CZĘŚĆ 1

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.1 Charakterystyka miasta i jego powiązań zewnętrznych

Ilustracje:

1.1 *Powiązania zewnętrzne miasta*

1.2 *Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego*

1.1.1 Historyczny rozwój miasta

Dotychczasowy rozwój Marek, a także dzisiejszy stan zagospodarowania miasta związane są ściśle z sąsiedztwem Warszawy.

Powstała w końcu XVI w. wieś królewska położona w podmokłej okolicy nad rzeką Długą, w sąsiedztwie piaszczystych wydmy i torfowisk lasów drewnickich, w 1620 r. liczyła zapewne mniej niż 50 mieszkańców.

Stopniowe powiększanie się wsi w XIX wieku (414 mieszkańców 1825 r. i ponad 1000 mieszkańców w 1880 r.) wiązało się z powstawaniem licznych cegielni, opalanych torfem z okolicznych torfowisk i eksploatujących ropy warwowe zalegające pod warstwą piasku. Wzrost Marek uległ przyspieszeniu i zasadniczym zmianom jakościowym, gdy w latach 1883-1884 angielska firma Briggs, Posselt i S-ka wybudowała tu dużą przędzalnię wełny czesankowej i osiedle fabryczne. Z tego okresu zachował się eklektyczny pałac właścicieli, budynek turbinowni z wysokim kominem, typowe domy robotnicze i kościół przy dawnym trakcie (dziś Al. Piłsudskiego).

Dalszy rozwój Marek w pierwszej połowie XX wieku wiązał się z przeprowadzeniem w 1907 roku linii kolei wąskotorowej z Warszawy do Radzymina (z odgałęzieniem do Nieporętu). W 1921 r. osada liczyła już 328 domów i 3529 mieszkańców. Budowa w okresie międzywojennym szosy Warszawa-Marki-Wyszaków zapewniła dalszy awans Marek, które stały się siedzibą podwarszawskiej gminy wiejskiej w powiecie wołomińskim,

Zniszczenie Warszawy w czasie II wojny światowej wpłynęło na wzrost znaczenia Marek jako niewielkiego ośrodka przemysłowego (cegielnie, zakłady chemiczne i metalowe) oraz zaplecza mieszkaniowego Stolicy, toteż w 1957 r. wieś uzyskała prawa osiedla. W 1961 r. osiedle obejmowało wielki obszar 26 km² (w tym sąsiednie osiedla Pustelnik i Struga) i miało prawie 14 tysięcy mieszkańców.

Prawa miejskie uzyskały Marki w 1967 roku, ale przez następne trzy dziesięciolecia nie przekroczyły wielkości 16 tysięcy mieszkańców i nadal miały luźną strukturę trzech osobnych osiedli - Marki, Pustelnik, Struga - oraz rozproszonej zabudowy rolniczej sąsiadującej z dużymi obszarami leśnymi (gęstość zaludnienia w 1995 roku - 612 mieszkańców na kilometr kwadratowy).

Dopiero w ostatnim dziesięcioleciu nastąpiło zasadnicze przyspieszenie rozwoju miasta, które liczy obecnie już ponad 24 tysiące mieszkańców.

1.1.2 Uwarunkowania rozwoju wynikające z położenia w aglomeracji warszawskiej

W ostatnich latach znacząco wzrosła rola Marek jako obszaru miejskiego silnie związanego z układem przestrzennym i potencjałem gospodarczym Warszawy - wraz ze wszystkimi ubocznymi skutkami spontanicznego i chaotycznego rozwoju właściwymi dla miast aglomeracji warszawskiej. Wpłynęła na to zarówno aktywność lokalnych władz i społeczności, jak i niezależne od miasta procesy urbanizacyjne charakterystyczne dla gmin na obrzeżach Warszawy:

- wzrost roli usług i drobnej wytwórczości,

- wzrost roli transportu indywidualnego i drogowych powiązań z Warszawą,
- utrzymywanie się roli Marek raczej jako części zurbanizowanego pasma niż samodzielnego miasta,
- rosnące znaczenie zatrudnienia lokalnego, jednak nadal z dominacją Warszawy i lokalnym deficytem miejsc pracy,
- rosnące znaczenie zatrudnienia w sektorze usług, jednak nadal z dominacją Warszawy i lokalnym wysokim zatrudnieniem w sektorze przemysłu i budownictwa,
- utrzymywanie się niskiego w stosunku do centralnej Warszawy poziomu wyposażenia w infrastrukturę społeczną,
- dalsze i usankcjonowane planami miejscowymi rozpraszanie zabudowy, skutkujące narastaniem chaosu przestrzennego i zagrożeń dla środowiska,
- zanieczyszczenie wód podziemnych ściekami z nie skanalizowanej, rozproszonej zabudowy,
- narastająca uciążliwość transportu (hałas i zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców),
- zanieczyszczenie gazowe związane z wytwarzaniem energii cieplnej,
- nagromadzenie odpadów komunalnych i przemysłowych,
- zagrożenia dla środowiska na skutek rozbudowy systemów transportowych.

Szczególne znaczenie dla Marek ma zaledwie 12-kilometrowa odległość między centrum miasta a centrum Stolicy oraz bardzo dobre - choć uciążliwe - powiązania drogowe Trasą Armii Krajowej oraz ulicami Radzywińską i Piłsudskiego. Wyraźnie słabsze są natomiast komunikacyjne i funkcjonalne powiązania zarówno z sąsiednimi miastami (Żąbki, Zielonka), jak i z powiatowym Wołominem.

Lokalny rynek pracy jest coraz bardziej zróżnicowany i obejmuje dziś budownictwo, przemysł maszynowy, metalowy, elektrotechniczny, chemiczny i spożywczy - przy coraz większym udziale sektora usługowego. Marki posiadają niezbędne minimum podstawowych, komunalnych i niepublicznych usług oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, przy czym faktyczna oferta miejsc pracy i usług jest praktycznie nieograniczona wobec dostępności rynku warszawskiego - w zasięgu codziennych dojazdów środkami komunikacji indywidualnej i zbiorowej, którą zapewnia kilka linii autobusowych.

O atrakcyjności Marek - w rzędzie podobnych ośrodków miejskich aglomeracji stołecznej położonych na obrzeżach Warszawy - decyduje ponadto potencjalna, w niewielkim stopniu wykorzystana rekreacyjna wartość leśnych kompleksów sąsiadujących z miastem od północnego-zachodu i wschodu. Lasy pokrywające prawie 1/3 obszaru miasta (część północna i wschodnia) są niezwykle urozmaicone pasami wydm, torfowiskami, jeziorkami i oczkami wodnymi (w tym „gliniankami” po dawnych wyrobiskach) i objęte są w większości Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Atrakcyjna jest również handlowa oferta Marek, która obejmuje oprócz lokalnych targowisk i sklepów także bezpośrednią dostępność wielkiego centrum handlowego M1, usytuowanego na pograniczu Marek, Warszawy i Żąbek.

Zakres i dynamikę zmian w gospodarce Marek w latach 2003-2007 ilustrują poniższe zestawienia statystyczne²:

Podmioty gospodarcze - REGON - wg sektorów własnościowych		
	2003	2007
ogółem	2 900	3 226
sektor publiczny		
podmioty gospodarki narodowej ogółem	22	25
państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego ogółem	16	20
spółki handlowe	2	2
sektor prywatny		
podmioty gospodarki narodowej ogółem	2 878	3 201
osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	2 440	2 670
spółki handlowe	122	183
spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	32	34
spółdzielnie	6	6
fundacje	3	5
stowarzyszenia i organizacje społeczne	11	19

Podmioty gospodarcze - REGON - jednostki zarejestrowane wg sekcji PKD						
	ogółem		sektor publiczny		sektor prywatny	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	2 900	3 226	22	25	2 878	3 201
A - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	16	16	0	0	16	16
C - przetwórstwo przemysłowe	1	0	0	0	1	0
D - wytwarzanie i zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, parę, gorące powietrze i wodę	595	586	0	0	595	586
E - dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność rekultywacyjna	1	2	1	1	0	1
F – budownictwo	262	318	0	0	262	318
G - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych i motocykli	1 039	1 070	0	0	1 039	1 070
H - transport i gospodarka magazynowa	60	70	0	0	60	70
I - działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	322	327	0	0	322	327
J - informacja i komunikacja	80	108	0	0	80	108
K - działalność finansowa i ubezpieczeniowa	294	419	3	1	291	418
L - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	3	4	3	3	0	1
M - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	37	52	11	16	26	36
N - działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	57	78	2	2	55	76
O - administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	132	176	2	2	130	174
P - edukacja	1	0	0	0	1	0

(w pozostałych sekcjach nie ma jednostek zarejestrowanych)

Rynek pracy

	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
Pracujący w głównym miejscu pracy	4 098	4 619	2 354	2 619	1 744	2 000
Bezrobotni zarejestrowani wg płci	1 454	624	776	292	678	332

Rolnictwo

	2003	2007
Powierzchnia użytków rolnych (ha)		
ogółem	782	b.d.
grunty orne	522	b.d.
sady	5	b.d.
łąki	123	b.d.
pastwiska	132	b.d.
Lasy i grunty leśne ogółem (ha)	929	b.d.
Pozostałe grunty i nieużytki ogółem (ha)	880	b.d.

Leśnictwo

	2003	2007
Powierzchnia użytków leśnych (ha)		
ogółem	775,4	902,7
lasy ogółem	760,9	880,7
grunty leśne publiczne ogółem	605,4	622,7
grunty leśne publiczne Skarbu Państwa (zarząd Lasów Państwowych)	602,4	614,7
grunty leśne gminne	3,0	8,0
grunty leśne prywatne	170,0	280,0
grunty leśne prywatne osób fizycznych	159,0	269,0
Grunty nieleśne zalesione i przeznaczone do zalesienia (ha)	0,2	0,0
Lesistość (%)	29,3	33,7

(uwaga: istotna zmiana kwalifikacji prywatnych gruntów zadrzewionych)

Budownictwo - budynki nowe oddane do użytkowania

	bud. ogółem		mieszkalne		niemieszkalne	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	251	163	222	152	29	11
budownictwo indywidualne	241	148	215	139	26	9
powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach (m2)	b.d.	44 405	b.d.	41 161	b.d.	3 244

Mieszkania oddane do użytkowania

	mieszkania		izby		pow. użytł. (m2)	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	526	437	2 578	1 802	55 100	41 402
spółdzielcze	241	89	1 001	255	13 525	4 505
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem indywidualne	0	152	0	512	0	10 802
	285	196	1 577	1 035	41 575	26 095

(brak nowych mieszkań zakładowych, komunalnych i społecznych czynszowych)

Handel

	2003	2007
Sklepy ogółem	290	b.d.
Sklepy prywatne	289	b.d.
Stacje paliw	5	b.d.
Targowiska stałe (z przewagą sprzedaży drobnodetalicznej)	2	2
Targowiska - powierzchnia (m2)	6 164	6 164

Turystyka – obiekty zbiorowego zakwaterowania

	2003	2007
Obiekty ogółem (całoroczne)	3	4
hotele	1	2
motele	1	1
obiekty niesklasyfikowane	1	1
Miejsca noclegowe (całoroczne)	60	93
hotelowe (25 pokoi z własną łazienką i WC)	16	52
motelowe (13 pokoi z własną łazienką i WC)	26	26
w obiektach niesklasyfikowanych	18	15

(1 obiekt kategorii *, 1 obiekt kategorii *** i 1 obiekt w trakcie kategoryzacji)

1.1.3 Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Bezpośrednie sąsiedztwo i funkcjonalne powiązanie miasta z Warszawą, determinujące historyczny rozwój Marek, rzutuje także w istotny sposób na ponadlokalne uwarunkowania jego rozwoju w przyszłości. Uwarunkowania te związane są z potrzebami rozwoju aglomeracji warszawskiej i jej podstawowej infrastruktury technicznej, a zostały określone w dokumentach krajowej i wojewódzkiej administracji rządowej: Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, Programie zadań rządowych oraz Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Na podstawie tych dokumentów - jako wiążące dla ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego Marek - w Studium przyjmuje się następujące **zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**:

- **modernizacja krajowej drogi nr 8 na odcinku węzeł „Modlińska” – węzeł „Piłsudskiego” w Markach** (wg Programu zadań rządowych przewidywany rok zakończenia budowy – 2013,
- **budowa obwodnicy Marek w ciągu drogi ekspresowej S8 od węzła „Drewnica” na rozwidleniu z drogą ekspresową S17 - jako wylotowej trasy „Via Baltica” w kierunku Białegostoku** (w transeuropejskim korytarzu transportowym KI Warszawa-Kowno-Ryga-Tallin-Helsinki),
- **budowa ekspresowej Wschodniej Obwodnicy Warszawy (krajowej drogi S 17) jako przedłużenia Trasy Armii Krajowej na odcinku Marki węzeł „Piłsudskiego” – węzeł „Lubelska”,**
- **modernizacja biegnącej przez lasy we wschodniej części Marek drogi wojewódzkiej nr 631,**
- **modernizacji przecinającego południową część Marek gazociągu wysokiego ciśnienia „Rembelszczyzna-Warszawa”** (wg Programu zadań rządowych przewidywany rok zakończenia - 2010).



zdjęcie 1 - Al. J. Piłsudskiego w rejonie ul. Fabrycznej, fot. Robert Danielak

1.2 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Ilustracje:

- 1.3 *Topografia obszaru Marek*
- 1.4 *Stan zagospodarowania*
- 1.5 *Realizacje i projekty inwestycji (2006-2011)*
- 1.6 *Rysunki planów miejscowych*

1.2.1 Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Czterdziestoletnia urbanizacja obszaru Marek nie zdominowała jeszcze całkowicie warunków naturalnych, toteż o strukturze przestrzennej miasta nadal decydują jego dawne cechy topograficzne:

- zróżnicowana rzeźba terenu (doliny rzeczne, torfowiska i miejsca wydobywania kruszywa),
- poprzeczne ciekі rzek Czarna i Długa oraz liczne, naturalne i powyroboiskowe zbiorniki wodne,
- duży obszar lasów Drewnickich, we wschodniej oraz północno-zachodniej części miasta
- bardzo rozczłonkowany, przecięty drogą krajową nr 8 Warszawa-Białystok (Al. J. Piłsudskiego) oraz ciągnącymi się po obu jej stronach pasami terenów zabudowanych, usługowo-przemysłowych i nieużytków, pozostałych po jeszcze niedawno prowadzonej działalności przemysłowej i rolniczej.

Dominująca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa rozciąga się na szerokość 600-800 metrów wzdłuż prawie całej 7,5-kilometrowej osi komunikacyjnej Al. J. Piłsudskiego. Charakterystyczne jest nieregularne, wyspowe rozrzucenie wśród tej zabudowy terenów mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej, usług i przemysłu, które tylko w centralnej części Marek po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego skupiają się w chaotycznie zagospodarowany, ale wyraźnie odrębny rejon zabudowy miejskiej. Mniejszy, odrębny zespół terenów usługowych w południowej części miasta stanowi część wielkiego centrum handlowego na pograniczu Marek, Warszawy i Żąbek.

Szeroki pas podmokłych terenów, licznych zadrzewień i małych enklaw leśnych wzdłuż zachodniej i południowej granicy miasta zdominowany jest przez nieużytki i wyspy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach.

Przedstawiony na mapie topograficznej obraz zagospodarowania obszaru miasta nie nadąża za faktycznie następującymi zmianami przestrzennymi. Zmiany te ilustruje zarówno poniższe zestawienie rocznie wydawanych decyzji budowlanych³, jak i graficzna analiza realizacji inwestycji z lat 2006-2008 oraz parcelacji gruntów i przygotowania inwestycji na lata 2009-2011.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy wydane w 2007 r.

wydane na podst. art. 50 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym

wnioski o wydanie decyzji	10
wydane ostateczne decyzje ogółem	10
wydane na podst. art. 59 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym	
wnioski o wydanie decyzji	26
wydane ostateczne decyzje ogółem	22
w tym dla zabudowy mieszkaniowej	18

Przedstawiony na schemacie 1.4 *Stan zagospodarowania*, zaktualizowany stan zagospodarowania miasta pokazuje równocześnie bardzo dużą ilość wydzielonych już nowych działek budowlanych, toteż należy spodziewać się, że w następnych latach utrzyma się podobna dynamika urbanizacji i zmian użytkowania gruntów do tej, jaką obserwowano w ciągu ostatnich 5 lat:

Struktury użytkowania gruntów (stan i zmiany 2003-2008)⁴			
w %	2003	2008	różnica
użytki rolne razem	32,6	13,2	- 19,4
grunty orne	19,9	7,8	- 12,1
sady	0,2	0,0	- 0,2
łąki trwałe	4,7	2,7	- 2,0
pastwiska trwałe	5,2	2,2	- 3,0
grunty rolne zabudowane	2,3	0,1	- 2,2
stawy	b.d.	0,0	
rowy	0,4	0,4	0,0
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione razem	39,0	37,9	- 1,1
lasy	36,2	35,9	- 0,3
grunty zadrzewione i zakrzewione	2,8	2,0	- 0,8
grunty zabudowane i zurbanizowane razem	22,7	44,0	+21,3
tereny mieszkaniowe	9,2	18,3	+ 9,1
tereny przemysłowe	2,2	3,1	+ 0,9
inne tereny zabudowane	2,0	2,7	+ 0,7
zurbanizowane tereny niezabudowane	2,3	11,5	+ 9,2
tereny rekreacyjne i wypoczynkowe	0,2	0,2	0,0
tereny komunikacyjne - drogi	6,9	8,3	+ 1,4
użytki kopalne	b .d.	0,0	
wody powierzchniowe płynące	0,5	0,5	0,0
nieużytki	5,0	4,1	- 0,9
tereny różne	0,1	0,3	+ 0,2

1.2.2 Infrastruktura drogowa i techniczna

Za szybką urbanizacją obszaru Marek nie nadąża jeszcze uzbrojenie terenów. Celem rozbudowy gminnej sieci drogowo-ulicznej w ostatnich latach jest równocześnie podniesienie standardu ulic lokalnych i kształtowanie ciągów ulic zbiorczych, uniezależniających ruch wewnętrzny od przeciążonej ruchem tranzytowym Al. Piłsudskiego (droga krajowa nr 8).

Transport⁵		
	2003	2007
drogi gminne (km)		
o nawierzchni twardej	76,0	b.d.
o nawierzchni twardej ulepszonej	41,0	b.d.
o nawierzchni gruntowej	27,0	b.d.
komunikacyjne trasy autobusowe (km)	30* ⁶	10

(* w tym 20 km obsługiwane przez inne województwo)

Wystarczająco rozwinięta i obejmująca praktycznie wszystkie tereny zabudowane jest podstawowa sieć elektroenergetyczna i gazowa. Podstawowa sieć wodociągowa jest dopiero rozbudowywana i jeszcze w małym stopniu wykorzystana. Podstawowa sieć kanalizacyjna obejmuje obecnie jedynie centralny obszar przemieszanej zabudowy przemysłowo-usługowej po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego i rejonu mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej. Miasto nie posiada odrębnego systemu ciepłowniczego.

Urządzenia sieciowe ⁷

	2003	2007
Wodociągi		
długość czynnej sieci rozdzielczej (km)	66,6	111,7
przyłącza budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	1 572	3 070
woda dostarczona gospodarstwom domowym (dam3)	332,2	583,7
ludność korzystająca z sieci wodociągowej	8 733	15 382
Kanalizacja		
długość czynnej sieci kanalizacyjnej (km)	3,0	13,3
przyłącza budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania	170	223
ścieki odprowadzone (dam3)	196,3	255,3
ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	4 112	5 698
Sieć gazowa		
długość czynnej sieci ogółem (m)	120 400	125 794
długość czynnej sieci przesyłowej (m)	2 200	2 423
długość czynnej sieci rozdzielczej (m)	118 200	123 371
czynne przyłącza budynków	5 450	5 002
odbiorcy gazu - gospodarstwa domowe	5 607	6 927
odbiorcy ogrzewający mieszkania gazem (gosp. dom.)	b.d.	3 145
zużycie gazu (tys. m3)	7 100	9141,2
zużycie gazu na ogrzewanie mieszkań (tys.m3)	6 975,3	7760,3
ludność korzystająca z sieci gazowej	19 499	18 658
Energia elektryczna w gospodarstwach domowych		
odbiorcy energii elektrycznej na niskim napięciu	7 610	8 933
zużycie energii elektrycznej na niskim napięciu (MW*h)	21 641	25 440
Korzystający z instalacji (% ogółu ludności)		
wodociąg	39,7	62,6
kanalizacja	18,7	23,2
gaz	88,6	76,0
Sieć rozdzielcza na 100 km² (km)		
sieć wodociągowa	256,1	427,2
sieć kanalizacyjna	11,5	50,9
sieć gazowa	454,4	481,0

Zużycie wody, energii elektrycznej oraz gazu w gospodarstwach domowych⁸

	na 1 mieszkańca		na 1 odbiorcę	
	2003	2007	2003	2007
Woda z wodociągów (m3)	15,3	24,2	38,0	37,9
energia elektryczna (kW*h)	994,8	1 053,8	2 843,8	2 847,9
gaz z sieci (m3)	326,4	378,6	1 266,3	1 319,6

1.2.3 Przeznaczenie terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Miasto ma dalece sprecyzowane przeznaczenie praktycznie wszystkich terenów, gdyż jego obszar w 92 procentach pokrywa 18 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uchwalone zostały w ciągu ostatnich 12 lat. W znacznym stopniu warunkuje to kierunki rozwoju i stanowi istotne zobowiązanie prawne.

3% to tereny objęte uchwałami Rady Miasta Marki o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego – są to projekty trzech planów obejmujące tereny w południowo-wschodniej części miasta, w rejonie: ul. Szkolnej, ul. Leśnej oraz w okolicy ul. Piotrówka sporządzone w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, których procedura planistyczna nie została zakończona. Miasto Marki nie zamierza kontynuować wzmiankowanych wyżej uchwał, a przedmiotowe plany na tym terenie – po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki – sporządzić na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe 5 % to tereny nie objęte uchwałami Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego - chronione lasy we wschodniej części miasta (na południe od zdezaktualizowanej już rezerwy terenów pod ekspresową trasę S8) oraz w zachodniej części miasta, wzdłuż nie przesądzonego jeszcze przebiegu ulicy przedłużającej projektowaną w Warszawie Trasę Mostu Północnego (obejmujące też teren rezerwowany do niedawna pod miejską oczyszczalnię ścieków, której plany zdezaktualizowały się wobec decyzji władz miasta o podłączeniu systemu kanalizacyjnego Marek do systemu warszawskiego).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 r.⁹

	ilość	powierzchnia (ha)
Plany obowiązujące ogółem	18	
łącznie obszar planów		2 544
łącznie grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze		782
łącznie grunty leśne przeznaczone na cele nieleśne		111
łącznie tereny przeznaczone w planach pod zabudowę		1 588
łącznie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową		1 361

Wykaz analizowanych planów miejscowych przedstawiono w rozdziale **0.3 Materiały wyjściowe Studium**.

Obowiązujące plany miejscowe zawierają wspólny system przepisów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz oparty na jednej, całościowej koncepcji schemat przeznaczeń terenów. Wynika to z oparcia projektów tych planów na wcześniejszej koncepcji zagospodarowania całego obszaru miasta. Wydzielanie obszarów poszczególnych planów następowało wtórnie - zależnie od potrzeb oraz prawnych i technicznych możliwości ich uchwalenia.

Stosowane na rysunkach planów przeznaczenia terenów (oznaczenia i opisy funkcji wg oryginalnego zapisu w planach) obejmuje 17 głównych typów funkcji:

- **MWU** - zabudowy mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego
- **MU** - zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w jednym planie - 2 tereny oznaczone UM)
- **ME** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
- **AUC** - centralnych, usługowych, handlowych i administracyjnych funkcji miasta
- **UK** - usług kościoła
- **U** - usługowe
- **UO** - usług oświaty
- **US** - usług sportu
- **ZI** - zieleni miejskiej (w części planów - oznaczenie ZL)
- **LS** - lasów
- **ZD** - ogródków działkowych
- **ZC** - cmentarzy czynnych
- **TS** - specjalne
- **PT** - zabudowy przemysłowo-technicznej
- **PU** - usług o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m²
- **W** - wód - jezior
- **KU** - komunikacji samochodowej (w części planów - oznaczenie KS)

Taki schemat przeznaczenia terenów tworzy pozornie prostą strukturę przestrzenną, której łączną pojemność oszacowano (w materiałach roboczych do planu „Marki II”) na około 36 tysięcy mieszkańców:

- wydzielenie dużych, chronionych kompleksów leśnych,
- rozmieszczenie usług ogólnomiejskich wzdłuż Al. J. Piłsudskiego, z zaznaczeniem tradycyjnego podziału na rejon Marek, Pustelnika i Strugi,
- koncentracja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych na południu, przy granicy Warszawy,
- skupienie zagospodarowania przemysłowo-technicznego na obszarze dzielącym rejon Marek i Pustelnika - w centrum obszaru Marek, po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego,
- skupienie zabudowy wielorodzinnej po północnej stronie kanału Markowskiego (Długiej),
- przeznaczenie wszystkich pozostałych terenów pod zabudowę jednorodziną (z tym, że na obrzeżach – jednorodziną ekstensywną) i przemieszaną zabudowę jednorodziną z zabudową wielorodziną – z niewielkim udziałem terenów rekreacji i sportu.

Problem polega jednak na braku konsekwencji przy ustalaniu szczegółowych parametrów dla realizowania **nowej** zabudowy oraz dalszego funkcjonowania istniejących obiektów. Zapisy obowiązujących planów, w zależności od lokalizacji terenu, powodują bałagan, częściowo brak jest parametrów dla zabudowy, są one ze sobą sprzeczne (pomiędzy planami) lub niewystarczające. Problem ten opisany jest szerzej w pkt. 1.3. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

1.3 Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Ilustracje:

- 1.7 *Wielkość działek wg planów miejscowych*
- 1.8 *Powierzchnia biologicznie czynna wg planów miejscowych*
- 1.9 *Wysokość zabudowy wg planów*
- 1.10 *Przeznaczenie terenów wg ustaleń planów miejscowych*

Faktyczne przeznaczenie terenów w planach odbiega znacznie od opisanego wyżej schematu, gdyż w toku procedury sporządzania poszczególnych planów zmieniano wskaźniki zagospodarowania i dopuszczalne typy zabudowy dla terenów o tych samych oznaczeniach (w szczególności dla terenów zabudowy mieszkaniowej). Niejednokrotnie też pominięte zostały istotne parametry zagospodarowania, co skutkuje obecnie dowolnością ich określania w decyzjach budowlanych, a w efekcie – powiększaniem chaosu przestrzennego.

Stan ładu przestrzennego na obszarze Marek odzwierciedla przejściową fazę urbanizacji, w której podwarszawskie osiedla – Marki, Pustelnik i Struga – stopniowo przekształcają się w jeden organizm miejski. Rozproszona zabudowa osiedli przekształca się w szeroki pas zwartej zabudowy wzdłuż Al. Piłsudskiego – głównej osi miasta. Podwiązany do tej osi luźny układ dróg dojazdowych przekształcił się już w lokalne układy obwodowe i obecnie jest świadomie przekształcany w jeden, hierarchiczny układ miejskich ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Towarzyszy temu z jednej strony parcelowanie i wypełnianie się rozproszoną zabudową także obrzeżnych, do niedawna rolniczych terenów, z drugiej zaś – początki kształtowania miejskiego centrum usługowego.

Gwałtowne przyspieszenie procesów urbanizacyjnych w ostatnim dziesięcioleciu wykorzystywało koniunkturę budowlaną i gminną politykę ułatwiania inwestycji, która wyrażała się między innymi w bardzo liberalnym formułowaniu ograniczeń planistycznych. Skutkiem ubocznym tego typu przyspieszenia są nierównomierności rozwoju, niepożądana intensyfikacja zabudowy w rejonach miasta pozbawionych uzbrojenia technicznego i chaotyczne zagospodarowanie przestrzenne.

Znaczną część obszaru miasta nadal stanowią nieużytki i niewielkie enklawy leśne. Wyspowo rozrzucona, mieszkaniowa zabudowa wielorodzinna nie tworzy logicznej struktury przestrzennej, podobnie jak tereny przemysłowe i wyrobiska surowców budowlanych dewastujących obszary miejskie i leśne. Rozpraszaniu zabudowy szczególnie sprzyja brak rozwiniętego systemu wodociągowo-kanalizacyjnego i znaczne obszary wąskich działek rolniczych - o podziałach własnościowych gruntów niedostosowanych do potrzeb zabudowy miejskiej. Stosunkowo skromne wyposażenie w usługi pozwala jeszcze na podkreślenie rangi Al. Piłsudskiego, ale wciąż nie tworzy miejskiego centrum. Nadal w układzie przestrzennym miasta dominuje oś komunikacyjna trasy Warszawa-Białystok i brak jest czytelnych założeń urbanistycznych, a zwłaszcza placów miejskich.

Wprawdzie, wobec pokrycia prawie całego obszaru Marek obowiązującymi planami miejscowymi, spełnione są formalne warunki ochrony ładu przestrzennego, jednak w obecnej fazie urbanizacji Marek wystąpiła istotna rozbieżność między stanem faktycznym i potrzebą kształtowania ładu, a stanem planistycznych ustaleń ochronnych i możliwości ich skutecznego egzekwowania.

Uchwalane w latach 1999-2006 plany określają nadal aktualne zasady generalnego rozmieszczenia miejskich funkcji i kształtowania podstawowego szkieletu komunikacyjnego ulic zbiorczych oraz wystarczająco precyzują zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, jednak wymagają licznych uzupełnień w zakresie istotnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów czy szczegółowego rozmieszczenia usług. Wynika to w szczególności z potrzeby reorientacji polityki gminy z ułatwiania ruchu budowlanego bez żadnych ograniczeń – właściwego dla pierwszego okresu gwałtownej urbanizacji, na politykę podnoszenia standardów zagospodarowania i obsługi – właściwą dla obecnych warunków konkurencyjności oraz aspiracji społecznych, rosnących wymagań wobec standardów ładu przestrzennego i cywilizacyjnych. Weryfikacji wymaga dopuszczona ilość terenów zabudowy wielorodzinnej oraz skala rezerwy terenów dla funkcji produkcyjnych. Część ustaleń tych planów zdezaktualizowała się też wobec uchwalenia w

roku 2007 nowej strategii rozwoju miasta oraz sprecyzowania priorytetów w uzbrojeniu terenów (w tym - porządkowania lokalnej sieci drogowo-ulicznej).

Przedstawione w formie graficznej, szczegółowe analizy treści planów wykazują, że zastosowano w nich ok. 50 kombinacji przeznaczeń terenów, typów zabudowy i podstawowych parametrów zagospodarowania terenów. Dopuszczone przemieszanie typów zabudowy i standardów funkcjonalnych pogarsza jeszcze fakt pozostawienia bardzo dużych obszarów, dla których nie określono podstawowych parametrów zagospodarowania lub określono je tylko dla niektórych typów zabudowy.

Zasadnicze problemy ochrony ładu przestrzennego wiążą się obecnie z utrzymaniem jednorodnego charakteru i minimum standardu przestrzennego dla setek hektarów:

- dużych obszarów wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej, gdzie plany dopuszczają przemieszanie z zabudową szeregową na małych i bardzo małych działkach,
- dużych obszarów mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej, gdzie plany dopuszczają zabudowę wielorodzinną (w formie małych domów mieszkalnych lub w dowolnych formach),
- dużych obszarów o różnych przeznaczeniach terenów, gdzie nie określono jednego lub więcej parametrów zagospodarowania,
- zbyt dużych obszarów rezerwowanych dla przemysłu i przemieszania mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej z terenami przemysłowymi,
- braku (za wyjątkiem rejonu ul. Stawowej) wyraźnego wskazania terenów dla podstawowych usług oświaty, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji,
- oprócz pasa terenów wzdłuż Al. Piłsudskiego, brak wskazania terenów koncentracji handlu i usług, które mogłyby kształtować strukturę miasta i pełnić funkcję lokalnych centrów wielkich obszarów wskazanych dla zabudowy mieszkaniowej.

W mieście o wciąż niedostatecznym uzbrojeniu terenów, którego wielkim atutem jest duża ilość zieleni, zasadniczy problem stanowi dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na obszarze ponad 700 ha – w znacznej części jako przemieszane z zabudową jednorodziną domy o wielkości do 6 lub 8 mieszkań. Jednak równie ważne jest pozostawienie możliwości dowolnego zagęszczania zabudowy przez brak określenia ilości budynków mieszkalnych na działce zabudowy jednorodzinnej, a także brak ograniczeń dla koncentracji zabudowy szeregowej.

1.4 Stan środowiska

Ilustracja:

1.11 Środowisko przyrodnicze

1.4.1 Charakterystyka stanu środowiska

Geomorfologia i budowa geologiczna

Obszar miasta przecinają równoleżnikowo dobrze wykształcone doliny rzek Czarnej i Długiej. Obszar ten położony jest w obrębie dwóch jednostek geomorfologicznych - tarasów nadzalewowych Wisły. Część zachodnia znajduje się w obniżeniu tarasu nadzalewowego doliny Wisły tzw. doliny Nieporęckiej, wschodnia natomiast w obrębie tarasu zastoiskowego (iłowego) - radzyńskiego.

Dolina Nieporęcka stanowi obniżenie przelewowe tarasu nadzalewowego. Charakteryzuje się urozmaiconą powierzchnią z płytkimi smugami obniżień oraz pojedynczymi wałami wydmyowymi o wysokości względnej od kilku do kilkunastu metrów.

Taras nadzalewowy doliny Wisły oddzielony jest rozpełnioną skarpą o przebiegu północ-południe o wysokości 2-3 m, częściowo nadbudowaną, zasłoniętą wydmyami od tarasu radzyńskiego. Jego powierzchnia - szczególnie zachodnie fragmenty, na których położona jest zabudowa miasta - w znacznej części jest przekształcona antropogenicznie. Część wschodnia w obrębie pasma leśnego to mozaika wzniesień i obniżień wydmyowych. Całość pokryta jest lasem. Część wydmy została zniszczona przez eksploatację piasku.

Część zachodnią miasta, położoną w dolinie Nieporęckiej, budują piaski rzeczne o miąższości 12-27 m. Lokalnie występują piaski wydmyowe. W strefie fundamentowania występują piaski drobne, lokalnie średnie i gruboziarniste, w wydmyach piaski drobne przewiane, głębiej piaski rzeczne. W obniżeniach spotykane są namuły mineralno-organiczne i płytkie torfy zamulone.

Obszar tarasu zastoiskowego to rejon zastoiska fazy zlodowacenia środkowo-polskiego glaciostadiału Wkry. Charakterystyczna dla tego stadiału warstwa iłów warwowych ciągnie się od Kawęczyna po Radzymin. Miąższość tej warstwy jest zróżnicowana od 4 do 8 m. Iły te były i są eksploatowane. Powierzchniowo przykryte są piaskami, piaskami pylastymi lub pyłami piaszczystymi o miąższości 0,5-2,0 m (lokalnie do 4 m). Liczne późno-plejstoceńskie wydmy utworzone są z piasków drobnych i średnich, przewianych, o zróżnicowanej miąższości. W obrębie tarasu iłowego znajdują się liczne wyrobiska poeksploatacyjne o różnej głębokości. W głębszych wyrobiskach uszczelniająca warstwa iłów, izolująca wody gruntowe, uległa przebicciu. Wyrobiska wypełniła woda. W innych - warstwa iłów częściowo pozostała. Wyrobiska zostały wypełnione nasypem niekontrolowanym - śmietnikowym. Doliny rzeczne wypełniają utwory holoceny w postaci osadów rzecznych, przeważnie piaski drobne i średnie z wódkami namułów organogenicznych (20-40 m) oraz piaski gliniaste. Miąższość warstwy aluwialnej jest zmienna. Lokalnie nawet już na głębokości 2-3 m występują iły zastoiskowe.

Obszar miasta poza doliną Wisły cechuje płytkie zaleganie iłów warwowych. Jest to surowiec do produkcji ceramiki budowlanej. Złóża te należą do najbardziej zasobnych i najłatwiejszych do eksploatacji w regionie warszawskim, stąd też obszar miasta jest silnie przekształcony antropogenicznie, a jego degradacja powodowana jest głównie eksploatacją iłów ceramicznych, piasków i żwirów. Najbardziej przekształcone są tereny w centralnej i wschodniej części Marki.

Wody powierzchniowe i gruntowe

Układ hydrograficzny na terenie miasta tworzą rzeki Czarna i Długa, częściowo uregulowane. Główny ciek stanowi rzeka Długa, zwana też Kanałem Markowskim. Po wielokrotnych przebudowach dno koryta Kanału ma szerokość ok. 7 m. Głębokość wody w czasie średniego stanu nie przekracza 0,5 m. Przylegające do dna Kanału wały przeciwpowodziowe o wysokości ok. 2 m n. p.t. formują koryto dla przepływu wód wezbraniowych. Kanał spełnia rolę drenażu dla przyległych obszarów. Jest również odbiornikiem ścieków sanitarnych i przemysłowych z nieskanalizowanych obszarów zlewni.



zdjęcie 2 - Rzeka Czarna w rejonie Marek, fot. ze strony <http://www.panoramio.com>

Koryto rzeki Czarnej o szerokości około 3 m odprowadza wody z północnych terenów miasta.

Na obszarze tarasu praskiego występuje sieć rowów melioracyjnych, odwadniających tereny łąkowe. Większość z nich nie jest konserwowana i zarasta roślinnością, co powoduje osłabienie przepływu wód.

Dla tarasu iłowego charakterystyczne są liczne naturalne zbiorniki bezodpływowe oraz sztuczne powstałe w miejscach eksploatacji iłów tzw. glinianki. Największe i atrakcyjne krajobrazowo jest jezioro Czarne oraz położony na północ od niego - po drugiej stronie drogi 631 - zespół zbiorników bez nazwy. Naturalne zbiorniki wodne miały znaczenie większy zasięg, na co wskazują pozostałe wokół nich zabagnienia.

Zbiorniki wodne w gliniankach są bardzo różne. Zarówno co do wielkości, jak i kształtu oraz głębokości. W głębszych został otwarty II poziom wodonośny (podiłowy), w płytszych wyrobiskach wody zasilane są głównie przez opady.

Głębokość poziomu wód gruntowych na obszarze Marek jest zróżnicowana i uwarunkowana budową geologiczną. Generalnie woda gruntowa zalega dość płytko. Obszary suche z wodą występującą głębiej niż 2,5 m stanowią niewielkie enklawy. Największy obszar suchy to część południowa miasta - na południe od rzeki Długiej, na wschód od szosy Warszawa-Struga (droga 631).

Obszary z wodą gruntową zalegającą na głębokości od 1,5 do 2,5 m to północno-zachodnia część miasta. Przeważają tereny z wodą gruntową na głębokości 0,5-1,5 m p. p. t.

Znaczna część miasta (rejon glinianek, otoczenie dzielnicy przemysłowej, północne i południowe fragmenty doliny Nieporęckiej oraz tereny leśne) to tereny podmokłe z wodą do 0,5 m p. p. t. W dolinie jest to poziom wód zwierciadła swobodnego, utrzymującego się w utworach piaszczystych i związany z poziomem wód w całej dolinie Wisły.

Na tarasie iłowym występują dwa poziomy wodonośne: nadiłowy i podiłowy. Wody nadiłowe występują w utworach piaszczystych i zasilane są przez infiltrację wód opadowych, a głębokość występowania zależna jest od miąższości utworów piaszczystych. Zasobność tego poziomu uzależniona jest od intensywności opadów. Szczególnie zasobny w mokrych okresach, po roztopach, w suchych okresach poziom ten lokalnie nawet zanika.

Drugi poziom wodonośny występuje w kompleksie gruntów piaszczystych pod łąkami na różnej głębokości, lecz z reguły poniżej głębokości standardowego posadowienia budynków. Miąższość warstwy wodonośnej wynosi ok. 20-30 m. Wody z tego poziomu charakteryzują się dobrymi

parametrami hydrogeologicznymi. Poziom ten stanowi najkorzystniejszą bazę zaopatrzeniową w wodę pitną, jednak jest otwarty w gliniankach i w wypadku ich zanieczyszczenia może ulec skażeniu.

Warunki geologiczne miasta stwarzają niebezpieczeństwo skażeń wód gruntowych pierwszego poziomu wód nadiłowych oraz - w przypadku zanieczyszczeń glinianek z przebitą warstwą iłków - skażeń wód głównego wodonośnego poziomu wód podiłowych. Nadmiernie zanieczyszczone są też rzeki Czarna i Długa. Warunkiem utrzymania właściwych standardów czystości wody jest kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej. Należy bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem glinianki, w których został otwarty II poziom wodonośny.

Klimat, zanieczyszczenie powietrza i hałas

Naturalną rynnę spływu powietrza stanowi w Markach Rynna Nieporęcka, która spełnia jednocześnie podstawową rolę przewietrzającą centrum aglomeracji warszawskiej. Warunkiem zachowania jej funkcji jest pozostawienie terenów otwartych z wykluczeniem niskich źródeł emisji zanieczyszczeń oraz przegród blokujących swobodny przepływ powietrza. Wschodnie pasmo leśne stanowi bazę tlenową dla aglomeracji, stąd istotne jest utrzymanie właściwej kondycji zdrowotnej tych lasów.

Lokalny klimat Marek uwarunkowany jest wysokim poziomem wód gruntowych i rzeźbą terenu. Wysoki poziom wód gruntowych wpływa na wysoką wilgotność powietrza z predyspozycją do zamgleń. Zdecydowanie niekorzystne warunki bioklimatyczne charakterystyczne są dla terenów podkarpowych doliny Nieporęckiej, pokryte podmokłymi łąkami tereny dolin rzecznych Długiej i Czarnej, podmokłe lasy - chłodne i wilgotne - oraz tereny dawnych glinianek wypełnionych wodą, częściowo zarastające roślinnością szuwarową. Cechuje je duża wilgotność, częste zamglenia i poranne opary, a przy pogodzie gorącej - uciążliwe stany parności. Tereny te narażone są na występowanie zastoisk wilgotnego i chłodnego powietrza oraz stagnacji zanieczyszczeń.

Stan higieny atmosfery w mieście jest dość dobry. Generalnie stopień zanieczyszczenia powietrza zależy od tła zanieczyszczeń źródeł dalekiego zasięgu i niezależnego od miasta rozwoju komunikacji samochodowej. Do dużych, lokalnych źródeł zanieczyszczeń należy Fabryka Okładzin Ciernych, której produkcja opiera się głównie na bazie żywic fenolowo-formaldehydowych. Źródłem emisji jest kotłownia, wyciąg hali produkcyjnej oraz plac żuźlowy. Zakład wyposażony jest w urządzenia redukcji zanieczyszczeń. W różnych częściach miasta zlokalizowano szereg innych potencjalnie uciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych (ceglarnie, garbarnie i lakiernie). Wszystkie one spełniają normy nałożone na nie przez służby ochrony środowiska. Kontrole nie wykazują przekraczania dopuszczalnych emisji. Wysypisko komunalne we wschodniej części miasta jest obecnie zamknięte i poddawane rekultywacji.

Prowadzone w 1997 r. pomiary opadu pyłu, kadmu i ołowiu nie wykazały przekroczenia 20% dopuszczalnej normy. Nie prowadzono pomiarów dwutlenku siarki i dwutlenku azotu. Należy przypuszczać, że te wartości mieszczą się w granicach normy dla obszarów chronionych. Stężenia SO_2 są wyższe w sezonie grzewczym, gdy działają wszystkie źródła spalania. Utrzymanie właściwych warunków wymaga przede wszystkim uporządkowania gospodarki cieplnej, utrzymania istniejących warunków przewietrzania oraz ograniczenia negatywnego oddziaływania Fabryki Okładzin Ciernych i innych obiektów uciążliwych.

Higienę atmosfery wiąże się też z hałasem, którego głównym źródłem jest trasa komunikacyjna Warszawa-Białystok. Obliczeniowe wielkości hałasu na skraju jezdni wynosi dla Al. Piłsudskiego - 76,5 dB, dla Trasy Toruńskiej - 72 dB. Zasięg propagacji hałasu do poziomu 65 dB określono na 90 m w terenie otwartym i 60 m w terenach zadrzewionych dla Al. Piłsudskiego oraz 40 m dla trasy Toruńskiej. Warunkiem zachowania właściwego standardu akustycznego w budynkach usytuowanych bliżej tras jest wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych.

System powiązań przyrodniczych i szata roślinna

System powiązań przyrodniczych obejmuje ciągi terenów o charakterze naturalnym i pół-naturalnym, umożliwiając zasilanie i odnowę zespołów biocenotycznych. Powiązanie poszczególnych ogniw aktywnych biologicznie ma szczególną wagę dla funkcjonowania mechanizmów samoregulujących przyrodę.

Ochronie i właściwemu kształtowaniu - z zachowaniem naturalnych ekosystemów i utrzymaniem ciągłości terenów biologicznie czynnych - winny podlegać przede wszystkim główne ciągi regionalne - wschodnie pasmo leśne i leśne tereny w północnej części miasta, a także ciągi ekologiczne oparte o doliny rzeczne Długiej i Czarnej.

Nieuporządkowana gospodarka odpadami jest główną przyczyną degradacji lasów, które stają się miejscem gromadzenia odpadów. Degradacji uległy również formy wydmowe.

Szacę roślinną Marek stanowią lasy położone we wschodniej i północno-zachodniej części miasta oraz kompleksy łąkowe. Lasy położone w północno-zachodniej części miasta to fragment większego kompleksu położonego w gminie Nieporęt. Przeważają tu monokultury sosnowe, zwarte i słabo zwarte, jednogatunkowe drągowiny sosnowe (przeważnie w II klasie wieku) na siedliskach świeżego boru sosnowego. Na obrzeżach występują dęby, brzozy i topole. Na wschodzie miasta występują lasy sosnowo-dębowe na siedliskach boru mieszanego sosnowo-dębowego. Drzewostan formują starsze drągowiny sosnowe (II/III klasy wieku) z dużym udziałem dębu bezszypułkowego. Drzewa osiągają wysokość 10-12 m. Na obrzeżach występują pojedyncze brzozy, klon jesionolistny, topole, olsza czarna i akacja. W obniżeniach wewnątrz lasu spotyka się płytkie torfowiska przejściowe.

Duże powierzchnie w południowej i wschodniej części miasta zajmują łąki świeże i pobagienne z lokalnymi kępami zarośli wierzbowych i wierzbowo-olszowych oraz rozproszonymi drzewami (głównie olcha i wierzba, lokalnie jesion, a na obrzeżach topola, akacja, brzoza i klon jesionolistny). Lokalne wzniesienia na tarasie praskim (głównie rozwiane piaszki wydmowe i nieużytki) zostały przed kilkudziesięciu laty zalesione sosną.

Na terenach zabudowanych dominują ogródki przydomowe z nasadzeniami drzew owocowych oraz pojedynczymi drzewami leśnymi. W różnych miejscach obszaru miasta występują grupy i pojedyncze okazy wysokich drzew, których wartość krajobrazowa i przyrodnicza jest bardzo duża. Są to głównie okazy dębu szypułkowego i klonu. Najcenniejsze pojedyncze zadrzewienia (akacja, topola, brzoza, klon jesionolistny, jesion wyniosły, lipa drobnolistna, kasztanowiec, dąb bezszypułkowy) występują na terenach starego układu urbanistycznego Marek. Wysokie walory krajobrazowe posiadają rzędy starodrzewu topolowego wzdłuż Al. J. Piłsudskiego i ul. Kościuszki.

Warunki budowlane

Na terenie miasta warunki budowlane są bardzo zróżnicowane. Korzystne warunki budowlane występują jedynie w południowej części miasta. W dolinie Wisły występują tereny podmokłe z wodą gruntową na głębokości od 0 do 1,5 m. W rejonie tarasu Radzyńskiego na 2 m głębokości posadowienia występują zarówno piaszki średnie, drobne i pylaste, jak i ły oraz ły pylaste, miękkoplastyczne i plastyczne. Te rejonu można ocenić jako średnio korzystne dla posadowienia obiektów budowlanych (stopień plastyczności gruntu determinuje tu warunki posadowienia).

Rejon występowania łąk warwowych należy do trudnych pod względem budowlanym. Warunki posadowienia uzależnione są tu od stopnia wilgotności tych gruntów. Za niebudowlane grunty uważa się wszelkie tereny wyrobisk poeksploatacyjnych.

Niekorzystne warunki budowlane na terenach podmokłych pokrywają się prawie dokładnie z zagrożeniem powodziowym, toteż ograniczenia budowlane powinny obejmować obszary bezpośrednio zagrożone powodzią w północnej części miasta (rejon Strugi) wzdłuż rzeki Czarnej oraz wzdłuż zachodniej granicy miasta na północ od rzeki Długiej. W części południowo-zachodniej między granicą miasta, Długą i drogą 631, gdzie występuje zagrożenie potencjalne, wskazane jest techniczne zabezpieczanie fundamentów budowli przed zniszczeniem przez okresowe utrzymywanie się na gruncie płytkiej (mniej niż 0,5 m) warstwy wody.

Standardowa ocena stanu i ochrony środowiska

Poniżej przedstawiono dane statystyczne z lat 2003-2007¹⁰:

Komunalne oczyszczalnie ścieków		
	2003	2007
Ścieki oczyszczane (dam3/rok)		
odprowadzane ogółem	196,3	255,3
oczyszczane (z podwyższonym usuwaniem biogenów)	196	255
Ludność obsługiwana przez oczyszczalnię	18 200	8 936

Odpady komunalne		
	2003	2007
Zmieszane odpady zebrane w ciągu roku (t)		
ogółem	b.d.	7 554,65
z gospodarstw domowych	b.d.	5 137,16
odpady zdeponowane na składowiskach w % zebranych	b.d.	89,82

Przemysłowe oczyszczalnie ścieków (1 oczyszczalnia mechaniczna)		
	2003	2007
Przepustowość projektowa oczyszczalni (m3/dobę)	2 328	2 328
Gospodarka wodno-ściekowa w przemyśle (dam3)		
zużycie wody na potrzeby przemysłu	56	21
pobór wód podziemnych	5	5
zakup wody razem	51	16
Przemysłowe oczyszczanie ścieków (dam3)		
ścieki odprowadzone ogółem	259	279
ścieki odprowadzone do sieci kanalizacyjnej	27	16
ścieki odprowadzane bezpośrednio do wód lub do ziemi	232	263
ścieki wymagające oczyszczania ze ścieków odprowadzonych		
bepośrednio do wód lub do ziemi	208	263
ścieki oczyszczane (mechanicznie)	208	263

Emisja zanieczyszczeń powietrza z zakładów szczególnie uciążliwych

	2003	2007
Emisja zanieczyszczeń pyłowych (t/r)		
ogółem	84	b.d.
ze spalania paliw	77	b.d.
Emisja zanieczyszczeń gazowych (t/r)		
ogółem	17 685	b.d.
dwutlenek siarki	78	b.d.
tlenki azotu	33	b.d.
tlenek węgla	83	b.d.
dwutlenek węgla	17 476	b.d.
Zanieczyszczenia pyłowe zatrzymane lub zneutralizowane (t/r)	388	b.d.

Odpady wytworzone i nagromadzone

	2003	2007
Odpady wytworzone w ciągu roku (tys. t/rok)		
ogółem	2,8	2,1
poddane odzyskowi	1,3	1,6
unieszkodliwione termicznie	0,1	0,1
składowane na składowiskach własnych i innych	1,0	0,4
Powierzchnia składowania odpadów nie zrekultywowana (ha)	0,4	2,5
Odpady nagromadzone na składowiskach własnych (tys. t)	31,0	34,1

Ochrona przyrody i różnorodności biologicznej

	2003	2007
Obszary prawnie chronione (ha)		
obszary chronionego krajobrazu	1 826,0	1 826,0
rezerваты przyrody	43,8	43,8
Pomniki przyrody (szt.)	18	15

Tereny zieleni (ha)

	2003	2007
Zieleńce (2 i 3 obiekty)	1,7	1,9
Zieleń uliczna	1,8	1,8
Tereny zieleni osiedlowej	5,6	3,4
Cmentarze	b.d.	9,9
Lasy gminne	3,0	8,0
Żywopłoty (m)	315	425

Zużycie wody i oczyszczalnie ścieków

	2003	2007
Zużycie wody na potrzeby gospodarki narodowej i ludności (dam3/rok)		
ogółem	537,9	785,0
przemysł	56	21
eksploatacja sieci wodociągowej	481,9	764,0
gospodarstwa domowe	332,2	583,7
Komunalne i przemysłowe oczyszczalnie ścieków (1 obiekt)		
przepustowość (dam3/dobę)	2 328	2 328
ludność obsługiwana		8 936
Ścieki wymagające oczyszczania odprowadzone do wód lub do ziemi (dam3)		
oczyszczane razem	404	518
oczyszczane mechanicznie	208	263
oczyszczane z podwyższonym usuwaniem biogenów	196	255
nieoczyszczane razem	0,3	0,3
nieoczyszczane odprowadzone siecią kanalizacyjną	0,3	0,3

Inwestycje służące ochronie środowiska

	2003	2007
Efekty rzeczowe inwestycji ochrony środowiska i gospodarki wodnej (km)		
sieć kanalizacyjna odprowadzająca wody opadowe	0	0,1
sieć kanalizacyjna odprowadzająca ścieki	0,4	0
sieć wodociągowa	2,3	4,0
Nakłady na środki trwałe służące ochronie środowiska (tys. zł)		
ujęcia i doprowadzenia wody	3 759,0	625,0
sieć kanalizacyjna odprowadzająca ścieki	13,0	13,0

1.4.2 Obiekty i obszary przyrodnicze chronione prawem

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe mają lasy we wschodniej części miasta. Stanowią one ważny element wieloprzestrzennych systemów przyrodniczych o charakterze regionalnym. Wyróżniają się tu zespoły wodne (w tym jezioro Czarne), zespoły wydmy i obniżeń wydmy. Tereny te zostały objęte ochroną w ramach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W granicach WOChK znalazły się również lasy Czarnej Strugi (północne tereny Miasta) oraz zachodni pas terenów łąkowych (tereny Rynny Nieporęckiej).

Rezerwat przyrody "Horowe Bagno"

W kompleksie leśnym zarządzanym przez Nadleśnictwo Drewnica znajduje się rezerwat przyrody „Horowe Bagno”. Rezerwat zaliczany jest do rezerwatów typu faunistycznego o dużej wartości szaty roślinnej jak i dużych walorach krajobrazowych i estetycznych. Teren rezerwatu wynosi około 44 ha, z czego wody zajmują powierzchnię około 17,5 ha. Jest to jeden duży staw o powierzchni około 7 ha i szereg małych zbiorników, które powstały w wyniku eksploatacji torfu. Dużą osobliwością rezerwatu

jest występowanie znacznej ilości okazów brzozy czarnej. Poza tym gatunkiem występują także stanowiska roszarki okrągłolistnej, listery jajowatej, podkolana białego, bagna i innych rzadkich gatunków roślin. Na terenie rezerwatu w okresie godów gromadzą się tysiące płazów, dla których wody jeziora są miejscem składania jaj i wychowu młodych.



zdjęcie 3 - Horowe Bagno, fot. ze strony <http://www.panoramio.com>

Pomniki przyrody

Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego, na terenie miasta występują następujące pomniki przyrody (numeracja wg nowego rejestru, w nawiasie wg starego rejestru):

- 20 (203 - Struga, ul. Pogodna przy działce ew. nr 36/4 - dąb szypułkowy, Dz. Urz. WRN nr 21 z 29.12.1972 poz. 462);
- 21 (202 - Struga, ul. Pogodna 8 - dąb szypułkowy, Dz. Urz. WRN Nr 21 z 29.12.1972 poz. 461);
- 22 (319 - Kolonia Makówka, Pustelnik 2, ul. Grunwaldzka 48 - dąb szypułkowy, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 11 z 27.05.1976 poz. 51);
- 24 (229 - Pustelnik, ul. Krasińskiego 5 - dąb szypułkowy zwany "Dębem Gajosa", Dz. Urz. WRN Nr 16 z 28.08.1973 poz. 333);
- 25 (1330 - Pustelnik, ul. Kwiatowa 9 - dąb szypułkowy, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 52 poz. 173);
- 28 (931 - dziedziniec szkolny ZSZ przy Al. Piłsudskiego 96 - dąb szypułkowy i topola biała, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 6 z 31.03.1983 poz. 22)
- 29 (1235 - Pustelnik, wzdłuż ogrodzenia ul. Spokojnej 1 - grupa 5 dębów szypułkowych, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 14 z 31.08.1993 poz. 137)
- 30 (983 - Struga, przedszkole nr 3 przy Al. Piłsudskiego 246 - dąb szypułkowy i lipa drobnolistna, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 9 z 23.05.1984 poz. 37)
- 31 (930 - park zabytkowy przy Al. Piłsudskiego - grupa 5 dębów szypułkowych, klon zwyczajny, topola biała, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 6 z 31.03.1983 poz. 22)

- 32 (1236 - Pustelnik, ul. Kasztanowa - aleja zabytkowa: dąb szypułkowy, 10 kasztanowców zwyczajnych i 37 klonów pospolitych, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 14 z 31.08.1993 poz. 137)
- 33 (984 - Struga, Al. Piłsudskiego 248/252 - dąb szypułkowy, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 9 z 23.05.1984 poz. 37).

Pozostałe cztery pomniki przyrody wskazane w ww. Rozporządzeniu tj. poz. 23, 26, 27, 34 występują poza granicami administracyjnymi miasta Marki.

Należy zauważyć, że przy ul. Spacerowej 16 istnieją dwa dęby szypułkowe, które zostały uznane za pomniki przyrody (Dz. Urz. WRN Nr 2 z 9.04.1995 poz.131), ale nie wskazano ich w przedmiotowym Rozporządzeniu. Wymagają zatem objęcia ochroną w drodze uchwały Rady Miasta. Dodatkowo na terenie miasta istnieją pomniki przyrody, które zostały ustalone w obowiązujących mpzp, a nie ma podstaw prawnych ich uznania.

Zasady ochrony wymienionych powyżej obiektów, określone są w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia. Pomniki przyrody posiadają odrębny status prawny: obowiązuje zakaz ich niszczenia, zanieczyszczania terenu wokół obiektów, a także wznoszenia budowli w promieniu 15 m od pni drzew.

1.4.3 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Według danych Urzędu Miasta Marki, w związku z masową zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jaka miała miejsce w ostatnich latach, obszar miasta nie obejmuje już formalnie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Obszary leśne, włączone prawie w całości do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej. Dopuszcza się na tym obszarze ekstensywne zagospodarowanie przy jednoczesnej ochronie zasobów naturalnych środowiska i krajobrazu. Istniejące źródła zanieczyszczeń powinny ulec likwidacji, a tereny zdegradowane - rekultywacji. Nie przewiduje się znaczących zmian przeznaczenia tych terenów na cele nieleśne.

1.4.4 Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Szczególne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na obszarze miasta związane są z potencjalnymi źródłami pożarów, ruchem drogowym i niebezpieczeństwem powodzi, które objęte zostało fachową analizą w „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej”, opracowanym w listopadzie 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Zagrożenia pożarowe

Oprócz naturalnych źródeł zagrożeń pożarowych - lasów, w ocenie Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej (pismo PZ.0761/9/2008 z 14.10.2008), potencjalne źródło zagrożenia pożarowego, wybuchowego i chemicznego stanowią na obszarze miasta następujące obiekty:

- Siegwerk Poland Marki Sp z o.o., Al. Piłsudskiego 121 D (produkcja farb, rozpuszczalniki),
- Sun Chemical Sp z o.o., ul. Okólna 46 A (produkcja farb, rozpuszczalniki),
- Tchibo Palarnia Kawy, ul. Słoneczna 6,
- stacje paliw i LPG: ul. Fabryczna 84, Al. Piłsudskiego 123 B, Majora Billa 1 i Piłsudskiego 2,
- stacje paliw: Al. Piłsudskiego 1 i ul. Ciurlionisa 5,
- stacje LPG: Al. Piłsudskiego 103, 154 i 226, Klonowa 2, Armii Karowej 2, Fabryczna, Sosnowa 1, Zamkowa 2a, Spokojna 2 i Słoneczna 20,
- RFN - mroźnie, ul. Bandurskiego 92 (środki chłodzące),
- Piekarnia Szwajcarska, ul. Słoneczna 22 (środki chłodzące).

Ruch drogowy

Generalny Pomiar Ruchu z 2005 r. wykazał duże zróżnicowanie obciążenia ruchem pojazdów samochodowych ogółem na drogach krajowych i wojewódzkich:

E67 Warszawa - Marki	54378
E67 Marki (przeście)	37793
E67 Marki - Radzymin	28403
629 Marki-Warszawa	33336
631 Nieporęt - Marki (Struga)	5908
631 Marki (Struga) - Ząbki	11877
632 Rembelszczyzna - Marki	3062

Zagrożenie wywołane ruchem drogowym związane jest głównie z przebiegiem drogi krajowej Nr 8 (E67) przez środek miasta. Planowane dostosowanie tej drogi do parametrów ruchu przyspieszonego oznacza, że do czasu realizacji „Via Baltica” (trasa ekspresowa Warszawa-Białystok) ruch pojazdów ciężkich na tym kierunku (obecnie ponad 20 % pojazdów) będzie przebiegał przez zabudowę miejską. Poza zwiększeniem uciążliwości trasy, oznacza to zwiększenie zagrożeń związanych z wypadkami pojazdów transportujących towary niebezpieczne (np. chemikalia).

Ze względu na obecny układ sieci drogowej i rosnący ruch drogowy w aglomeracji warszawskiej oraz kolejność realizacji zadań przyjętych w programie zadań rządowych - eliminacja tego zagrożenia nie leży w możliwościach władz samorządowych.

Niebezpieczeństwo powodzi

Przyjęte w planach miejscowych pasy terenów ochronnych wzdłuż rzeki Czarnej i rzeki Długiej są zgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Wołominie (pismo do Zarządu Miasta Marki z 11.10.2001 r.): ok. 50 m dla rzeki Czarnej (po 20 m po obu stronach koryta) i ok. 130 m dla rzeki Długiej (po 50 m po obu stronach koryta wraz z obwałowaniami). Zgodnie bowiem z zapisami obowiązujących przepisów prawa, dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, zabrania się wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Obie rzeki stwarzają okresowo niebezpieczeństwo powodzi, przy czym dla warunków budowlanych i bezpieczeństwa ludności szczególne znaczenie ma bezpośrednie zagrożenie powodziowe w północnej części miasta (rejon Strugi) wzdłuż nieobwałowanej rzeki Czarnej oraz wzdłuż zachodniej granicy miasta w rejonie rzeki Długiej. Zagrożenie potencjalne, związane z możliwością uszkodzenia wałów, występuje też w części południowo-zachodniej między granicą miasta, Długą i drogą 631.

Konieczne jest skuteczne zabezpieczenie przeciwpowodziowe lub radykalne ograniczenia budowlane na terenach bezpośredniego zagrożenia powodziowego wzdłuż rzeki Czarnej i wzdłuż zachodniej granicy miasta na północ od Kanału Markowskiego (rzeka Długa). Na terenach zagrożenia potencjalnego w części południowo-zachodniej między granicą miasta, Kanałem i szosą Warszawa-Struga (droga 631), pozwolenia budowlane powinny być obwarowane szczególnymi wymaganiami dotyczącymi technicznego zabezpieczania fundamentów budowli.

Na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią, gdzie ryzyko jej wystąpienia jest największe, obowiązują w odpowiednim zakresie przepisy ustawy Prawo Wodne i inne, mające zastosowanie w tej sytuacji. Tereny te mogą zatem zostać objęte ograniczeniami i zakazami, na etapie sporządzania planu miejscowego - w tym nawet zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej do czasu odpowiedniego zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

Obszary, na których ryzyko wystąpienia zagrożenia powodziowego jest największe (prawdopodobieństwo 1 i 0,5 %) oraz obszary ochronne rzek wskazano na schemacie 1.11 *Środowisko przyrodnicze*.

1.4.5 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

„Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej”, o którym była wyżej mowa, wskazuje niewielkie zagrożenie osuwiskami w enklawie pocięcia erozyjnego nad rzeką Czarną, które dotyczy jednak zaledwie 150-metrowego pasa łąki. Teren ten wskazano na schemacie 1.11 *Środowisko przyrodnicze*.

1.4.6 Udokumentowane złoża kopalin i zasoby wód podziemnych

Źródłem wody o udokumentowanych zasobach jest ujęcie przy ul. Żeromskiego, które stanowią 4 studnie głębinowe (I i II poziom czwartorzędowy) o zatwierdzonej wydajności 210 m³/h.

Złoża kopalin wskazano na schemacie 1.11 *Środowisko przyrodnicze*.

1.4.7 Tereny i obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z art. 6 pkt.8, 9 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t. Dz.U. z 2005 r. Nr 228 poz. 1947 ze zm.) teren górniczy jest to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego, zaś obszarem górniczym jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych z wiązanych z wykonaniem koncesji.

Wydobycie kopalin – surowca ilastego, prowadzone jest na podstawie dwóch obowiązujących koncesji wydanych przez Wojewodę Mazowieckiego, w obrębie trzech terenów górniczych. Są to:

- Cegielnia Czarnecki B., Jędrzejewscy A i B. Marki ul. Fabryczna 86 – koncesja, decyzja Nr WOS-III/G/7512A/30/98 z dnia 1999.06.17 z okresem ważności do dnia 2013.12.31
- PROCERBUD s. c. M. Ryński i s-ka – koncesja, decyzja Nr WOS-III/G/7512A/32/98 z dnia 22.06.1999r. z okresem ważności do dnia 2016-12-31.

Dla pozostałych terenów górniczych wskazanych na schemacie 1.11 - oznaczenie „*tereny górnicze (z sygnaturą odpowiednich decyzji)*”, dla których wygasły koncesje, wydobywanie zostało zakończone. Do marca 2010 r. przedmiotowe tereny górnicze nie zostały jeszcze zniesione. W związku z powyższym, wszystkie wyznaczone na rysunku studium tereny górnicze dotyczą terenów z ważnymi jak i nieobowiązującymi już koncesjami,

Konieczna jest szybka rekultywacja terenów poeksploatacyjnych. Wskazane kierunki rekultywacji to przede wszystkim zalesienie i funkcje rekreacyjne.



zdjęcie 4 - teren górniczy w rejonie ul. Wydmowej, fot. ze strony <http://maps.google.com>

1.5 Stan dziedzictwa kulturowego

Ilustracja:

1.12 Ochrona dóbr kultury

Na stosunkowo szczupłe dziedzictwo kulturowe Marek składają się trzy obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, niewielki zabytkowy układ urbanistyczny w strefie ochrony konserwatorskiej oraz dwa zespoły obiektów zainteresowania konserwatorskiego w rejonie Marek i jeden zespół takich obiektów w rejonie Strugi¹¹:

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

- dawna szkoła (sprzed 1895), obecnie Marecki Ośrodek Kultury, ul. Fabryczna 2, wpis nr 5 z 29.03.1999,
- kościół, Al. Piłsudskiego 93a, wpis nr 1289 z 3.02.1987,
- Pałac Briggsa wraz z otaczającym parkiem krajobrazowym (z lat 1884-94), Al. Piłsudskiego 96, wpis nr 1208 z 16.12.1982.



zdjęcie 5 - Pałac Briggsa po wojnie, fot. ze strony <http://www.panoramio.com>

Obszary i obiekty zainteresowania konserwatorskiego - w ewidencji wojewódzkiej

- odlewnia żelaza, ul. Braci Briggsów 11,
- komin, ul. Braci Briggsów 11,
- budynek, ul. Fabryczna 34,
- budynek, Al. Piłsudskiego 53,
- dom katolicki, Al. Piłsudskiego 93,
- budynek, Al. Piłsudskiego 94,

- budynek, Al. Piłsudskiego 238,
- budynek, Al. Piłsudskiego 240,
- kościół, Al. Piłsudskiego 248/252,
- budynek, Al. Piłsudskiego 265,
- budynek, Al. Piłsudskiego 267,
- budynek mieszkalny (z 1923 r.), Al. Piłsudskiego 285,
- budynki, Al. Piłsudskiego 35-47,
- budynki, Al. Piłsudskiego 76-82,
- budynek, Al. Piłsudskiego 90/92,
- plebania, Al. Piłsudskiego 93,
- budynek, Al. Piłsudskiego 95,
- układ przestrzenny i zabudowa ulic, Al. Piłsudskiego - 1go Maja – Słowackiego – Barska – Skargi – Kościuszki,
- budynek, ul. Skargi 2,
- budynek, ul. Skargi 7,
- budynek, ul. Skargi 8.

Obiekty mogą też zostać odsłonięte na stanowiskach archeologicznych i w strefach obserwacji archeologicznej wyznaczonych głównie na terenach niezabudowanych, leśnych i podmokłych, przedstawionych na schemacie *1.12 Ochrona dóbr kultury*.

Dziedzictwo kulturowe objęte jest obecnie ochroną planistyczną poprzez:

- wskazanie **zespołów budynków zabytkowych** na rysunkach obowiązujących planów i nakazanie ich ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie konserwacji zabytków,
- wskazanie **strefy ochrony konserwatorskiej** na rysunku obowiązującego planu „Marki II” i uwarunkowanie wszelkich działań projektowych i budowlanych uzgodnieniem ich oraz prowadzeniem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony dóbr kultury,
- wskazanie **obszarów stanowisk archeologicznych** na rysunkach obowiązujących planów i uwarunkowanie wszelkich zmian użytkowania terenu oraz inwestycji kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej (tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu) wyprzedzającym uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i przeprowadzeniem archeologicznych badań wykopaliskowych.
- wskazanie **stref obserwacji archeologicznej** w obowiązujących planach, należy traktować w studium jedynie informacyjnie; w wyniku uzgodnienia z MWKZ (pismo nr IP.4181-25/1/10 z dnia 10.03.2010 r.) odstąpiono od wyznaczania tej formy ochrony; w opracowywanych planach miejscowych nie należy uwzględniać tych stref.

Obecnie opracowywana jest gminna ewidencja zabytków – aktualizowany zbiór informacji o obiektach zabytkowych. Ustalenia w niej zawarte należy uwzględniać w opracowywanych przez miasto w przyszłości planach miejscowych.

Na obszarze miasta brak jest chronionych dóbr kultury współczesnej, a w ocenie dotychczasowych analiz strategii rozwoju miasta, architektura obiektów powstałych po 1945 roku jest dość przypadkową zabudową podmiejską bez obiektów wyróżniających się w istotny sposób.

Jednak, wobec szczupłości dziedzictwa kulturowego Marki, jako wyróżniający się układ przestrzenny należy potraktować zespół terenów usługowych i mieszkaniowych dawnej osady Pustelnik:

- z cennym, podwójnym szpalerem chronionych drzew wzdłuż ul. Kasztanowej, wyznaczającym zieloną oś od Al. Piłsudskiego do starego cmentarza i leśnych działek w granicach WOChK,
- charakterystycznym usytuowaniem terenów szkoły, domu dziecka i kościoła na poprzecznej osi tego zespołu.



zdjęcie 6 - budynki przy Al. J. Piłsudskiego , fot. Robert Danielak

1.6 Warunki i jakość życia mieszkańców

1.6.1 Podstawowe dane demograficzne

Podstawowe dane demograficzne z lat 2003-2007 ilustrują poniższe zestawienia statystyczne¹²:

Stan ludności i ruch naturalny

Ludność wg miejsca zameldowania/zamieszkania i płci (stan na 31 XII)						
	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
stałe miejsce zameldowania	21 830	24 433	10 508	11 684	11 322	12 749
faktyczne miejsce zamieszkania	22 019	24 559	10 585	11 757	11 434	12 802

Ruch naturalny wg płci						
	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
urodzenia żywe	248	299	129	158	119	141
zgony ogółem	140	184	84	103	56	81
zgony niemowląt	2	2	1	1	1	1
przyrost naturalny	108	115	45	55	63	60

Ludność wg grup wieku i płci						
	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	22 019	24 559	10 585	11 757	11 434	12 802
wiek 0-4	1 333	1 526	666	798	667	728
wiek 5-9	1 539	1 565	777	790	762	775
wiek 10-14	1 516	1 604	806	815	710	789
wiek 15-19	1 571	1 653	759	862	812	791
wiek 20-24	1 633	1 667	807	801	826	866
wiek 25-29	2 018	2 092	931	964	1 087	1 128
wiek 30-34	2 119	2 526	1 065	1 181	1 054	1 345
wiek 35-39	1 647	2 163	847	1 095	800	1 068
wiek 40-44	1 610	1 714	812	873	798	841
wiek 45-49	1 724	1 673	842	832	882	841
wiek 50-54	1 504	1 730	721	822	783	908
wiek 55-59	978	1 482	457	702	521	780
wiek 60-64	676	850	303	367	373	483
wiek 65-69	690	680	290	283	400	397
wiek 70 i więcej	1 461	1 634	502	572	959	1 062

Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci

	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	22 019	24 559	10 585	11 757	11 434	12 802
wiek przedprodukcyjny	5 329	5 671	2 707	2 913	2 622	2 758
wiek produkcyjny	14 166	16 091	7 086	7 989	7 080	8 102
wiek poprodukcyjny	2 524	2 797	792	855	1 732	1 942

Wskaźnik obciążenia demograficznego

	2003	2007
ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	55,4	52,6
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	47,4	49,3
ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	17,8	17,4

Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem

	2003	2007
w wieku przedprodukcyjnym	24,2	23,1
w wieku produkcyjnym	64,3	65,5
w wieku poprodukcyjnym	11,5	11,4

Ludność - wskaźniki modułu gminnego

	2003	2007
ludność na 1 km ²	847	939
kobiety na 100 mężczyzn	108	109
małżeństwa na 1000 ludności	44,6	6,1
urodzenia żywe na 1000 ludności	11,5	12,5
zgony na 1000 ludności	6,5	7,7
przyrost naturalny na 1000 ludności	5,0	4,8

Migracje wewnętrzne i zagraniczne

Migracje na pobyt stały gminne wg typu, kierunku i płci migrantów

	ogółem		mężczyźni		kobiety	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
zameldowania	889	1 240	426	578	463	662
wymeldowania	317	435	161	200	156	235
saldo migracji	572	805	265	378	307	427

Migracje na pobyt stały gminne wg typu i kierunku

	2003	2007
zameldowania ogółem	889	1 240
zameldowania z miast	683	998
zameldowania ze wsi	204	237
zameldowania z zagranicy	2	5
wymeldowania ogółem	317	435
wymeldowania do miast	209	308
wymeldowania na wieś	108	127

Zgodnie z danymi GUS, z końcem 2007 r. miasto Marki zamieszkiwało ok. 24,5 tys. osób. Od roku 1990 liczba mieszkańców wzrosła o ponad 1/3¹³. Tak dynamiczny przyrost ludności na terenie Marki związany jest z zapoczątkowaną w latach 90-tych tendencją przenoszenia się mieszkańców Warszawy poza miasto, na tereny miejscowości sąsiednich. Wiązało się to z podniesieniem standardu zamieszkania: zamianą mieszkania w budynku wielorodzinnym na własny dom w zabudowie jednorodzinnej. Bliskie sąsiedztwo z Warszawą i dobre skomunikowanie Marki z centrum Warszawy okazały się atrakcyjne dla wielu nowych mieszkańców.

Strukturę wiekową mieszkańców Marki charakteryzuje przewaga osób w wieku produkcyjnym – ok. 65% mieszkańców. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym stanowi ok. 23% ogółu mieszkańców. Najmniejszy odsetek stanowią osoby w wieku poprodukcyjnym – ok. 11%. W ciągu kolejnych lat, zgodnie z tendencją na terenie całej aglomeracji warszawskiej, należy spodziewać się wzrostu liczby osób w wieku poprodukcyjnym.

W Markach odnotowuje się rosnący, dodatni przyrost naturalny. Opracowana przez GUS Prognoza demograficzna na lata 2007-2035 zakłada, że wzrost liczby mieszkańców w całym województwie mazowieckim będzie w kolejnych latach dosyć ograniczony. Należy przypuszczać, że w podobnym przedziale czasu, wzrost liczby ludności w Markach kształtował się będzie nieznacznie powyżej poziomu średniej wojewódzkiej.

1.6.2 Stan infrastruktury społecznej

Gospodarka mieszkaniowa

Stan zasobów mieszkaniowych ilustrują poniższe zestawienia statystyczne¹⁴:

Zasoby mieszkaniowe wg form własności

	mieszkania		izby		pow. użytk. mieszkań (m ²)	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
ogółem	7 963	9 134	30 525	35 635	641 663	758 311
komunalne	408	623	915	1 412	14 386	20 612
spółdzielcze	1 079	742	3 827	2 900	57 070	39 946
zakładowe	16	17	60	64	970	997
osób fiz.	6 009	6 927	24 677	29 220	542 937	649 835
TBS	194	416	421	902	9 125	18 944
pozostałe	257	409	625	1 137	17 175	27 977

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m²)

	2003	2007
1 mieszkania	80,6	83,0
na 1 osobę	29,1	30,9

W ciągu ostatnich kilku lat odnotowano w Markach bardzo dużą dynamikę budownictwa mieszkaniowego: z 5 973 mieszkań o 21 613 izbach w 2000 roku zasoby wzrosły do 7 963 mieszkań o 30 525 izbach w 2003 roku i do 9 134 mieszkań o 35 635 izbach w roku 2007. Przyrost mieszkań wyprzedzał wzrost ilości mieszkańców, toteż jedno mieszkanie przypadało odpowiednio na 2,94 osoby, 2,76 osoby i 2,69 osoby. Przy coraz większej powierzchni użytkowej budowanych mieszkań szybko powiększała się też powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 osobę, wzrastając o prawie 2 m² w ciągu 4 lat - z 29,1 m² w 2003 r. do 30,9 m² w roku 2007.

Pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań oraz powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na 1 osobę standard warunków mieszkaniowy w Markach jest jednym z najwyższych w porównaniu z podobnymi miastami Województwa Mazowieckiego.

W strukturze zasobów mieszkaniowych zdecydowanie dominują zasoby prywatne - 76 %, a udział pozostałych 4 grup waha się od niespełna 5 do 8 %. Są to zasoby komunalne, spółdzielcze, zasoby Towarzystwa Budownictwa Spółdzielczego oraz zasoby pozostałe. Względnie nową formą są dotowane ze środków publicznych zasoby TBS, natomiast szybko rozbudowywaną, klasyczną formą opieki społecznej są zasoby komunalne, które w roku 2003 obejmowały 408 lokali mieszkalnych, w roku 2005 - 427 mieszkań, a w 2007 roku - już 623 mieszkania. Przy niewielkim wzroście udziału zasobów prywatnych (o 1,5 % w ciągu ostatnich 4 lat), szybko maleją zasoby spółdzielcze (udział procentowy i ilości bezwzględne) i to ich kosztem odbywa się szybki wzrost udziału zasobów socjalnych.

Zgodnie z oceną w Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku, zasoby komunalne zamieszkiwane są przez robotnicze grupy społeczne, grupy nastawionych na korzystanie z pomocy społecznej i przywilejów osób bezrobotnych oraz matek samotnie wychowujących dzieci. Kilka mieszkań znajduje się w budynku szkolnym przy ulicy Okólnej 14 i w budynkach wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Miedzianej 13 i 15. Do nietypowych obiektów należą też oddane do użytku w latach 2003-2006 komunalne budynki mieszkalne przy ul. Lisa Kuli (łącznie 36 mieszkań), posiadające

instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczne ogrzewanie podłogowe, a nawet 4 lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Zdecydowaną większość zasobów komunalnych tworzą mieszkania w zespołach budynków o dużym stopniu zużycia technicznego, wymagających remontów i modernizacji. Należą do nich zarówno wybudowane w latach 60-tych XX wieku, jako rotacyjna zabudowa o niskich standardach, budynki osiedla przy ul. Grunwaldzkiej i Wspólnej, jak i wybudowane 90 lat wcześniej, najstarsze w Markach budynki przyfabrycznego osiedla przy Al. Piłsudskiego.

Najpoważniejszy problem stanowi stan techniczny XIX-wiecznych budynków komunalnych (zespół 20 budynków i 200 mieszkań) przy Al. Piłsudskiego, Słowackiego, Jasnej, Paderewskiego, Fabrycznej i Barskiej, w których występują zawilgocenia i spękania ścian spowodowane słabymi fundamentami, nierównomiernym osiadaniem oraz wstrząsami wywołanymi dużym natężeniem ruchu na drodze krajowej Nr 8 Warszawa-Białystok.

Podobne problemy występują w starych budynkach przy ul. Parkowej 2 i Słowików 1. W lepszym stanie jest powojenna zabudowa komunalna przy ul. Okólnej 34, Grażyny 2, Zabawnej 24, Rybnej 2, Protazego 16 i Lipowej 8.

Edukacja i wychowanie

Podstawowe dane dotyczące edukacji i wychowania z lat 2003-2007 ilustrują poniższe zestawienia statystyczne¹⁵:

Przedszkola bez specjalnych

	ogółem		gminne	
	2003	2007	2003	2007
obiekty ogółem	4	7	3	3
oddziały	13	30	10	10
miejsca	279	624	229	249

Oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych

	2003	2007
ogółem	6	6
klasy, grupy	11	14
dzieci	273	283

Szkoły podstawowe dla dzieci i młodzieży bez specjalnych

	ogółem		gminne		pozostałe	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
obiekty	5	6	4	5	1	1
pomieszczenia szkolne	57	81	51	71	6	10
oddziały	63	84	57	79	6	5
uczniowie	1 233	1 765	1 223	1 734	10	31

Szkoły podstawowe specjalne dla dzieci i młodzieży (powiatowe)

	2003	2007
obiekty	1	1
pomieszczenia szkolne	6	6
oddziały	5	9
uczniowie	53	44

Szkolnictwo gimnazjalne

	ogółem		gminne		pozostałe	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007
Gimnazja dla dzieci i młodzieży bez specjalnych						
obiekty	3	3	2	2	1	1
pomieszczenia	40	24	37	20	3	4
oddziały	34	27	31	24	3	3
uczniowie	790	670	776	648	14	22
Gimnazja dla dzieci i młodzieży specjalne						
obiekty	2	2	1	1	1	1
pomieszczenia	13	9	5	7	8	2
oddziały	8	8	5	7	3	1
uczniowie	100	48	52	41	48	7

Szkolnictwo zasadnicze zawodowe

	2003	2007
Ponadgimnazjalne szkoły przysposabiające do pracy zawodowej specjalne		
obiekty	0	1
oddziały	0	1
pomieszczenia szkolne	0	2
uczniowie	0	7
Ponadgimnazjalne zasadnicze szkoły zawodowe dla młodzieży specjalne		
obiekty	1	1
oddziały	2	4
pomieszczenia szkolne	b.d.	10
uczniowie	22	29

Szkolnictwo średnie zawodowe i artystyczne

	2003	2007
Licea profilowane dla młodzieży bez specjalnych (gminne)		
obiekty	1	1
oddziały	4	6
pomieszczenia szkolne	b.d.	1
uczniowie	111	128
Średnie szkoły zawodowe ze specjalnymi (gminne)		
obiekty	1	0
oddziały	7	0
uczniowie	203	0
Średnie szkoły zawodowe dla młodzieży ze specjalnymi (gminne)		
obiekty	1	0
oddziały	7	0
uczniowie	203	0

Szkolnictwo ogólnokształcące

	2003	2007
Licea ogólnokształcące ponadpodstawowe dla dorosłych		
obiekty	1	1
pomieszczenia szkolne	2	4
oddziały	2	3
uczniowie	32	44
Uzupełniające licea ogólnokształcące dla dorosłych		
obiekty	0	1
pomieszczenia szkolne	0	5
oddziały	0	1
uczniowie	0	41

Szkoły policealne dla dorosłych

	2003	2007
obiekty	0	1
oddziały	0	1
pomieszczenia szkolne	0	3
uczniowie	0	6

Współczynnik skolaryzacji

	brutto (%)		netto (%)	
	2003	2007	2003	2007
szkoły podstawowe	71,05	91,83	69,78	90,30
gimnazja	94,58	75,18	85,23	68,80

0

Uczniowie przypadający na 1 komputer

	2003	2007
szkoły podstawowe dla dzieci i młodzieży bez specjalnych	47,42	13,47
gimnazja dla dzieci i młodzieży bez specjalnych	17,17	12,64

Jak wynika z powyższych danych, na terenie miasta w 2007 r. funkcjonowały następujące publiczne placówki oświatowe: 3 przedszkola, 5 szkół podstawowych, 2 gimnazja i liceum profilowane, przy czym częściowo placówki te zorganizowane są w formie zespołów szkół. Przykład taki stanowi Zespół Szkół nr 1 im. Jana Pawła II, obejmujący gimnazjum i liceum profilowane oraz Zespół Szkół nr 2 im. Prymasa Tysiąclecia, obejmujący gimnazjum i szkołę podstawową. Na terenie miasta zlokalizowany jest także Zespół Szkół Specjalnych, obejmujący Szkołę Podstawową i Gimnazjum Specjalne.

Występujące na terenie Marki placówki niepubliczne to 4 przedszkola oraz jedna szkoła podstawowa i jedno gimnazjum, a także gimnazjum specjalne działające w ramach Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego św. Andrzeja Boboli, prowadzonego przez zakon księży Michalitów.

Sieć dobrze rozwiniętych szkół podstawowych zaspokaja potrzeby mieszkańców w zakresie nauczania podstawowego. Dobra lokalizacja sprawia, że nie ma większych problemów komunikacyjnych z dotarciem dzieci do szkół. Natomiast trzy przedszkola publiczne nie oferują wystarczającej ilości miejsc dla chętnych do korzystania z ich usług. Baza materialna i lokalizacja przedszkoli nie są ich mocną stroną.

Szkolnictwo gimnazjalne stanowi poważny problem. Lokalizacja szkół i baza materialna Gimnazjum Nr 1, są najważniejszymi problemami miasta związanymi z szkolnictwem gimnazjalnym. Gimnazjum Nr 1 mieści się w zabytkowym pałacyku adaptowanym na placówkę oświatową. Budynek szkoły nie jest w stanie pomieścić wszystkich uczniów, część zajęć prowadzona jest w budynku parafialnym przekształconym na cele oświatowe znajdującym się po drugiej stronie ruchliwej arterii. Drugie gimnazjum usytuowane w pięknej okolicy z dobrą bazą materialną znajduje się daleko od centrum miasta, przy granicy z gminą Radzymin. Przy obecnych warunkach, absolwenci mareckich szkół podstawowych skłaniają się do wyboru gimnazjum poza granicami miasta.

Obecnie funkcjonuje tylko jedna szkoła ponadgimnazjalna - Liceum Profilowane, mające trudności z rekrutacją do dwóch oddziałów. Bliskość stolicy i dobre połączenie sprawia, że zdecydowana większość absolwentów gimnazjów, szczególnie tych co uzyskali dobre wyniki, kontynuuje edukację w znanych liceach warszawskich.

Kultura i sport

Ośrodki kultury i sportu¹⁶

	2003	2007
Biblioteki i filie (obiekty prowadzone przez gminę)	3	3
księgozbiór (wol.)	54 839	58 598
ludność na 1 placówkę biblioteczną	7 339,67	8 186,33
Domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice	1	1
imprezy (szt.)	84	81
zespoły artystyczne (szt.)	7	9
koła (kluby -szt.)	3	7

Marecki Ośrodek Kultury wraz z Biblioteką Publiczną Miasta Marki zajmują się popularyzowaniem szeroko rozumianej kultury. Ponadto podejmują działania na rzecz integracji społeczności lokalnej i kreują „tożsamość lokalną” mieszkańców.

Marecki Ośrodek Kultury (MOK) istnieje od 1984 roku. Jego siedzibą jest zabytkowy, mający ponad sto lat, budynek z piękną wieżyczką, znajdujący się przy ul. Fabrycznej 2. Oferta programowa MOK adresowana jest do mieszkańców Marek w różnym wieku, a w niej główne miejsce zajmuje popularyzacja szeroko rozumianej kultury poprzez organizowanie zajęć artystycznych, edukacyjnych, rekreacyjnych i integracyjnych.

Biblioteka Publiczna Miasta Marki powstała w 1947 roku jako biblioteka osiedlowa. W latach pięćdziesiątych XX wieku otwarto dwie placówki filialne w Pustelniku (1957 r.) i Strudze (1959 r.). W 1983 roku wyodrębniono Oddział dla Dzieci i Młodzieży. W 1990 roku Biblioteka stała się placówką podległą władzom miasta.

Na terenie miasta działają liczne kluby i towarzystwa sportowe. Wśród nich należy wymienić:

- Mareckie Towarzystwo Sportowe „Marcovia 2000” w którym uprawia się m.in. piłkę nożną, koszykówkę, badminton, tenis stołowy,
- Uczniowski Klub Sportowy „Struga” - szachy, warcaby, piłka nożna, koszykówka, siatkówka, tenis stołowy,
- Uczniowski Klub Sportowy „Marki”.

Ponadto na terenie miasta odbywają się liczne cykliczne imprezy sportowe, popularyzujące różne dziedziny sportu i zdrowy tryb życia.

Bezpieczeństwo publiczne

Ze względu na postępujące zróżnicowanie w zamożności poszczególnych klas społecznych, na terenie miasta pojawiają się problemy związane z przestępczością i patologiami społecznymi. Do najczęstszych przestępstw popełnianych na terenie Miasta zalicza się kradzieże mienia, kradzieże z włamaniem, uszkodzenie mienia, rozboje, przestępstwa przeciwko rodzinie i przestępstwa kierowania pojazdami w stanie nietrzeźwości, dane wg Komisariatu Policji w Markach. Najbardziej zagrożony przestępczością obszar to okolice ul. Wspólnej, Fabrycznej i Lisa Kuli.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Placówki opieki zdrowotnej, społecznej i apteki¹⁷

	2003	2007
Placówki ambulatoryjnej opieki zdrowotnej (niepubliczne)	2	1
w tym przychodnie służby medycyny pracy	1	b.d.
Apteki i punkty apteczne	4	5
wskaźnik ludności na aptekę ogólnodostępną	5 505	4912
Placówki stacjonarnej pomocy społecznej	2	1
miejsca (łącznie z filiami)	37	52
mieszkańcy (łącznie z filiami)	36	48

Na terenie miasta funkcjonują przychodnie zdrowia: Marecki Ośrodek Zdrowia Sp. z o.o. - Przychodnia Kardio-Med oraz Przychodnia Eskulap Sp. z o.o. świadczące usługi w ramach NFZ. Placówki lecznicze są skoncentrowane w południowej części miasta, co stanowi utrudnienie w dostępie do nich dla mieszkańców z innych części miasta. Na terenie miasta nie ma stacji pogotowia ratunkowego. Poza brakiem stacji pogotowia ratunkowego znacznym problemem jest dostęp do lekarzy specjalistów.

Do najczęstszych powodów korzystania z różnych form pomocy społecznej w Markach zalicza się bezrobocie. Inne przyczyny korzystania z pomocy społecznej to przede wszystkim bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i prowadzeniu gospodarstwa domowego, długotrwała choroba i niepełnosprawność, potrzeba ochrony macierzyństwa oraz alkoholizm. Wśród problemów w rodzinach podopiecznych ośrodka pomocy społecznej najczęstszymi przyczynami były także: ubóstwo, alkoholizm i wielodzietność.

1.7 Stan prawny gruntów

Ilustracja:

1.13. Uwarunkowania – Analiza własności i władania

Dalszy rozwój Marek wymaga poprawy wyposażenia miasta w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i społeczną (w szczególności oświatą), podniesienia standardu układu komunikacyjnego miasta i powiązań transportowych z Warszawą oraz skutecznej sanacji zagospodarowania przestrzennego i utrzymania walorów ekologicznych, związanych z ciągłością kompleksów leśnych. Te lokalne cele warunkują też atrakcyjność miasta dla lokalizacji funkcji produkcyjnych i handlowych oraz zabudowy mieszkaniowej dla osób pracujących w Warszawie, od czego zależeć będzie wzrost zamożności miasta i dalsza poprawa warunków życia mieszkańców.

Możliwości praktycznego regulowania i porządkowania zagospodarowania przez władze miasta uzależnione są przede wszystkim od potencjału ekonomicznego gminy, który warunkuje zarówno możliwość scalania oraz wtórnego podziału nieruchomości, jak i tempo oraz zakres uzbrajania terenów - zwłaszcza rozbudowy systemu wodociągów i kanalizacji. Natomiast możliwość usprawniania sieci ulicznej oraz tworzenia układów zabudowy miejskiej i świadomych kompozycji urbanistycznych, a zwłaszcza - niezbędnych dla integracji społeczności miasta - koncentracji usług i miejskich placów, w równie dużym stopniu zależy od stanu komunalizacji gruntów. Istotną rolę odgrywa tu przestrzenna ciągłość, jak i odpowiednie położenie większych terenów stanowiących własność gminy.

W ocenie władz miasta, stan gminnej własności gruntów nie odpowiada koniecznej skali rozbudowy lokalnego układu drogowego i utrudnia skuteczne kształtowanie pełnowartościowego układu urbanistycznego Marek - zwłaszcza miejskich placów i innych przestrzeni atrakcyjnych z punktu widzenia promocji miasta i rozwijania turystyki rekreacyjnej. Natomiast grunty stanowiące obecnie własność gminy i znajdujące się w jej władaniu są w zasadzie wystarczające dla realizacji pozostałych zamierzeń określonych w wykazie przedsięwzięć realizacyjnych Strategii.

Ocena ta znalazła potwierdzenie jako sformułowany w Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku wymóg „*tworzenie gminnego zasobu gruntów*”. Zasób ten jest przez władze miasta stopniowo powiększany.

Powierzchnia gruntów skomunalizowanych w 2007 r. wg form użytkowania (ha)¹⁸

	2003	2007
ogółem (31 XII)	112,3	141,7
tworzące gminny zasób nieruchomości	89,7	123,8
przekazane w użytkowanie wieczyste	22,6	17,9
przekazane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	10,1	5,2

1.8 Systemy komunikacji

Ilustracje:

1.14 Podstawowy układ drogowy

1.15 Podstawowy układ drogowy wg planów miejscowych

Powiązania komunikacyjne

Podstawowy układ drogowo-uliczny miasta, umożliwiający powiązania zewnętrzne z innymi rejonami tworzą:

- droga krajowa nr 8 (Warszawa – Radzymin – Białystok – granica państwa) prowadzona Al. J. Piłsudskiego w kierunku północnym, powiązanie z Radzyminem, Wyszkowem, Ostrołęką, Łomżą, Białymstokiem,
- droga krajowa nr 8 - Trasa Toruńska, powiązanie z Warszawą lewobrzeżną i centrum,
- droga wojewódzka nr 631 (Warszawa – Marki – Nieporęt – Zegrze – Nowy Dwór Mazowiecki) prowadzona na przedłużeniu Al. Józefa Piłsudskiego (Zielonka) w kierunku północnym, powiązanie z Nieporętem, Nowym Dworem Mazowieckim,
- droga wojewódzka nr 629 - przedłużenie Al. J. Piłsudskiego w kierunku południowym od Trasy Toruńskiej do granicy miasta, powiązanie z ulicą Radzymińską na obszarze Warszawy,
- droga wojewódzka nr 632 (Marki – Rembelszczyzna – Legionowo), realizująca powiązanie z Legionowem;
- drogi powiatowe (ul. Fabryczna i mjr Billa) umożliwiające powiązanie drogi krajowej z sąsiednimi miejscowościami.

Wymienione w powyższym zestawieniu drogi mają nawierzchnie bitumiczne. Układ ulic miejskich obsługujących centralne rejony miasta ma nawierzchnie urządzone (braki w zakresie nawierzchni utwardzonych występują głównie w północnej części miasta na obrzeżach miasta oraz wewnątrz poszczególnych osiedli).

Istniejąca **droga krajowa nr 8** ma obecnie przekrój 2 x 2 pasy ruchu i przebiega przez teren Marek oraz Radzymina, gdzie w zdecydowanej większości przecina tereny zurbanizowane. W obszarze przyległym do istniejącej drogi występują skrzyżowania z sygnalizacją świetlną lub zjazdy prawoskrętne oraz kilka węzłów bezkolizyjnych. Istniejąca droga obciążona jest dużymi potokami ruchu, zwłaszcza na terenie Marek. Średnie dobowe natężenie ruchu wynosi około 55 tys. pojazdów (badanie w 2005 r.). Obustronna zabudowa uniemożliwia podniesienie parametrów technicznych drogi do klasy ekspresowej przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności komunikacyjnej dla mieszkańców Marek.

W związku z powyższym Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie przygotowuje budowę nowego północnego wylotu z Warszawy drogi ekspresowej S-8 w kierunku Białegostoku na odcinku od projektowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy do obwodnicy Radzymina. Realizacja nowej trasy w sposób znaczący poprawi obsługę Pasma Wołomińskiego i powiązanie z Warszawą, a także odciąży gminę Marki od uciążliwego ruchu tranzytowego. Znaczącej poprawie ulegnie wylot z Warszawy w kierunku Białegostoku.

Początek projektowanego odcinka drogi przyjęto na węźle "Drewnica", w miejscu rozwidlenia się dwóch tras ekspresowych S-8 i S-17, koniec opracowania w punkcie wspólnym dla wszystkich wariantów przebiegu tj. w miejscu włączenia Wariantu III do obwodnicy Radzymina. Projektowana trasa S-8 przebiega przez obszar pięciu jednostek administracyjnych: miasta: Zielonka, Marki, Kobylka, Wołomin, miasto i gminę Radzymin, leżących w północno-wschodniej aglomeracji warszawskiej na terenie województwa mazowieckiego. (tekst SISKOM)

Dnia 24 kwietnia 2009r. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska po rozpatrzeniu odwołań osób fizycznych, utrzymał w mocy decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 października 2007r., znak WŚR.I.SM,EM/6613/1/80/05 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

polegającego na budowie **Wschodniej Obwodnicy Warszawy** na odcinku od węzła „Marki” do węzła „Lubelska”.

Pozwala to na kontynuację prac projektowych, tj. opracowania koncepcji oraz materiałów do uzyskania decyzji o Zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (projekt budowlany, II raport o oddziaływaniu na środowisko, mapy podziałowe).

Realizacja robót budowlanych planowana jest w latach 2013-2015.

Natężenie ruchu

Dobowe natężenie ruchu według pomiaru z 2000 roku na drodze krajowej Nr 8 (odcinek pomiaru - pkt 110301 Marki) wynosiło ogółem 45 858 pojazdów samochodowych, w tym 23 % pojazdów ciężkich (9 860 samochodów ciężarowych i 917 autobusów). Generalny Pomiar Ruchu z 2005 r. na tym samym odcinku pomiaru (E67 - Warszawa-Marki) wykazał już 54 378:

Generalny pomiar ruchu w 2005 r. - średni dobowy ruch w punktach pomiarowych

struktura ruchu pojazdów samochodowych						
ogółem	osobowe i mikrobusy	dostawcze	ciężarowe	autobusy	ciągniki rolnicze	
E67 Warszawa - Marki						
54378	45515	2882	5002	870		0
E67 Marki (przejście)						
37793	29277	2681	5025	797		0
E67 Marki - Radzymin						
28403	21387	1931	4318	682		28
629 Marki-Warszawa						
33336	29869	1533	1134	833		0
631 Nieporęt - Marki (Struga)						
5908	4862	555	455	12		0
631 Marki (Struga) - Ząbki						
11877	9892	986	939	0		0
632 Rembelszczyzna - Marki						
3062	2527	266	554	0		0

Układ komunikacji zbiorowej

Przewozy pasażerskie na terenie miasta i w powiązaniach zewnętrznych odbywają się poprzez komunikację autobusową.

Przez rejon miasta prowadzone są następujące linie autobusowe:

- dalekobieżne (PKS);
- regionalne prywatne (powiązanie z Tłuszczem, Wyszkowem, Radzyminem) oraz linia M (Wołomin Marki Struga) i J (Wołomin – Kobyłka – Zielonka – Marki – Warszawa Centrum);
- lokalne, obsługiwane przez warszawski ZTM: nr 718 Dw. Wschodni – Marki Struga, nr 732 Żerań FSO - Pustelnik, nr 740 Targówek - Kobyłka Nadma oraz tylko w dni powszednie nr 805 Dw. Wschodni – Marki Pustelnik.

Ocena układu komunikacyjnego

Istniejący układ komunikacyjny miasta umożliwia obsługę istniejącego zagospodarowania, jednak standard obsługi komunikacyjnej z każdym rokiem pogarsza się ze względu na wzrastający ruch samochodowy.

Ruch tranzytowy prowadzony przez centralne rejony miasta na kierunku północ-południe i na fragmencie wschód-zachód jest bardzo uciążliwy i powoduje duże utrudnienia w ruchu zwłaszcza na skrzyżowaniach z Al. J. Piłsudskiego.

Podstawowe problemy istniejącego układu komunikacyjnego to:

- brak pełnego (ostatecznego) układu komunikacyjnego dla powiązań zewnętrznych i ruchu tranzytowego,
- brak miejsc postojowych na parkingach w centralnych rejonach miasta w rejonie handlu, usług, urzędów, gdzie dominuje parkowanie przy krawędzi jezdni i chodnikach,
- na fragmentach podstawowego układu komunikacyjnego brak utwardzonych nawierzchni ulic oraz w znacznym stopniu brak nawierzchni ulic drugorzędного układu komunikacyjnego,
- brak obsługi komunikacyjnej miasta w rejonach oddalonych od Al. J. Piłsudskiego.



zdjęcie 7 - Al. Józefa Piłsudskiego (30.07.2009r.), fot. Robert Danielak

1.9 Infrastruktura techniczna

Ilustracje:

1-16 infrastruktura - elektroenergetyka i gazownictwo

1.17 infrastruktura - wodociągi i kanalizacja

Elektroenergetyka

Odbiorcy energii elektrycznej na obszarze miasta zasilani są za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, z GPZ „Wołomin” (Struga) oraz wyprowadzonej ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV „Pustelnik”. Dwie linie napowietrzne 110 kV prowadzą z tej stacji do stacji 110/15 kV „Wołomin 1” i stacji 110/15 kV „Ząbki”.

Związany z urbanizacją i wzrostem standardów wykorzystania energii elektrycznej, przyrost zapotrzebowania mocy wymagać będzie jedynie rozbudowy sieci średniego napięcia i budowy lokalnych stacji transformatorowych.

Dla poprawy standardu zagospodarowania przestrzennego Marek istotne jest, aby nie prowadzić sieci zasilająco-rozdzielczej liniami napowietrznymi w centralnych rejonach miasta i na obszarach zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Wskazana jest stopniowa wymiana istniejących linii napowietrznych na kablowe.

W chwili obecnej nie zachodzi potrzeba budowy dalszych terenochłonnych i uciążliwych urządzeń znaczenia podstawowego pracujących na napięciu 110 kV i wyższym.

Gazownictwo

Miasto jest zgazyfikowane w 90 procentach z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicach 32 do 200 mm. Źródłem dostaw gazu jest gazociąg wysokiego ciśnienia „Puławy-Rembelszczyzna” o średnicy 500 mm oraz stacje redukcyjno-pomiarowe I st. „Marki” i „Ząbki”, „Wólka Radzymińska” (strefy ochronne do 65 m po obu stronach).

Ze stacji „Marki” w kierunku Radzymina, wzdłuż Al. J. Piłsudskiego biegnie gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200/150 mm, który zasila sieci osiedlowe o średnicach 32 i 110 mm. Gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200/150 mm prowadzący ze stacji „Marki” w kierunku Radzymina wraz z gazociągiem średniego ciśnienia 150/160 mm prowadzącym ze stacji „Wólka Radzymińska” i wchodzącym z kierunku Radzymina do Marek, stanowią bezpieczny system dwustronnego zasilania istniejącej zabudowy miasta Marki.

Nie przewiduje się budowy nowych urządzeń znaczenia podstawowego dla potrzeb miasta. System wystarcza dla pełnego zaopatrzenia także przyszłych odbiorców nawet przy wysokich standardach stosowania gazu:

- przygotowanie posiłków - 95 %,
- przygotowanie ciepłej wody - 100 %,
- ogrzewanie pomieszczeń - 100 %.

Ciepłownictwo

Poza lokalną ciepłownią w Fabryce Okładzin Ciernych FOMAR, odrębny system ciepłowniczy na obszarze miasta nie występuje i nie jest przewidywany w przyszłości.

Zaopatrzenie w wodę

Stan zaopatrzenia miasta w wodę jest zróżnicowany. Źródłem wody dla wodociągu w Markach są cztery ujęcia głębinowe wód podziemnych z utworów czwartorzędowych z obszaru zasobowego o powierzchni 7,5 km², a dla całego ujęcia wyznaczona została strefa ochrony pośredniej zewnętrznej o powierzchni 175 ha. Są to zasoby dyspozycyjne w ilości 210 m³/h i depresji 3,5 - 5,0 m.



zdjęcie 8 - Stacja Uzdatniania Wody w Markach, fot. ze strony <http://www.marki.net.pl/marecka-stacja-uzdatniania-wody>

Poszczególne studnie zlokalizowane są w bezpośredniej bliskości Stacji Uzdatniania Wody.

Istniejąca Stacja Uzdatniania Wody przy ul. Żeromskiego jest wykorzystana w niewielkim stopniu i zasila rozbudowywaną nadal sieć wodociągową. Po zakończeniu rozbudowy sieci wodociągowej i podłączeniu nowych budynków, stacja uzdatniania będzie wykorzystywana optymalnie, posiadając znaczny zapas mocy produkcyjnej. Na terenie miasta funkcjonuje też kilka lokalnych wodociągów z własnymi studniami i hydroforami obsługującymi poszczególne obiekty (ośrodek zdrowia, straż pożarna, szkoła, osiedle „SAM-81”) i wodociągi zakładowe obsługujące też sąsiednią zabudowę (Fabryka Okładzin Ciernych i wytwórnia „PROMED”). Na pozostałych obszarach zabudowa zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych studni, ujmujących najczęściej wody z płytkiej warstwy wodonośnej.

Systematycznie rozbudowywana, rozprowadzająca sieć wodociągowa obejmuje obszary po północnej stronie stacji wodociągowej (ul. Szkolna, Sosnowa, Kościuszki, Żeromskiego, Barbary, Skargi, Krótka, Głowackiego, 11-Listopada, Okólna i fragmenty Al. Piłsudskiego).

Rozważana jest już potrzeba rozbudowy systemu wodociągowego o nową stację uzdatniania wody, jednak jej koncepcja techniczna, lokalizacja ani termin realizacji nie są jeszcze sprecyzowane.

Kanalizacja

Marki nie posiadają kanalizacji komunalnej ani zorganizowanego systemu odprowadzania wód opadowych.

Lokalny układ kanalizacji sanitarnej funkcjonuje jedynie w rejonie Pustelnik, w oparciu o zakładową przepompownię ścieków „Fomar Borg Automativ SA” (wydajność 60 dm³/s). Łączna długość jej przewodów kanalizacyjnych o średnicach 200÷400 mm wynosi ok. 6 km. Sieć ta obsługuje sam zakład, sąsiednią zabudowę usługową i osiedla przy ul. Promiennej, Słonecznej i Rejtana. Ścieki

odprowadzane są do pompowni P-0 i dalej przetłaczane do warszawskiego systemu kanalizacyjnego w ul. Kondratowicza w Warszawie dwoma stalowymi przewodami DN 200 mm o długości ok. 6 km. Jeden z przewodów wykonany około 25 lat temu jest w złym stanie technicznym i ulega uszkodzeniom. Drugi wykonany ok. 10 lat temu pracuje bezawaryjnie. Łączna ilość ścieków z pompowni P-0 wynosi ok. 500 m³/d tj. 17 l/s, w tym ścieki przemysłowe 6 l/s.

Poza tym na obszarze Marek nie ma kanalizacji sanitarnej. Ścieki z posesji odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników i wywożone taborem asenizacyjnym.

System kanalizacji deszczowej obejmuje obecnie prawie 6 km przewodów wzdłuż Al. Piłsudskiego.

Planowana jest budowa przepompowni ścieków P-1 (wydajność 120 dm³/s) przy ul. Tadeusza, w południowej części miasta. Wybudowano już przewody tłoczne z planowanej przepompowni do kolektora w Ząbkach, do którego zrzucane będą ścieki komunalne z południowej części miasta.

Zgodnie z uchwałą Nr XLII/306/2006 Rady Miasta Marki z dnia 19 lipca 2006 roku w sprawie systemu kanalizacji sanitarnej miasta Marki, sieć kanalizacyjna miasta ma być podłączona do sieci warszawskiej za pośrednictwem kolektora DN 800 mm.

W przyjętym przez władze Miasta Studium wykonalności dla inwestycji współfinansowanej z Funduszu Spójności, pn. „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji miasta Marki” (czerwiec 2007), za konieczną uznano budowę ok. 123,6 km sieci kanalizacyjnych oraz ok. 31,3 km przyłączy i odprowadzenie wszystkich powstających w Markach ścieków do warszawskiego systemu kanalizacji - do kolektora D 2,5 m w ul. Bystrej w Warszawie i dalej systemem kanalizacji warszawskiej do oczyszczalni ścieków „Czajka”.

Uzgodnione z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Warszawie przedsięwzięcie polegać będzie na wykonaniu:

- kolektora sanitarnego D 0,8 m wzdłuż Al. Piłsudskiego (od ul. Sosnowej) i dalej wzdłuż ul. Radzywińskiej aż do kolektora sanitarnego w ul. Bystrej w Warszawie.
- kanalizacji na obszarze południowym, gdzie ścieki zbierane będą do lokalnych pompowni sieciowych i dalej tłoczone do kolektora sanitarnego D 0,8 m w Al. Piłsudskiego,
- kanalizacji na obszarze północnym, gdzie ścieki zbierane będą do pompowni sieciowych, przetłaczających je do pompowni P-0 i dalej - przewodami w ul. Okólnej i Sosnowej - do kolektora sanitarnego D 0,8 m w Al. Piłsudskiego.

Gospodarka odpadami

Od roku 1990 gdy zamknięto składowisko odpadów komunalnych przy ul. Okólnej (obecnie poddawane rekultywacji) na terenie miasta nie funkcjonuje składowisko odpadów. Funkcjonuje natomiast składowisko odpadów przemysłowych należące do Fabryki Okładzin Ciernych "FOMAR ROULUNDS", zlokalizowane na obszarze ok. 7,5 ha. Ze względu na brak komunalnego przedsiębiorstwa oczyszczania, odpady komunalne z terenu miasta Marki usuwane są przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia Burmistrza Miasta Marki na działalność w tym zakresie. W roku 2001 z terenu miasta usunięto około 3286 ton odpadów komunalnych. W roku 2000 rozpoczęto selektywną zbiórkę odpadów, którą objęto najpierw odpady tworzyw sztucznych, a następnie w roku 2001 stłuczkę szklaną.

Obecnie konieczna jest aktualizacja lokalnych uregulowań formalno-prawnych i organizacja zbiórki (w tym także selektywnej), magazynowania i usuwania odpadów komunalnych

1.10 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy na podstawie Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku

W trakcie prac nad niniejszym Studium i nową Strategią zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku następowały istotne korekty w ocenie potrzeb i zamierzeń deklarowanych w uchylonej Strategii rozwoju Miasta Marki do 2015 roku. Najważniejszą decyzją była rezygnacja z budowy miejskiej oczyszczalni ścieków - wobec wyboru koncepcji podłączenia sieci kanalizacyjnej do sieci warszawskiej. Istotna była też rezygnacja z budowy liceum oraz szpitalnego oddziału krótkiego pobytu. W nowej Strategii nie znalazły się ponadto zamierzenia budowy przedszkola oraz Ośrodka Rekreacyjnego „Kruczek”. Potwierdzone zostały natomiast zamierzenia budowy komisariatu policji (w toku realizacji), ratusza (rejon ul. Sportowej i Al. Piłsudskiego), gimnazjum i nowych mieszkań socjalnych.

Niezwykle istotne jest uwzględnienie w nowej Strategii potrzeby rozbudowy podstawowego układu ulic - zadania o zasadniczym dla miasta znaczeniu, zwłaszcza wobec przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych wszystkich nie objętych ochroną obszarów pod zabudowę i zagospodarowanie miejskie.

Potrzeby i możliwości rozwoju miasta zostały ogólnie sformułowane w uchwalonej w marcu 2007 r. Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku. Do głównych problemów rozwojowych zaliczono:

- zakończenie budowy sieci wodociągowej
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na obszarze miasta
- budowę obwodnicy drogowej miasta
- dokończenie podziałów gruntów, wykupu działek w zakresie dróg gminnych zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- budowę i modernizację dróg gminnych odpowiadających dzisiejszym standardom wraz z odwodnieniem i ich połączenie z układem dróg powiatowych i wojewódzkich
- utworzenie ciągów komunikacyjnych omijających drogę krajową Nr 8 (np. ul. Sosnowa – Okólna – Spacerowa) oraz łączących centrum Miasta z obszarami peryferyjnymi (...)
- budowę na bazie szkół samorządowych centrów sportu, rekreacji i upowszechniania kultury
- wykreowanie rozpoznawalnego symbolu Marek, np. (...) doprowadzenie do zabudowy terenu przy ul. Sportowej - Lisa Kuli - Al. Piłsudskiego tworzącego centrum Marek („rynek”)
- budowę gimnazjum z bazą sportową i widowiskową
- budowę sali widowiskowej i sportowej przy Szkole Podstawowej Nr 4
- modernizację istniejących obiektów placówek oświatowych i uzupełnienie szkolnej bazy sportowej
- budowę mieszkań komunalnych, w tym socjalnych
- modernizację istniejących komunalnych zasobów mieszkaniowych
- rewitalizację wybranych obszarów miasta:
 - terenu znajdującego się w sąsiedztwie drogi krajowej Warszawa-Białystok,
 - obszaru przemysłowego przy ul. Braci Briggsów (niszczące obiekty byłej fabryki),
 - zdegradowanego przestrzennie, społecznie i gospodarczo obszaru zamieszkania przy ul. Wspólnej (miedzy ul. Srebrną i ul. Miedzianą),
 - budynków mieszkalnych przy drodze krajowej Warszawa-Białystok („kamienice Whiteheadów”),
 - zabytkowego parku wraz z zabudową
- rewaloryzację zabytkowego budynku Mareckiego Ośrodka Kultury

- utworzenie ogólnodostępnych stref rekreacji i sportu. (...)

W dalszej części Strategii zamierzenia te zostały potwierdzone jako „planowane przedsięwzięcia realizacyjne”. Istotny wpływ na zmiany zagospodarowania przestrzennego i jego standardów mają następujące przedsięwzięcia realizacyjne:

- rozwój infrastruktury edukacyjnej i sportowej, w tym poprawa dostępności i jakości tej infrastruktury (m.in. budowa zespołu szkół z pełną infrastrukturą sportową oraz sali widowiskowo-koncertowej)
- rozwój mieszkalnictwa komunalnego
- zagospodarowanie terenu dawnego wysypiska odpadów komunalnych na cele rekreacyjno-sportowe
- poprawa warunków lokalowych Urzędu Miasta
- analiza potrzeb terenowych dla powiększenia istniejącego lub lokalizacji nowego cmentarza
- analiza potrzeb dla lokalizacji nowej świątyni parafialnej
- tworzenie gminnego zasobu gruntów na cele inwestycyjne (...) (scalanie i podział na działki, budowa podstawowej infrastruktury technicznej i dróg)
- budowa kanalizacji sanitarnej Miasta Marki
- (...) dokończenie budowy sieci wodociągowej
- budowa podstawowej sieci dróg o nawierzchni utwardzonej wraz z odwodnieniem z jednoczesnym włączeniem w układ dróg powiatowych i wojewódzkich (program drogowy dla Miasta Marki)
- poprawa powiązań komunikacyjnych Miasta z otoczeniem - drogi i transport publiczny, w tym budowa obwodnicy Marek (odcinek „Via Baltica” - zgodne z Programem zadań rządowych zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, o którym mowa w rozdziale 1.0)
- budowa ogólnodostępnych miejsc parkingowych
- wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego i starego zasobu mieszkaniowego na terenie Miasta Marki (...) w tym:
 - rewitalizacja budynku Mareckiego Ośrodka Kultury,
 - rewitalizacja XIX wiecznego układu urbanistycznego składającego się z Pałacyku wraz z parkiem, zabudowy fabrycznej i osiedla przyfabrycznych budynków mieszkalnych,
 - rewitalizacja terenów wzdłuż Alei Piłsudskiego na cele gospodarczo-społeczne
- zagospodarowanie terenu przy ul Sportowej z przeznaczeniem na "centrum" Marek
- projektowanie proekologicznej struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym ogólnodostępnych terenów zieleni w obrębie projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Jako najpilniejsze zadania Strategia ta określa tzw. **Wariant likwidacji luki infrastrukturalnej**, który wg założeń strategii jest wariantem kompromisowym (zwłaszcza w najbliższych kilku latach) między występującymi potrzebami społecznymi, gospodarczymi i ekologicznymi a możliwościami sfinansowania ich realizacji z budżetu Miasta. Stąd też w strategii, do priorytetów zaliczono przede wszystkim te zadania, których realizacja sprzyjać będzie:

- ochronie środowiska przyrodniczego poprzez likwidację niedoborów w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej, oraz racjonalnej gospodarki odpadami stałymi
- poprawie powiązań transportowych Miasta z otoczeniem oraz rozbudowie i modernizacji wewnątrzmijskiego układu drogowego wraz z chodnikami, oświetleniem ulicznym, ścieżkami rowerowymi, a także poprawie bezpieczeństwa ruchu drogowego.

1.11 Podsumowanie

Polityka przestrzenna miasta Marki jest w znacznym stopniu przesądzona. Uchwalone w ostatnich latach plany miejscowe w znacznym stopniu determinują kierunki rozwoju miasta i stanowią istotne zobowiązanie prawne. Poza uwarunkowaniami lokalnym, obejmującymi - oprócz planów miejscowych - Strategię zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku, na kierunki rozwoju miasta w znaczny sposób rzutują uwarunkowania ponadlokalne, związane z potrzebami rozwoju aglomeracji warszawskiej - określone w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Pomiędzy sprecyzowanymi w ww. dokumentach zasadami kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, a faktycznym zagospodarowaniem miasta, istnieje niestety duża rozbieżność. Obecne zagospodarowanie ma cechy podobne do określonych w planach miejscowych dla poszczególnych terenów, jest jednak dużo bardziej chaotyczne, ubogie w usługi i wypełnia tylko część gruntów w granicach miasta. Znaczną część obszaru stanowią do niedawna rolnicze tereny niezabudowane i niewielkie enklawy leśne. Wyspowo rozrzucona, mieszkaniowa zabudowa wielorodzinna nie tworzy logicznej kompozycji, podobnie jak tereny przemysłowe i wyrobiska surowców budowlanych dewastujących tereny miejskie i leśne. Stosunkowo skromne wyposażenie w usługi pozwala jeszcze na podkreślenie rangi Al. J. Piłsudskiego, ale nie starcza już na wytworzenie miejskiego centrum (lub centrów tradycyjnych rejonów miasta). Poza dominującą nad układem miasta osią komunikacyjną trasy Warszawa-Białystok, brak jest czytelnych założeń urbanistycznych, a zwłaszcza placów miejskich. Rozpraszaniu zabudowy szczególnie sprzyja brak rozwiniętego systemu wodociągowo-kanalizacyjnego i znaczne obszary wąskich działek rolniczych - o niedostosowanych do zabudowy miejskiej podziałach własnościowych gruntów. Możliwość tworzenia układów zabudowy miejskiej i świadomych kompozycji urbanistycznych, a zwłaszcza - niezbędnych dla integracji społeczności miasta - koncentracji usług i miejskich placów, jest znacznie utrudniona przez brak odpowiednio położonych, większych terenów stanowiących własność gminy.

Rozwój miasta Marki, jako atrakcyjnego obszaru dla lokalizacji funkcji produkcyjnych i handlowych oraz zabudowy mieszkaniowej dla osób pracujących w Warszawie wiąże się z koniecznością skutecznej sanacji zagospodarowania przestrzennego, poprawy wyposażenia miasta w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i społeczną (oświatą), a także utrzymania walorów ekologicznych, związanych z ciągłością kompleksów leśnych. Poprawy wymagają również powiązania transportowe z Warszawą, łącznie z dywersyfikacją obecnego sposobu połączenia.

Ustalenia obowiązujących planów miejscowych pozostają w większości zgodne z obecnymi potrzebami przestrzennymi miasta. Przeznaczenia terenów, wskaźniki zagospodarowania, zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagania ochronne obowiązujących planów (w tym ustaleń dotyczących ochrony środowiska i dóbr kultury) powinny zasadniczo zostać w Studium utrzymane. Jednak część z nich, w związku z przyjęciem przez władze miasta nowych koncepcji strategicznych oraz sformułowaniem szeregu propozycji modyfikujących ustalenia planów, wymaga aktualizacji.

CZĘŚĆ 2

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1 Polityka przestrzenna oraz wpływ uwarunkowań na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

Ilustracja:

2-0. Kierunki zagospodarowania przestrzennego (zmniejszona kopia rysunku kierunków w skali 1:10000)

Zasady i priorytety

Celem nadrzędnym polityki przestrzennej jest tworzenie warunków sprzyjających szybkiemu i wszechstronnemu rozwojowi cywilizacyjnemu miasta - zgodnie z potrzebami jego społeczności, szczególnym usytuowaniem Marek w aglomeracji warszawskiej i wymogami ładu przestrzennego oraz predyspozycjami ekologicznymi miasta, którego obszar w ponad 30 procentach pokrywają lasy i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK).

Zgodnie z tym celem, przyjęte zasady zagospodarowania przestrzennego mają służyć przekształceniu obecnego, chaotycznego zagospodarowania Marek w atrakcyjny obszar miejski o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwiniętej sieci ulicznej i wysokim standardzie uzbrojenia technicznego. Zadania te są zgodne z priorytetami Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku, w której jako istotny warunek atrakcyjności miasta zarówno dla jego mieszkańców, jak i inwestorów przyjęto projektowanie proekologicznej struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym ogólnodostępnych terenów zieleni w obrębie projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Warunek ten oznacza przyjęcie jako priorytetu w polityce przestrzennej miasta z jednej strony - ochrony ponadlokalnych zasobów i ciągłości systemów przyrodniczych (kompleksu Lasów Drewnickich i WOChK, ciągów ekologicznych położonych wzdłuż rzek: Długiej i Czarnej), z drugiej zaś - ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu przestrzennym lokalnych zasobów przyrodniczych i walorów fizjograficznych (w tym lokalnych zadrzewień, zespołów oczek wodnych itp.) Oznacza to powstrzymanie chaotycznej zabudowy wartościowych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów obrzeżnych miasta oraz niedopuszczenie do zatrutowania wód podziemnych przez intensywną, substandardową zabudowę terenów pozbawionych sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

Decyzje nadrzędne

Oprócz umiejętności wykorzystania walorów ekologicznych, możliwość i tempo przekształcania Marek w atrakcyjny obszar miejski zależne jest od nadrzędnych decyzji o zakresie i rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które poza mniej istotnymi kwestiami modernizacji gazociągu wysokiego ciśnienia „Rembelszczyzna-Puławy” oraz modernizacji w nieokreślonym czasie drogi wojewódzkiej nr 631 w lasach wschodniej części Marek, obejmują też budowę krajowych dróg ekspresowych na przedłużeniu Trasy Armii Krajowej - jako wylotu w kierunku Białegostoku (S 8), z rozgałęzieniem na południowy-wschód - jako Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S 17). Inwestycje te stanowią część wielkiego, przedsięwzięcia rozbudowy warszawskiego węzła drogowego, a dla Marek oznaczają nieokreślone co do czasu realizacji wyprowadzenie uciążliwego ruchu tranzytowego na obwodnicę biegnącą słabo zurbanizowanym, południowo-wschodnim obrzeżem miasta.

Równocześnie w Programie zadań rządowych przyjęto, że te wielkie przedsięwzięcia drogowe zostaną poprzedzone modernizacją do roku 2012 krajowej drogi S 8, na odcinku warszawskim z węzłem w Markach. Dla polityki przestrzennej oznacza to istotną sprzeczność między uwarunkowaniami ponadlokalnymi a potrzebami rozwoju miasta, gdyż przez czas nieokreślony utrzymane zostanie rozbicie struktury przestrzennej Marek krajową drogą tranzytową, której uciążliwość jeszcze wzrośnie.

Studium może jedynie postulować przyspieszenie docelowej realizacji obwodnicy, jednak musi przyjąć jako konsekwencję Programu zadań rządowych, że kształtowanie miejskiego centrum w oparciu o historyczną, komunikacyjną oś miasta i przekształcanie Al. Piłsudskiego w główną, reprezentacyjną przestrzeń publiczną Marek odbywać się będzie w warunkach uciążliwego tranzytu i utrzymywania się podwójnej funkcji alei - jako drogi krajowej i głównej ulicy miejskiej.

Na skutek tych decyzji, priorytetem w rozbudowie i podnoszeniu standardu sieci ulicznej miasta staje się jak największe uniezależnienie lokalnego ruchu drogowego od tranzytowej drogi S 8, przez tworzenie po obu stronach Al. Piłsudskiego równoległych do niej ciągów ulic zbiorczych i lokalnych, powiązanych z wylotami w kierunku Legionowa i Białoleki po stronie zachodniej, a Zielonki i Ząbek po stronie wschodniej.

Zobowiązania i zmiany struktury przestrzennej

Dążenie do atrakcyjnego, proekologicznego zagospodarowania przestrzennego - w miarę uzbrajania terenów i w oparciu o sprawną, rozwiniętą sieć ulic miejskich, określa ogólne ramy urbanizacji, ale nie przesądza jeszcze konkretnej struktury przestrzennej. Obecnie struktura ta jest kształtowana przez ustalenia planów miejscowych, które pokrywają 92 % obszaru miasta.

Plany miejscowe stanowią istotne zobowiązanie prawne i w oparciu o ich ustalenia wydawane są decyzje budowlane, prowadzona jest intensywna parcelacja gruntów i bardzo zaawansowane, geodezyjne wydzielanie pasów drogowych całej sieci ulicznej. Utrwala to dotychczasowe kierunki kształtowania struktury przestrzennej:

- ograniczenie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego praktycznie wyłącznie do obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- ukształtowanie zarysu prawie całej sieci ulicznej,
- lokowanie usług ogólnomiejskich wzdłuż Al. Piłsudskiego,
- koncentrację dużych obiektów handlowych na południu, przy granicy Warszawy,
- przeznaczenie pod funkcje przemysłowo-techniczne wielkiego obszaru w centrum miasta, po zachodniej stronie Al. Piłsudskiego,
- przeznaczenie dla funkcji rekreacji i sportu terenów w rejonie nieczynnego wysypiska śmieci i ul. Grunwaldzkiej oraz glinianek przy ul. Stawowej,
- przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną o wysokości do 10 kondygnacji dużych obszarów wśród istniejącej zabudowy jednorodzinnej po obu stronach Al. Piłsudskiego, po północnej stronie rzeki Długiej,
- przeznaczenie wszystkich pozostałych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową - z dopuszczeniem wielkich obszarów niekontrolowanego przemieszania różnych intensywności zabudowy jednorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej z wielorodzinną, a także niekontrolowanej wysokości zabudowy.

Koncepcja i generalne założenia tych planów powstawały już w poprzednim i na początku tego wieku, gdy za priorytet uznawano ułatwianie ruchu budowlanego nawet kosztem ładu przestrzennego i podstawowych standardów zagospodarowania. Dopuszczona zabudowa terenów nieuzbrojonych, przemieszania funkcji, typów i wysokości zabudowy zagrażała jednak wartości terenów i czytelności struktury przestrzennej miasta.

Dla skuteczności polityki przestrzennej niezbędna jest wieloletnia ciągłość działań, toteż - mimo krytycznej oceny planów poprzedniej generacji - na równi z trwałymi elementami istniejącego zagospodarowania, musi ona respektować zarówno wydane już pozwolenia budowlane, przeprowadzone podziały własnościowe (w tym parcelacje i wydzielania sieci ulicznej), jak i niesprzeczne z zasadami ochrony ładu przestrzennego przeznaczenia terenów oraz trafne ustalenia ochronne obowiązujących planów miejscowych.

Zasadnicze zmiany struktury przestrzennej proponowane w niniejszym studium uwzględniają istniejące zobowiązania miasta wynikające z obowiązujących planów miejscowych, podstawowe

wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz rozmieszczenie podstawowych elementów infrastruktury technicznej - i obejmują:

- ograniczenie przemieszania typów zabudowy mieszkaniowej oraz rozpraszania terenów o wyższej intensywności zabudowy, poprzez wydzielenie czterech typów terenów mieszkaniowych:
 - mieszkaniowo - usługowych,
 - mieszkaniowych ekstensywnych,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych ekstensywnych, o gabarytach zabudowy jednorodzinnej,
- określenie specjalnych zasad komponowania zabudowy wokół istniejącej dominanty w rejonie ul. Piłsudskiego i Małachowskiego, w celu jej niwelacji, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 8 kondygnacji,
- koncentrację terenów usługowych wzdłuż Al. Piłsudskiego oraz w rejonie węzła drogowego Trasy Armii Krajowej,
- ograniczenie ilości terenów rezerwowanych dla funkcji produkcyjno-technicznych i skupienie ich w rejonie ul. Okólnej i Ciurlionisa, z jednoczesnym ograniczeniem pozostałych terenów do funkcji usługowej,
- powiększenie ilości terenów przeznaczonych dla funkcji rekreacyjno-turystycznych i skupienie ich w strefach zapewniających ciągłość powiązań ekologicznych oraz głównych tras rekreacyjnych,
- wydzielenie chronionych przed zabudową kompleksów leśnych.

Narzędzia polityki przestrzennej

Zgodna z wyżej przedstawionym kierunkiem zmian, pożądana struktura przestrzenna miasta będzie kształtowana z jednej strony przez szczegółowe regulacje prawne (zwłaszcza sporządzanie nowych i zmiany obowiązujących planów miejscowych), z drugiej zaś - przez programy działania, przedsięwzięcia organizatorskie i inwestycyjne w różnych dziedzinach miejskiego życia. Stąd też ustalenia polityki przestrzennej są dostosowane do potrzeb podejmowania decyzji realizacyjnych o różnej szczegółowości.

Ustalenia Studium wskazują docelową strukturę przestrzenną, w tym sieć drogową oraz granice kształtowania poszczególnych stref funkcjonalnych. Wydzielone strefy funkcjonalne obejmują 17 typów przeznaczenia terenów. Dla poszczególnych typów określono ograniczenia w zakresie funkcji uzupełniających oraz - w przypadku obszarów zabudowy - wymagane parametry zagospodarowania, które obejmują:

- minimalną wielkość działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
- maksymalną wysokość zabudowy.

Wskaźniki i ograniczenia zagospodarowania terenów wynikają ze złożonej interpretacji ogółu uwarunkowań, w tym - warunków życia mieszkańców, zagrożeń bezpieczeństwa, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów oraz oceny możliwego zakresu zmian obowiązujących planów miejscowych. Sprecyzowanie parametrów dla wszystkich terenów w granicach miasta jest podstawowym warunkiem wypełnienia luki w ustaleniach obowiązujących planów i dostosowania zagospodarowania terenów do wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego (w tym harmonijnego kształtowania wysokości zabudowy).

Ponadto Studium określa:

- ustalenia ochronne dotyczące środowiska i dziedzictwa kulturowego, w tym ustalenia dotyczące ochrony powiązań przyrodniczych poprzez wyznaczenie terenów nieprzeznaczonych do zabudowy oraz gradację minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenów na całym obszarze miasta,
- klasyfikację i zasady budowy sieci ulicznej, standardy parkowania pojazdów, zalecenia dla obsługi komunikacją autobusową i kształtowania sieci ścieżek rowerowych,
- zasady funkcjonowania i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz standardy obsługi, które należy przyjmować do planów miejscowych,
- ustalenia dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, które wynikają z Programu zadań rządowych oraz z oceny strategicznych potrzeb rozwoju miasta i możliwości rozbudowy gminnego zasobu gruntów,
- ustalenia w sprawie zakresu sporządzania planów miejscowych, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych czy zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także z rozbieżności pomiędzy wymaganymi w Studium regulacjami ładu przestrzennego a treścią obowiązujących planów,
- ustalenia dotyczące rekultywacji obszarów zdegradowanych, wynikające ze stwierdzonych rozbieżności między stanem obecnym a wymaganymi standardami zagospodarowania terenów,
- ustalenia dotyczące obszarów problemowych, związanych z występowaniem konfliktów przestrzennych.

2.2 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów

Ilustracje:

2.1 Kierunki zmian przestrzeni funkcjonalnej

Struktura przestrzenna

Jako podstawowe zasady kształtowania struktury przestrzennej miasta Marki przyjęto:

- utrzymanie - jako głównej osi miasta - Al. J. Piłsudskiego, wzdłuż której skupiać się będzie zabudowa usługowa i mieszkaniowo-usługowa,
- koncentrację usług wzdłuż Al. J. Piłsudskiego oraz w południowej części miasta, gdzie już obecnie znajduje się duży kompleks usługowy (obszar rozmieszczenia wielko-powierzchniowych obiektów handlowych),
- ograniczenie funkcji produkcyjno-usługowych w centralnej części miasta po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego (rejon tzw. Pustelnika Zachodniego), wyznaczenie wokół istniejących zakładów terenów zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- ochrona dużych kompleksów leśnych we wschodniej części miasta i na jego północnym obrzeżu,
- powiększenie zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na nie zabudowane dotąd obszary w południowej i zachodniej części miasta, przy czym na terenach podmokłych, zalewowych i licznych enklawach leśnych dopuszczenie jedynie zabudowy ekstensywnej,
- rozbudowę układu drogowego i zdublowania osi komunikacyjnej miasta o ciągi ulic zbiorczych - obsługujących nowe osiedla zarówno w zakresie komunikacji indywidualnej, jak i zbiorowej.

Przeznaczenia terenów

Na terenie miasta Marki wyznaczone zostały i oznaczone odpowiednio symbolami na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

MW	- tereny mieszkaniowe wielorodzinne,
MWE	- tereny mieszkaniowe wielorodzinne ekstensywne,
MU	- tereny mieszkaniowo-usługowe,
ME	- tereny mieszkaniowe ekstensywne,
UM	- tereny usługowo-mieszkaniowe,
U	- tereny usługowe,
UO	- tereny usług oświaty,
UK	- tereny usług kultury,
US	- tereny usług sportu,
PU, PU1	- tereny produkcyjno-usługowe i techniczne,
UT	- tereny usług technicznych,
ZU	- tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji,
ZP	- tereny zieleni urządzonej,
ZN	- tereny zieleni naturalnej,
ZC	- cmentarze,
ZD	- ogrody działkowe,

- LS - lasy,
W - wody powierzchniowe.

Pokazane na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* zasięgi poszczególnych terenów należy traktować orientacyjnie – stanowią one jedynie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie zostaną uszczegółowione.

Orientacyjny bilans terenów według ich przeznaczenia podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Przeznaczenie terenów		
	ha	%
MW	83,11	3,18
MWE	130,84	5,00
MU	928,99	35,52
ME	220,64	8,44
UM	85,89	3,28
U	44,03	1,68
UO	19,76	0,76
UK	3,93	0,15
US	9,40	0,36
PU, PU1	137,65	5,26
UT	1,31	0,05
ZU	52,57	2,01
ZP	55,88	2,14
ZC	10,54	0,40
ZD	2,69	0,10
ZN	32,14	1,23
LS	778,57	29,77
W	17,28	0,66
Ogółem	2615,23	100,00

2.3 Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów funkcjonalnych

MW - tereny mieszkaniowe wielorodzinne, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe i administracja, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m²,
 - dla zabudowy usługowej: 500m²,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 30%,
 - c. maksymalna wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 5 kondygnacji, 18m,
 - 8 kondygnacji, 28m - dla zabudowy sytuowanej w odległości do 300m od osi Al. Piłsudskiego na odcinku pomiędzy ul. Grunwaldzką i Słoneczną;
 - dla zabudowy usługowej: 16m,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację garaży podziemnych.

MWE - tereny mieszkaniowe wielorodzinne ekstensywne, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 10 lokali mieszkalnych, zabudowę jednorodziną, wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową, usługi wbudowane w budynek mieszkalny (nieuciążliwe), służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), banki, gabinety lekarskie, usługi wolnostojące takie jak: ochrona zdrowia, opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. funkcja usługowa może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni danej jednostki MWE,
 - b. minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 600m²,
 - dla zabudowy usługowej: 500m²,
 - c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 30%
 - d. maksymalna wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje, 12m,

- dla zabudowy usługowej: 12m,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
 3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

MU - tereny mieszkaniowo-usługowe, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, takie jak: handel detaliczny (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), ochrona zdrowia i opieka społeczna i socjalna, oświata, szkolnictwo wyższe, kultura, kult religijny, turystyka, sport i rekreacja, hotelarstwo, gastronomia, łączność (poczta, telekomunikacja), obsługa nieruchomości, pośrednictwo finansowe, administracja, drobna wytwórczość, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. funkcja usługowa, za wyjątkiem usług oświaty, może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni danej jednostki MU,
 - b. na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej – nie więcej niż 1 segmentu,
 - c. w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację nie więcej niż 5 segmentów w jednym ciągu,
 - d. minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300m²,
 - dla zabudowy usługowej: 500m²,
 - dla zabudowy usług oświaty: nie określa się,
 - e. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 30%,
 - dla zabudowy usług oświaty: nie określa się,
 - f. maksymalna wysokość:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 3 kondygnacje, 12m,
 - dla zabudowy usługowej: 12m,
 - dla zabudowy usług oświaty: 15m,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

ME - tereny mieszkaniowe ekstensywne, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego,
 - b. wyklucza się zabudowę bliźniaczą, za wyjątkiem terenu zawartego pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Cmentarną, Projektowaną a kompleksem leśnym i zabudowę szeregową,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m², a na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Cmentarną, Projektowaną a kompleksem leśnym:
 - 800m² - dla zabudowy wolnostojącej,
 - 500 m² – dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej,
 - d. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 60%, a na terenie zawartym pomiędzy ulicami: Piłsudskiego, Cmentarną, Projektowaną a kompleksem leśnym: 50%,
 - e. maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
 - f. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

UM – tereny usługowo-mieszkaniowe, przeznaczone pod zabudowę usługową o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, gastronomii, inwestycji celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw, a także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną).

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. funkcja mieszkaniowa może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni danej jednostki UM,
 - b. na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy bliźniaczej – nie więcej niż 1 segmentu,
 - c. minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1000m²,
 - dla zabudowy usługowej: 500m²,
 - d. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 30%,
 - dla zabudowy usługowej: 15%,

- e. maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 3 kondygnacje, 12m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 4 kondygnacje, 16m,
 - dla zabudowy usługowej: 16m,
 - f. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
 3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

U – tereny usługowe, przeznaczone pod zabudowę usługową o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²), ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą, salony sprzedaży, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz zieleni towarzyszącą.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500m²,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 20%,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy: 16m,
 - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Na wszystkich terenach usługowych dopuszcza się lokalizację mieszkania właściciela działki.
4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

UO – tereny usług oświaty, przeznaczone pod obiekty oświaty i wychowania takie jak: szkoły wyższe, szkoły średnie, gimnazja, szkoły podstawowe, przedszkola i żłobki oraz towarzyszące obiekty i urządzenia sportowe, obiekty zamieszkania zbiorowego związanego z usługami oświaty i zieleni.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: nie określa się,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy: 15m,
 - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

UK – tereny usług kultury, przeznaczone pod obiekty kultury, kultu religijnego wraz z towarzyszącą zabudową zamieszkania zbiorowego a także zieleni.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: nie określa się,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy: 12m, nie dotyczy budynków i obiektów sakralnych (kościół, kaplica, wieża),
 - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Na terenach usług kultury związanych z obiektem sakralnym dopuszcza się lokalizację domu mieszkalnego dla księży i/lub sióstr zakonnych.
4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

US – tereny usług sportu, przeznaczone pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w tym: boiska, stadiony, hale sportowe, baseny oraz towarzyszące im obiekty: turystyki (hotele i pensjonaty), handlu, gastronomii oraz zieleni.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: nie określa się,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy: 15m,
 - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 15m.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

PU, PU1 – tereny produkcyjno-usługowe i techniczne, przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, obsługi technicznej, magazynową, składową i usługową, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² na obszarze wskazanym na rysunku Studium), ekspozycji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej i recyklingu, łączności, obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych i sprzedaży paliw oraz biur i administracji, hotelarstwa, gastronomii, pośrednictwa finansowego, a także zbiorniki retencyjne, zieleni towarzyszącą i izolacyjną.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m²,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 10%,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy na terenach PU: 16m,

- dla zabudowy na terenach PU1: 30m,
- d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.
- 2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określone powyżej, z możliwością jej przebudowy.
- 3. Na działkach obiektów produkcyjno-usługowych i technicznych, graniczących z zabudową mieszkaniową, wymagane jest wydzielenie pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5m, oddzielających te obiekty od zabudowy chronionej.
- 4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

UT – tereny usług technicznych – przeznaczone pod infrastrukturę techniczną związaną z telekomunikacją, urządzenia służące transmisji, w tym maszty radiowe, a także zabudowę towarzyszącą związaną z obsługą urządzeń telekomunikacyjnych, zieleń towarzyszącą, parkingi i infrastrukturę techniczną.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:
 - a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: nie określa się,
 - b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 10%,
 - c. maksymalna wysokość zabudowy: 16m,
 - d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: nie określa się.

ZU – tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji, przeznaczone pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, w tym: parki miejskie i skwery, a także towarzyszące jej obiekty hotelowe i pensjonatowe, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, pawilony parkowe, muszle koncertowe, małą architekturę oraz związane z obsługą turystyczną obiekty handlu i gastronomii.

Realizacja ochrony zieleni z usługami wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki - nie mniej niż 50 %.

Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

ZP – tereny zieleni urządzonej, przeznaczone pod zieleń urządzoną, ogólnodostępną, w tym: parki miejskie i skwery, zieleń o charakterze izolacyjnym, a także towarzyszące jej niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, małej architektury, pawilony parkowe, muszle koncertowe oraz usługi tzw. małej gastronomii.

Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki - nie mniej niż 70 %,
- przestrzegania wymogów konserwatorskich w użytkowaniu i zagospodarowywaniu obiektów stanowiących przedmiot ochrony konserwatorskiej.

Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

ZN – tereny zieleni naturalnej, obejmujące tereny naturalnej zieleni łąkowej, zadrzewienia i nieużytki, stanowiące także naturalne tereny zalewowe, wyłączone z zabudowy kubaturowej (z wyłączeniem fragmentu terenu zabudowanego obiektami mieszkalnymi), z dopuszczeniem niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym także parkingi terenowe o nawierzchni przepuszczalnej).

Realizacja ochrony zieleni naturalnej wymagać będzie w szczególności:

- zakazu przeznaczenia tych terenów na cele zabudowy kubaturowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania w miarę możliwości łąk jako elementu krajobrazu naturalnego,
- powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki - nie mniej niż 90 %.

ZC – cmentarze, obejmujące tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi im obiektami i urządzeniami o charakterze sakralnym, administracyjnym lub technicznym, a także parkingi i zielen izolacyjną.

ZD – ogrody działkowe, obejmujące tereny ogrodów działkowych wraz z towarzyszącymi im niekubaturowymi urządzeniami sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Dla każdego terenu na obszarach ZD wymagane jest wprowadzenie lub utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach ustalenia dotyczącego:

- zakazu naruszania naturalnej rzeźby terenu,
- zakazu lokalizowania zabudowy trwale związanej z gruntem,
- zakazu przeznaczenia tych terenów na inne cele,
- doboru odpowiednich do warunków siedliskowych i układów przestrzennych gatunków zieleni,
- zachowania funkcji zieleni ogólnodostępnej, służącej mieszkańcom gminy,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej - nie mniej niż 70 %.

LS – lasy, obejmujące tereny naturalnej zieleni leśnej (w tym teren nieczynnego cmentarza) i zalesień terenów poeksploatacyjnych, a także niekubaturowe urządzenia produkcji leśnej oraz obsługi turystyki i rekreacji.

Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona ich walorów przyrodniczych i użytkowych,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej funkcjonowania w ramach systemu ekologicznego gminy, powiatu i województwa oraz racjonalne wykorzystanie dla potrzeb gospodarczych i rekreacyjno-wypoczynkowych.

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zachowania lasów jako elementów krajobrazu naturalnego,
- prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów uwzględniając głównie zasadę powszechnej ochrony, trwałości utrzymania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów (państwowe, prywatne),
- udostępniania i częściowego przystosowania niektórych kompleksów leśnych dla potrzeb rekreacyjno-wypoczynkowych,
- wykonania sukcesywnej rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych o kierunku leśnym, zalesienia nieużytków i gruntów nieprzydatnych do zabudowy,

- utrzymania zakazu lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zmiany przeznaczenia kolejnych gruntów leśnych na cele nieleśne,
 - zabudowy na terenach leśnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

W – wody powierzchniowe, obejmujące rzeki: Czarną i Długą oraz Jezioro Czarne (Kruczek), oznaczone symbolem W na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Podstawowe kierunki zagospodarowania terenów wód powierzchniowych to:

- zachowanie obecnego charakteru rzeki Długiej i naturalnego charakteru rzeki Czarnej i Jeziora Czarnego,
- ochrona ekosystemów wodnych,

Realizacja ww. kierunków wymagać będzie w szczególności:

- zapewnienia optymalnych warunków zasilania cieków,
- doprowadzenia jakości wód powierzchniowych do wymaganych standardów ekologicznych,
- racjonalizacji użytkowania wody,
- zwiększenia retencji wodnej,
- wprowadzenia do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazów i ograniczeń dotyczących głównie:
 - zakazu lokalizacji zabudowy w odległości: dla rzeki Czarnej po 20 m po obu stronach koryta, dla rzeki Długiej po 50 m po obu stronach koryta wraz z obwałowaniami, zgodnie z rysunkiem *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*,
 - zakazu lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od zbiornika wodnego Jezioro Czarne,
 - dopuszczenia realizacji urządzeń infrastruktury technicznej: mostów, mostków, pomostów i kładek oraz innej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Ustalenia dodatkowe i zapisy wyjaśniające do określonych powyżej obszarów funkcjonalnych

1. Pod pojęciem „jednostki” należy rozumieć obszar oznaczony odrębnym kolorem, ograniczony drogą, istniejącym zagospodarowaniem lub uzależniony układem działek ewidencyjnych, posiadający odrębne ustalenia oraz parametry określające sposób jego zagospodarowania.
2. Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, należy w oparciu o Studium określić co najmniej:
 - a. przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z ustaleniami niniejszego rozdziału,
 - b. nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym przeznaczenie uzupełniające terenu – zgodnie z ustaleniami niniejszego rozdziału,
 - c. przeznaczenie dopuszczalne terenu (w tym niezbędne lokalne urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
 - d. minimalną wielkość działek budowlanych – nie mniejszą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników zagospodarowania,

- e. minimalną powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników zagospodarowania,
 - f. maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników, z dopuszczeniem wskazania ściśle określonych miejsc usytuowania dominant wysokościowych, wynikających z przyjętej kompozycji urbanistycznej,
 - g. wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.6.
3. Wysokość obiektów została określona w oparciu o poziom gruntu rodzimego przed rozpoczęciem inwestycji i najwyższy punkt dachu, a podana liczba kondygnacji oznacza: parter, piętro i poddasze mieszkalne. Jeżeli budynek będzie posiadał dach płaski liczba kondygnacji oznacza: parter, I piętro, II piętro.
 4. Dopuszcza się doprecyzowanie w planie miejscowym lokalizowania dominant architektonicznych i przestrzennych (wysokościowych) przy zachowaniu zasady nieprzekraczania maksymalnej wysokości zabudowy o więcej niż 2 kondygnacje w stosunku do zapisów dla danego terenu. Dominanty muszą być lokalizowane w miejscach szczególnie do tego predestynowanych widokowo i przestrzennie i być ograniczone powierzchniowo (kubaturowo).
 5. Na terenach o dopuszczonej jednorodzinnej zabudowie szeregowej, pojedynczy ciąg zabudowy nie może przekroczyć 5 segmentów (domów), a określone w niniejszym rozdziale wskaźniki stosują się oddzielnie do każdego segmentu zabudowy szeregowej.
 6. Jeden budynek zabudowy jednorodzinnej (odpowiednio – 1 segment zabudowy bliźniaczej lub szeregowej) nie może być podzielony na więcej niż dwa lokale mieszkalne.
 7. Na wszystkich terenach - niezależnie od ich przeznaczenia - dopuszcza się adaptację nieuciągliwego zagospodarowania i zabudowy istniejącej oraz wydzielanie ulic wewnętrznych i dojazdowych publicznych – stosownie do potrzeb obsługi funkcji podstawowych i uzupełniających.
 8. Ustala się nakaz podłączania wszystkich obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia - w miarę obejmowania jej zasięgiem poszczególnych obszarów miasta.
 9. W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach wymagane jest określenie lub utrzymanie następujących ustaleń dla terenów w strefach sanitarnych cmentarzy czynnych:
 - a. obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz wznoszenia obiektów stałego pobytu ludzi w strefie sanitarnej 50 m od granic cmentarza,
 - b. zakaz ten obejmuje także tereny w strefie sanitarnej 150 m od granic cmentarza - do czasu objęcia ich obsługą z miejskiej sieci wodociągowej.
 10. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem dla zabudowy w sąsiedztwie tras komunikacyjnych, a zwłaszcza dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 11. Dla terenów podstawowego układu ulic wymagane jest ustalanie lub utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach nie mniejszej szerokości pasów drogowych niż to wynika z obowiązujących przepisów.
 12. Zasady rozmieszczania na obszarze miasta reklam i szyldów oraz ich gabaryty, materiały i kolorystyka zostaną ustalone w planach miejscowych.

2.4 Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów (w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej)

Ilustracja:

2.2 Kierunki - Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

Nie podlegają interpretacji i do ustaleń polityki przestrzennej muszą być wprost przeniesione ograniczenia ochronne oraz decyzje nadrzędnych aktów prawnych i planistycznych. Dotyczy to m.in. stref ochronnych cmentarzy i urządzeń technicznych (linii elektroenergetycznych, gazociągu wysokiego ciśnienia i ujęcia wody), a w szczególności obiektów i granic obszarów związanych z ochroną środowiska oraz zasad ich ochrony. Podobnie dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych ustalenia odnotowują jedynie fakty stwierdzone w odpowiednim opracowaniu specjalistycznym.

Wymagane jest objęcie pełną ochroną niżej wymienionych, wskazanych na rysunku *kierunków zagospodarowania przestrzennego*, obszarów i obiektów środowiska, chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Rezerwat przyrody "Horowe Bagno"
- pomniki przyrody - zgodnie z Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu wołomińskiego, na terenie miasta występują niżej wymienione pomniki przyrody (numeracja wg nowego rejestru Konserwatora Przyrody, w nawiasie wg starego rejestru):
 - 20 - Struga, ul. Pogodna przy działce ew. nr 36/4 - dąb szypułkowy, (nr 203, Dz. Urz. WRN nr 21 z 29.12.1972 poz. 462);
 - 21 - Struga, ul. Pogodna 8 - dąb szypułkowy, (nr 202, Dz. Urz. WRN Nr 21 z 29.12.1972 poz. 461);
 - 22 - Kolonia Makówka, Pustelnik 2, ul. Grunwaldzka 48 - dąb szypułkowy, (nr 319, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 11 z 27.05.1976 poz. 51);
 - 24 - Pustelnik, ul. Kasińskiego 5 - dąb szypułkowy zwany "Dębem Gajosa", (nr 229 Dz. Urz. WRN Nr 16 z 28.08.1973 poz. 333);
 - 25 - Pustelnik, ul. Kwiatowa 9 - dąb szypułkowy, (nr 1330, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 52 poz. 173);
 - 28 - dziedziniec szkolny ZSZ przy Al. Piłsudskiego 96 - dąb szypułkowy i topola biała, (nr 931, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 6 z 31.03.1983 poz. 22)
 - 29 - Pustelnik, wzdłuż ogrodzenia ul. Spokojnej 1 - grupa 5 dębów szypułkowych, (nr 1235, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 14 z 31.08.1993 poz. 137)
 - 30 - Struga, przedszkole nr 3 przy Al. Piłsudskiego 246 - dąb szypułkowy i lipa drobnolistna, (nr 983, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 9 z 23.05.1984 poz. 37)
 - 31 - park zabytkowy przy Al. Piłsudskiego - grupa 5 dębów szypułkowych, klon zwyczajny, topola biała, (nr 930, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 6 z 31.03.1983 poz. 22)
 - 32 - Pustelnik, ul. Kasztanowa - aleja zabytkowa: dąb szypułkowy, 10 kasztanowców zwyczajnych i 37 klonów pospolitych, (nr 1236, Dz. Urz. Woj. W-wskiego Nr 14 z 31.08.1993 poz. 137)
 - 33 - Struga, Al. Piłsudskiego 248/252 - dąb szypułkowy, (nr 984, Dz. Urz. RN m. st. W-wy Nr 9 z 23.05.1984 poz. 37).

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach wymagane jest uwzględnienie warunków i zasad ochrony zasobów przyrodniczych określonych w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia oraz dokumentach wyznaczających granice następujących stref ochronnych, obszarów i obiektów:

- rezerwat przyrody "Horowe Bagno" - zgodnie z Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z 17 listopada 1988 r., obowiązującym planem miejscowym oraz przepisami odrębnymi;
- pomniki przyrody ze strefą ochronną (15 m) - wg rejestru Konserwatora Przyrody;
- drzewa przeznaczone do bezwzględnej ochrony - zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi - wg wymogów powołanych do tego celu instytucji i danych Urzędu Miasta;
- strefy ochronne wzdłuż rzek - zgodnie z wytycznymi WZMiUW z 11 października 2001 r., jako wymóg ich ustanowienia w planach miejscowych;
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszar Chronionego Krajobrazu lub jego zmianą;
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody - zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i wg danych Urzędu Miasta;
- strefy sanitarne cmentarzy 50 m i 150 m - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie dla cmentarzy, jako wymóg ich ustanowienia w planach miejscowych;
- strefy ochronne od linii elektroenergetycznej i od gazociągu wysokiego ciśnienia - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i obszar zagrożony osuwiskami - wg "Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej", opracowanego w listopadzie 2006 r. na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie,
- chronione pasy wydm - zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, wg mapy topograficznej i danych Urzędu Miasta.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy ponadto określić lub utrzymać następujące zasady istotne dla ochrony środowiska:

- w 15-metrowych strefach ochronnych drzew pomników przyrody - zakaz prowadzenia prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz zmian ukształtowania rzeźby terenu,
- zachowanie i ochrona wartościowej zieleni wysokiej, w tym postulowane objęcie ochroną wskazanych na rysunku Studium cennych szpalerów, grup i pojedynczych drzew,
- ochrona układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych,
- nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych,
- zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu chronionych wydm,
- unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji przemysłowo-usługowych,
- nakaz stosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem dla zabudowy w sąsiedztwie tras komunikacyjnych, a zwłaszcza dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych,
- nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia - w miarę obejmowania jej zasięgiem poszczególnych obszarów miasta,
- nakaz rekultywacji terenów powyrobiskowych i poprzedzenia realizacji inwestycji na tych terenach badaniami geotechnicznymi,

- określanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów i działek budowlanych zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania terenów określonymi w rozdz. 2.3.

Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W granicach miasta Marki nie występuje formalnie rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Obszary leśne w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowią trwały element przestrzennego systemu terenów chronionych w obrębie aglomeracji warszawskiej i 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. Istniejące źródła zanieczyszczeń powinny ulec likwidacji, a tereny zdegradowane - rekultywacji (zgodnie z ustaleniami rozdz. 2.10).

Dopuszcza się realizację inwestycji kubaturowych, a także innych z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na działkach leśnych położonych poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Wyznacza się obszary zagrożone powodzią, zlokalizowane w północnej części miasta (rejon Strugi) wzdłuż nieobwałowanej rzeki Czarnej oraz wzdłuż zachodniej granicy miasta w rejonie rzeki Długiej. Na obszarach bezpośrednio zagrożonych powodzią, gdzie ryzyko jej wystąpienia jest największe, obowiązują w odpowiednim zakresie przepisy ustawy Prawo Wodne i inne, mające zastosowanie w tej sytuacji. Tereny te mogą zatem zostać objęte ograniczeniami i zakazami, na etapie sporządzania planu miejscowego - w tym nawet zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej do czasu odpowiedniego zabezpieczenia przeciwpowodziowego.

Tereny położone na obszarze zagrożenia powodziowego i nie objęte obowiązującymi planami miejscowymi należy uznać za wyłączone spod zabudowy do czasu wykonania odpowiednich zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Dla pozostałych terenów położonych na obszarze zagrożenia powodziowego wymagane jest wprowadzenie lub utrzymanie w sporządzanych zmianach planów miejscowych, ustaleń odnoszących się do sposobu posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych, który musi uwzględniać zagrożenie powodziowe oraz utrudnione warunki gruntowo-wodne.

Dla terenów zagrożenia powodzią od rzeki Czarnej w planach miejscowych należy wprowadzić zapis dotyczący potrzeby uzyskania każdorazowo od określonych przepisami prawa odpowiednich służb ochrony przeciwpowodziowej informacji o rzędnej „0” (poziom parteru) nowych budynków.

Wyznaczono w rejonie rzeki Czarnej obszar zieleni naturalnej ZN, bez prawa do zabudowy oraz wskazano w tym rejonie niewielki obszar zagrożenia osuwiskami (również objęty zakazem zabudowy).

Zakaz zabudowy

Jako tereny wyłączone spod zabudowy określa się w niniejszym Studium tereny leśne położone w WOCHK, za wyjątkiem terenów leśnych położonych w WOCHK i objętych obowiązującymi planami miejscowymi, wody powierzchniowe, strefy ochronne pomników przyrody, pasy wydm, obszar zagrożony osuwiskami oraz strefy ochronne wzdłuż rzeki Czarnej i Długiej - zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Wołominie, a także obowiązujących przepisów prawa: dla rzeki Czarnej po 20 m po obu stronach koryta i dla rzeki Długiej po 50 m po obu stronach koryta licząc od stopy wału - wskazane na schematach 2.2, 2.9 oraz na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. W strefie ochronnej wzdłuż rzeki Długiej dopuszcza się nową zabudowę jedynie po uzyskaniu stosownych zezwoleń w oparciu o przepisy odrębne.

Kierunki ochrony przed uciążliwościami

Znaczącym źródłem hałasu są i pozostaną w Markach trasy komunikacyjne droga główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 8), drogi główne, a po realizacji – również droga ekspresowa („Via Baltica”). W ich otoczeniu stosowane muszą być rozwiązania gwarantujące dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem sąsiedniej zabudowy.

W strefach uciążliwości generowanych ruchem komunikacyjnym należy przestrzegać obowiązujące przepisy prawa, a zabudowa powinna być projektowana z zabezpieczeniami zapewniającymi osiągnięcie w pomieszczeniach warunków akustycznych zgodnych z polską normą (poprzez np. stosowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej, specjalny układ pomieszczeń w budynku lub tektonikę elewacji).

Korzystnym rozwiązaniem z punktu widzenia ochrony środowiska jest przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów generujących nadmierny hałas pod usługi. Mniej wrażliwe na uciążliwość hałasu obiekty usługowe ekranują wówczas położone w drugiej linii zabudowy tereny mieszkaniowe. Lokalnie w budynkach mieszkalnych i usługowych najbardziej narażonych na hałas może zaistnieć konieczność zastosowania przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności akustycznej.

Linie wysokich napięć wprowadzają w swoim sąsiedztwie ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania dotyczące sytuowania budynków i budowli oraz nasadzeń roślinności w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych określają przepisy odrębne.

Ustala się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji przemysłowo-usługowych (z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na danym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko całego przedsięwzięcia związanego z obiektem uciążliwym).

Kierunki w zakresie unieszkodliwiania odpadów

Zasadnicze działania w zakresie ochrony środowiska przed odpadami powinny zmierzać do ograniczenia ich ilości i rodzajów na etapie powstawania. Działania w tym zakresie nie mieszczą się w kategorii gospodarki przestrzennej.

Zbiórkę odpadów komunalnych na obszarze miasta Marki, poprzedzoną wstępną segregacją odpadów w miejscu ich powstania, należy przeprowadzać systemem zorganizowanym.

Ze względu na brak komunalnego miejsca składowania odpadów, zakłada się transportowanie odpadów komunalnych poza teren miasta, przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia na działalność w tym zakresie.

Na terenie miasta dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia i selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

2.5 Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Ilustracja:

2.3 *Kierunki - Zasady ochrony dóbr kultury*

Chronione obszary i obiekty dziedzictwa kulturowego

Wymagane jest objęcie ochroną niżej wymienionych, wskazanych na rysunku kierunków studium, obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego (wpisanych do rejestru i chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz ujętych w ewidencji i objętych ochroną ustaloną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego), z uwzględnieniem w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków i zasad określonych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków WKZ
 - ul. Fabryczna 2 - d. szkoła (sprzed 1895), ob. MOK, wpis nr 5 z 29.03.1999,
 - Al. Piłsudskiego 93a - kościół, wpis nr 1289 z 3.02.1987,
 - Al. Piłsudskiego 96 - Pałac Briggsa wraz z otaczającym parkiem krajobrazowym (z lat 1884-94), wpis nr 1208 z 16.12.1982.
- Obszary i obiekty – w ewidencji zabytków:
 - ul. Braci Briggsów 11 - odlewnia żelaza,
 - ul. Braci Briggsów 11 - komin,
 - ul. Fabryczna 34 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 53 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 93 - dom katolicki,
 - Al. Piłsudskiego 94 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 238 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 240 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 248/252 - kościół,
 - Al. Piłsudskiego 265 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 267 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 285 - budynek mieszkalny (z 1923 r.),
 - Al. Piłsudskiego 35-47 - budynki,
 - Al. Piłsudskiego 76-82 - budynki,
 - Al. Piłsudskiego 90/92 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego 93 - plebania,
 - Al. Piłsudskiego 95 - budynek,
 - Al. Piłsudskiego-1go Maja – Słowackiego – Barska – Skargi – Kościuszki – układ przestrzenny i zabudowa ulic,
 - ul. Skargi 2 - budynek,
 - ul. Skargi 7 - budynek,
 - ul. Skargi 8 – budynek.
- Strefy ochrony konserwatorskiej

- Stanowiska archeologiczne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, obejmujących swoim obszarem wymienione obiekty lub strefy, ustala się, w zależności od potrzeb, następujące zasady istotne dla ochrony dziedzictwa kulturowego:

- zachowanie i ochrona budynków zabytkowych (w rejestrze) oraz budynków i zespołów budynków stanowiących przedmiot zainteresowania konserwatorskiego (w ewidencji) zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz:
 - dopuszczenie przebudowy obiektów po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkiem lub przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej (przepompownie, stacje transformatorowe, maszty oświetleniowe), a w przypadku infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z zasadami określonymi w rozdz. 2.7.
 - przestrzeganie wymogów konserwatorskich przy przekształcaniu otoczenia zabudowy,
 - realizację nowej zabudowy w sąsiedztwie oraz nawierzchni placów i ulic z materiałów wysokiej jakości i o dużych walorach estetycznych oraz użytkowych,
 - określenie zasad dopuszczania reklam na budynkach i w ich sąsiedztwie,
 - ograniczenie dowolności stosowania rozwiązań komunikacyjnych, materiałowych i kolorystycznych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i obszarów chronionych;
- w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być uzgodnione i prowadzone zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z wymaganiami:
 - ochrony układu budynków i układu ulicznego,
 - ochrony podziałów własnościowych,
 - ograniczenia skali zabudowy (wysokość, gabaryty),
 - lokalizacji nowej zabudowy jedynie w istniejących liniach zabudowy,
 - określenia zasad dopuszczania reklam;
- szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytkowych stanowisk archeologicznych.

Szczegółowe ustalenia dla zabytkowych stanowisk archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

Zgodnie z decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wyrażoną w piśmie nr IP.4181 – 25/1/10 z dnia 10.03.2010 r. zrezygnowano z wyznaczania stref obserwacji archeologicznej wynikających z ustaleń w obowiązujących miejscowych planach na terenie miasta Marki. W oparciu o załączniki nr 1 i 2 do ww. pisma, wyznaczono na rysunku nr 2.0 i 2.3 nowe granice stanowisk archeologicznych.

2.6 Kierunki rozwoju systemów komunikacji

Ilustracja:

2.4a *Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego - podstawowy układ drogowy*

2.4b *Kierunki rozwoju układu komunikacyjnego - komunikacja zbiorowa, komunikacja rowerowa*

Układ drogowo-uliczny

W powiązaniach zewnętrznych wymagane jest usprawnienie połączeń wschód-zachód i północ-południe poprzez:

- budowę przedłużenia Trasy Toruńskiej w kierunku wschodnim o standardzie drogi ekspresowej z węzłem „Zielonka”, a dalej w kierunku północno-wschodnim - nowej trasy o parametrach drogi ekspresowej S8 „Via Baltica”, zaś w kierunku południowo-wschodnim od węzła „Drewnica” Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S17),
- budowę drugiej jezdni w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631 i podniesienie jej klasy do drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) oraz węzła „Zielonka” z trasą S8 „Via Baltica”,
- budowę odcinka ul. Glinieckiej od granicy administracyjnej miasta z Kobyłką do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 631, o standardzie drogi głównej (G), z bezkolizyjnym przejściem nad trasą S8 „Via Baltica”,
- modernizację Al. J. Piłsudskiego – drogi krajowej nr 8 klasy głównej (G) (postulowane obniżenie jej klasy po wybudowaniu trasy S8 „Via Baltica”).

Podstawowy układ wewnętrzny miasta, oprócz Al. J. Piłsudskiego tworzyć mają:

- odcinek ul. Glinieckiej od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 631 do skrzyżowania z ulicą Stawową o standardzie drogi zbiorczej (Z), jako powiązanie miasta z Kobyłką i Wołominem,
- ciąg ulic Słoneczna – Projektowana – Stawowa – Gliniecka o parametrach drogi zbiorczej (Z), umożliwi powiązanie wschodniej i zachodniej części miasta oraz dogodne połączenie po zrealizowaniu tras S8 i S17 ze stolicą powiatu – Wołominem oraz Kobyłką,
- budowa nowej drogi zbiorczej (Z) na odcinku od zachodniej granicy administracyjnej miasta poprzez ul. Bandurskiego do ul. Słonecznej,
- ul. Legionowa (droga wojewódzka nr 632) o parametrach trasy głównej (G), która obsługiwać będzie północno-zachodnią część miasta i umożliwi powiązanie z Nieporętem i Legionowem,
- ul. Sobieskiego o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta,
- ciąg ulic Kościuszki - Sosnowa (odc. ul. Okólna-droga krajowa nr 8) o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta (umożliwia powiązanie z Dzielnicą Warszawy – Białołęką),
- ul. Okólna o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta (umożliwia równoległe do Al. J. Piłsudskiego powiązanie fragmentów Marek),
- ul. Karłowicza o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta,
- ul. Graniczna (na odc. ul. Sobieskiego-droga krajowa nr 8) o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta,
- budowa przedłużenia ul. Bandurskiego w kierunku zachodnim (granica miasta), jako powiązanie z północnymi dzielnicami Warszawy o standardzie drogi lokalnej (L)
- ul. Bandurskiego o parametrach trasy lokalnej (L), która obsługiwać będzie zachodnią część miasta,
- ul. Szkolna o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie południowo-wschodnią część miasta,

- ul. Ząbkowska o parametrach trasy zbiorczej (Z), która obsługiwać będzie południowo-wschodnią część miasta (przekroczenie przedłużenia Trasy AK w niezależnym poziomie) i zapewni powiązania z Ząbkami.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy przyjmować minimalne szerokości pasa drogowego określone w przepisach prawa.

Komunikacja zbiorowa

Powiązania zewnętrzne powinna obsługiwać komunikacja autobusowa wzdłuż Al. J. Piłsudskiego oraz drogi wojewódzkiej 631. Natomiast powiązania wewnętrzne powinna obsługiwać komunikacja autobusowa prowadzona wzdłuż ulic: Al. Piłsudskiego, Trasa Armii Krajowej, Legionowej, Sobieskiego, Grunwaldzkiej, Okólnej, Słonecznej, Kościuszki, Sosnowej, Fabrycznej, L. Lisa Kuli i Ząbkowskiej. Nie przewiduje się realizacji nowych pętli autobusowych.

Ponadto przewiduje się możliwość lokalizowania na obszarze miasta Marki tras tramwajowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, dla których opracowania studialne wykażą, iż jest to uzasadnione ruchowo i ekonomicznie.

Parkowanie pojazdów

Potrzeby parkingowe użytkowników powinny być zabezpieczone na terenie własnym każdej inwestycji obejmującym jedną lub wiele sąsiadujących ze sobą działek. W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy określać minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, z tym że standardem zalecanym w niniejszym studium jest następująca liczba miejsc postojowych (dalej skrót: m.p.):

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 m.p./na każde 50m² p.uz. lokalu mieszkalnego,
- dla zabudowy mieszkaniowej socjalnej (stanowiącej mieszkaniowy zasób gminy, w rozumieniu przepisów odrębnych) realizowanej na potrzeby miasta Marki – 0,6÷0,8 m.p./1 lokal mieszkalny
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./1 lokal mieszkalny w domku lub segmencie,
- dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m² p.uz.,
- dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m² p.uz.,
- dla hurtowni - 5÷15 m.p./1000 m² p.uz.,
- dla targowisk - 35 m.p./1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
- dla zakładów produkcyjnych - 35 m.p./100 zatrudnionych,
- dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów sportowych - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych - 10 m.p./1000 m² p.uz.; pozostałych - 2 m.p./gabinet,
- dla klubów i domów kultury - 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- dla hoteli: 20-50 m.p./100 łóżek; 1 m.p. dla autokaru/100 łóżek,
- dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- dla banków - 40 m.p./1000 m² p.uz.,
- dla kościołów - 10 m.p./1000 mieszkańców,
- dla cmentarzy - 7 m.p./ha.

Urządzanie parkingów ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających ulic nie może naruszać parametrów technicznych wymaganych dla przekroju ulicznego. Dopuszcza się budowę

ogólnodostępnych parkingów podziemnych, poza terenami produkcyjno-usługowymi i technicznymi (gdzie są dozwolone parkingi prywatne) - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych. Zaleca się budowę parkingów ogólnodostępnych w rejonach:

- koncentracji usług wzdłuż Al. Piłsudskiego (w rejonie historycznego centrum Marek),
- koncentracji usług w strefie handlowej M1,
- koncentracji miejsc pracy w strefie przemysłowo technicznej,
- stref rekreacyjno-turystycznych,
- cmentarzy czynnych.

Ruch rowerowy

Zakłada się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wzdłuż tras turystycznych, tak aby zapewnić powiązania z Warszawą, sąsiednimi miejscowościami, szkołami, urzędami, ważniejszymi ośrodkami handlowymi, terenami leśnymi i rekreacyjnymi.

Zaleca się, aby przy każdym budynku użyteczności publicznej powstał ogólnodostępny parking dla rowerów, przyjmując ilość miejsc rowerowych jako 1/3 ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla danego obiektu.

2.7 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Ilustracja:

2.5 *Kierunki rozwoju systemów infrastruktury – elektroenergetyka i gazownictwo*

2.6 *Kierunki rozwoju systemów infrastruktury – wodociągi i kanalizacja*

Elektroenergetyka

Źródłem zasilania odbiorców na obszarze miasta pozostanie istniejąca stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia elektryczna doprowadzana jest do budynków za pomocą kablowo-napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV. Powiązania zewnętrzne tej stacji zapewniać będą nadal dwie linie napowietrzne 110 kV, prowadzące do stacji 110/15 kV „Wołomin” i stacji 110/15 kV „Ząbki”.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy przyjmować, że zagospodarowanie terenów miejskich wymagać będzie jedynie rozbudowy sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowy lokalnych stacji transformatorowych, jako wewnętrznych (wbudowanych) lub kontenerowych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych jako małe obiekty połączone kompozycyjnie z ogrodzeniem lub budynkiem.

Zaleca się prowadzenie sieci zasilająco-rozdzielczej liniami kablowymi (przewodami kablowymi) w centralnych rejonach miasta i na obszarach zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Na pozostałych terenach dopuszcza się prowadzenie sieci zasilająco-rozdzielczej zarówno w wykonaniu napowietrznymi jak i kablowym. Postuluje się stopniowe przebudowanie istniejącej sieci napowietrznej na kablową w mieście Marki, szczególnie w centralnych rejonach miasta i na obszarach zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego.

Wymagania dotyczące sytuowania budynków i budowli oraz nasadzeń roślinności w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych określają przepisy odrębne.

Wyznaczona na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* strefa wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV ma charakter orientacyjny.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy zabezpieczyć rezerwy terenowe pod nowe przewody sieci elektroenergetycznej w ulicach publicznych.

Telekomunikacja

Zaleca się prowadzenie nowych i przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych liniami kablowymi (przewodami kablowymi) w centralnych rejonach miasta i na obszarach zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego. Na pozostałych terenach dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych.

Nowe inwestycje w zakresie telekomunikacji należy realizować poprzez wkomponowanie obiektów i urządzeń w otaczającą zabudowę oraz dostosowanie ich do architektury obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane, a w przypadku lokalizacji na terenach niezabudowanych – poprzez odpowiednie wkomponowanie w krajobraz.

Na terenach publicznie dostępnych ustala się zasadę właściwego wkomponowania obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, uwzględniającą reprezentacyjny charakter tkanki miejskiej.

Gazownictwo

Miasto zasilane będzie nadal w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 500 mm „Puławy-Rembelszczyzna” za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowych I st. „Marki”, „Ząbki”, Wólka Radzymińska” i gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 200/150 mm, prowadzonego w Al. J. Piłsudskiego.

Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od gazociągów, a także warunki realizacji infrastruktury technicznej oraz nasadzeń roślinności określają przepisy odrębne.

Wyznaczona na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* strefa wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia ma charakter orientacyjny.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach należy zabezpieczyć rezerwy terenowe pod nowe gazociągi w pasie drogowym ulic publicznych.

Zaopatrzenie w wodę

Obszar miasta zostanie objęty rozbudowywaną miejską siecią wodociągową. Źródłem zaopatrzenia w wodę będą lokalne zasoby wód podziemnych w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych - warszawski system wodociągowy (Wodociągi Układu Centralnego).

Dodatkowo wyznaczono (na rysunku studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*) 3 strefy dopuszczenia lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obiekty techniczne i technologiczne, stacje uzdatniania wody, pompownie sieciowe itp.) jako lokalne inwestycje celu publicznego (Roz. 2.8). Wyodrębnienie powyższych stref wymagać będzie wyznaczenia stref ochronnych w oparciu o dokumenty sporządzone na potrzeby inwestycji oraz o przepisy obowiązującego prawa na etapie realizacji inwestycji. Na terenach objętych strefą ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej działalności powodującej możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach wymagane jest określenie lub utrzymanie następujących ustaleń dla terenów w strefach sanitarnych cmentarzy czynnych:

- obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz wznoszenia obiektów stałego pobytu ludzi w strefie sanitarnej 50 m od granic cmentarza,
- zakaz ten obejmuje także tereny w strefie sanitarnej 150 m od granic cmentarza - do czasu objęcia ich obsługą z miejskiej sieci wodociągowej.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy przyjmować, że z miejskiej sieci wodociągowej będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej. Należy również zabezpieczyć rezerwy terenowe pod nowe przewody sieci wodociągowej w ulicach publicznych.

Kanalizacja

Obszar miasta będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego, przy czym:

- system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno-tłoczny, oparty na przepompowniach ścieków i powiązany z lokalnymi układami kanalizacji,
- ścieki komunalne, jako mieszanina ścieków bytowych ze ściekami przemysłowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi (zgodnie z Ustawą Prawo Wodne), odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji ściekowej,
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą z terenu ulic po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej,
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą z obiektów przemysłowych, przemysłowo-magazynowo-składowych i usługowych do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z uchwałą Nr XLII/306/2006 Rady Miasta Marki z dnia 19 lipca 2006 roku w sprawie systemu kanalizacji sanitarnej miasta Marki, sieć kanalizacyjna miasta ma być podłączona do sieci warszawskiej za pośrednictwem kolektora DN 800 mm w Al. J. Piłsudskiego, a rozbudowa systemu powinna następować w oparciu o zasady przyjęte przez władze Miasta w Studium wykonalności dla

inwestycji współfinansowanej z Funduszu Spójności pn. „Budowa kanalizacji sanitarnej na obszarze aglomeracji miasta Marki” z czerwca 2007 r.

Odbiornikiem ścieków komunalnych będzie układ kanalizacyjny m. st. Warszawy, a odbiornikiem wód deszczowych będzie rzeka Długa (po uprzednim ich podczyszczeniu w zbiorniku retencyjno-sedymencyjnym) oraz rowy melioracyjne.

W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy:

- przyjmować, że wody opadowe i roztopowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo-jezdných i pieszych będą odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych, a wody opadowe z dróg będą podczyszczane i odprowadzane do systemu kanalizacji,
- przyjmować, że obsługa obecnego i planowanego zainwestowania w zakresie kanalizacji będzie możliwa dopiero po realizacji układu dosyłowego do układu kanalizacyjnego m. st. Warszawy, a następnie - realizacji podstawowej sieci kanalizacji ściekowej opartej na przepompowniach ścieków,
- ustalić bezwzględny nakaz podłączania wszystkich budynków do sieci kanalizacji miejskiej,
- miejsce na nowe przewody sieci kanalizacyjnej rezerwować w ulicach publicznych.

2.8 Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Ilustracja:

2.7 Inwestycje celu publicznego

Realizując potrzeby lokalne, zwłaszcza rozwój układu drogowego i systemu kanalizacji miasta Marki wyznacza się elementy następujących inwestycji publicznych o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego:

1. drogi zbiorcze, wskazane na rysunku kierunków studium,
2. drogi lokalne, w tym budowę przedłużenia ul. Bandurskiego w kierunku zachodnim, jako powiązanie z północnymi dzielnicami Warszawy o standardzie drogi lokalnej (L),
3. strefy dopuszczenia lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
4. kanały oraz przepompownie ścieków,
5. zadania modernizacyjne i inwestycyjne przyjęte w Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku:
 1. kształtowanie przestrzeni publicznych (placów miejskich),
 2. kształtowanie reprezentacyjnego centrum miasta (w tym rynek),
 3. rewaloryzacja fabryki Briggsów,
 4. rewaloryzacja osiedla Whiteheadów,
 5. rewaloryzacja zespołu pałacowego,
 6. rewaloryzacja Mareckiego Ośrodka Kultury,
 7. modernizacja i rozbudowa komunalnych zasobów mieszkaniowych,
 8. zagospodarowanie terenów rekreacyjno-sportowych,
 9. modernizacja szkół z rozbudową bazy sportowej,
 10. budowa gimnazjum z salą sportowo-widowiskową.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego i Programem Zadań Rządowych wyznacza się obszary rozmieszczenia następujących inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- budowa przedłużenia Trasy Toruńskiej w kierunku wschodnim o standardzie klasy ekspresowej z węzłem „Zielonka”, a dalej w kierunku północno-wschodnim - nowej trasy o parametrach drogi ekspresowej „Via Baltica” (S8), zaś w kierunku południowo-wschodnim Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S17),
- budowa drugiej jezdni w ciągu drogi wojewódzkiej nr 631, o standardzie klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), oraz węzła z trasą „Via Baltica”,
- modernizacja Al. J. Piłsudskiego, drogi krajowej nr 8 klasy głównej (G), (postulowane obniżenie jej klasy po wybudowaniu trasy S8 „Via Baltica”).
- rozbudowa gazociągu wysokiego ciśnienia „Puławy-Rembelszczyzna”.

2.9 Obszary obowiązkowego i zamierzonego sporządzenia planów miejscowych

Ilustracja:

2.8 *Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*

Obszary obowiązkowego sporządzenia planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, wyznaczono na rysunku nr 2.8 *Obszary sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Zalicza się do nich obszary kształtowania przestrzeni publicznych (placów miejskich) oraz tereny górnicze, oznaczone na rysunku kierunków studium specjalnymi symbolami.

Na obszarach kształtowania przestrzeni publicznych istnieją obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zasadnym jest jednak ich zmiana, celem kształtowania nowych jakościowo przestrzeni publicznych.

W przypadku obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m² nie ma potrzeby sporządzania nowego planu miejscowego – są one objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Marki Południowych.

Obszary zamierzonego sporządzania planów wyznaczono w związku z koniecznością uregulowania polityki przestrzennej na tych terenach. Zamierzenia dotyczące sporządzania planów miejscowych i zmian w planach obowiązujących wynikają automatycznie z rozbieżności między przyjętą polityką przestrzenną a obecnym stanem uregulowań planistycznych.

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających zastosowania prawnego przymusu scaleń i podziału nieruchomości, toteż obszarów takich nie wyznaczono na Rysunku Studium. Jednak w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach dla obszarów, na których obecny podział (niegdyś rolny) jest nieodpowiedni dla przeznaczenia działek pod nowe inwestycje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe, należy określić odpowiednie regulacje dla indywidualnie przeprowadzanych scaleń i wtórnych podziałów działek.

W granicach miasta Marki nie występują grunty rolne. Znajdują się jednak grunty leśne, które zgodnie z ustaleniami Studium przeznacza się przeważnie na cele nieleśne. W związku z tym, wyznacza się obszary zamierzanego sporządzenia miejscowych planów z tego tytułu.

2.10 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji, inne obszary problemowe oraz ograniczenia w zainwestowaniu

Ilustracja:

2.9 Ograniczenia w zainwestowaniu

W granicach miasta Marki nie występują obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji.

Jako obszary wymagające rekultywacji wyznacza się wskazane na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* obszary zdegradowane, obejmujące wszystkie tereny i obszary górnicze.

W trakcie procesu rekultywacji jest obecnie nieczynne składowisko odpadów, położone w zachodniej części miasta.

Ograniczenia w zainwestowaniu związane są z występowaniem różnego rodzaju utrudnień w możliwości realizacji proponowanego w studium zagospodarowania. Do najważniejszych ograniczeń należy zaliczyć:

- ograniczenia związane z ochroną zasobów środowiska przyrodniczego:
 - tereny zagrożenia powodzią
 - tereny podmokłe
 - Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
 - Rezerwat przyrody „Horowe Bagno”
 - strefy wokół pomników przyrody
 - chronione pasy wydm
 - strefy ochronne wzdłuż rzek
- ograniczenia związane z występowaniem stref ochronnych wokół urządzeń infrastruktury technicznej:
 - strefa od gazociągu wysokiego ciśnienia
 - strefa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV
- ograniczenia związane z występowaniem obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego:
 - obiekty wpisane do rejestru konserwatora zabytków
 - obiekty w ewidencji zabytków
 - strefa ochrony konserwatorskiej
 - strefy obserwacji archeologicznej
 - stanowiska archeologiczne
- strefy sanitarne wokół cmentarzy
- strefy narażone na hałas komunikacyjny

Jako obszar problemowy, związany z występowaniem konfliktów przestrzennych, wskazuje się tereny położone w centrum miasta, pomiędzy Al. Piłsudskiego a zachodnią granicą miasta, wskazane na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.

Jest on bardzo zróżnicowany pod wieloma względami:

- stanu prawnego: grunty Skarbu Państwa, gminne, prywatne i o nieuregulowanym statusie;
- użytkowania: rekultywowane wysypisko śmieci, leżące odłogiem grunty „odrolnione”, prywatne działki leśne, zakłady produkcyjno-techniczne i w niewielkiej części - ekstensywna zabudowa mieszkaniowa;
- wymagań ochronnych i użytkowych: w części zachodniej - fragment Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na obrzeżu kompleksu lasów Nieporęckich, grunty podmokłe i chronione wydmy, strefy obserwacji i stanowisko archeologiczne; w części środkowej - tereny rekultywowane; we wschodniej - obszar udokumentowanych złóż kopalin;
- przeznaczenia w planach miejscowych: w części zachodniej - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej; w części środkowej - usługowe i produkcyjno-techniczne oraz tereny parkowe po rekultywacji wysypiska; we wschodniej - tereny produkcyjno-techniczne.

Ze względu na kolizyjność przeznaczenia terenów, wobec założonych wymagań ochronnych, wyraźne przeszacowanie w planach miejscowych potrzeby powiększania terenów produkcyjno-technicznych i mieszkaniowych oraz szczególne i atrakcyjne usytuowanie tego obszaru jako zwornika centralnej części miasta z Lasami Nieporęckimi, obszar należy objąć zmianą planu i przeznaczyć dla funkcji parkowych i rekreacyjno-turystycznych - zgodnie z przeznaczeniem wskazanym na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*.



zdjęcie 9 - budynki przy Al. J. Piłsudskiego, fot. Robert Danielak

CZĘŚĆ 3

UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

3.1 Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Zakres i układ treści Studium miasta Marki dostosowane są wprost do zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz wydanego w oparciu o nią przepisu wykonawczego (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r., Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

W związku z tym, tekst obejmuje trzy części:

- część 1 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- część 2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego,
- część 3 Uzasadnienie i synteza ustaleń Studium.

Celem Studium, zgodnie z uchwałą Nr XIV/107/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004 roku (zmieniającą uchwałę Nr VII/34/2003 z 11 czerwca 2003), jest określenie polityki przestrzennej gminy.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono:

- ustalenia dokumentów, o których mowa w art. 9 ust. 2 Ustawy o planowaniu:
 - Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju,
 - Strategii rozwoju Województwa Mazowieckiego,
 - Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego,
 - Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku (uchwalonej przez Radę Miasta Marki 21 marca 2007).
- ustalenia 18 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- aktualne dane w zakresie stref, obiektów chronionych i wymagań ochronnych, zebrane na podstawie dokumentów odrębnych,
- aktualne dane dotyczące zamierzeń miasta w zakresie uzbrojenia technicznego, zebrane na podstawie uchwał Rady Miasta Marki,
- rozwiązania przebiegających przez Marki planowanych dróg ekspresowych S-17 i S-8 na podstawie dokumentów odrębnych,
- oraz inne dokumenty, dane, zdjęcia i wizję w terenie.

Do Studium nie wpłynął żaden wniosek w trybie i terminach przewidzianych w art. 11 ust. 1 Ustawy o planowaniu, wpłynęło natomiast 14 odpowiedzi od instytucji i organów, zawiadamianych o przystąpieniu do sporządzania Studium w trybie art. 11 ust. 2 Ustawy o planowaniu. Wszystkie zostały wnikliwie przeanalizowane i w części uwzględnione.

Miasto ma dalece sprecyzowane przeznaczenie praktycznie wszystkich terenów, gdyż jego obszar w 92 procentach pokrywa 18 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które uchwalone zostały w ostatnich latach. W znacznym stopniu warunkuje to kierunki rozwoju i stanowi istotne zobowiązanie prawne.

Pozostałe 8% to tereny nie objęte uchwałami Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego.

Faktyczne przeznaczenie terenów w planach odbiega jednak znacznie od przyjętego w nich schematu, gdyż w toku procedury sporządzania poszczególnych planów zmieniano wskaźniki zagospodarowania i dopuszczalne typy zabudowy dla terenów o tych samych oznaczeniach (w szczególności dla terenów zabudowy mieszkaniowej). Niejednokrotnie też pominięte zostały istotne parametry zagospodarowania, co skutkuje obecnie dowolnością ich określania w decyzjach budowlanych, a w efekcie – powiększaniem chaosu przestrzennego.

Stan ładu przestrzennego na obszarze Marek odzwierciedla przejściową fazę urbanizacji, w której podwarszawskie osiedla – Marki, Pustelnik i Struga – stopniowo przekształcają się w jeden organizm miejski. Rozproszona zabudowa osiedli przekształca się w szeroki pas zwartej zabudowy wzdłuż Al. Piłsudskiego – głównej osi miasta. Podwiązany do tej osi luźny układ dróg dojazdowych przekształcił się już w lokalne układy obwodowe i obecnie jest świadomie przekształcany w jeden, hierarchiczny układ miejskich ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Towarzyszy temu z jednej strony parcelowanie i wypełnianie się rozproszoną zabudową także obrzeżnych, do niedawna rolniczych terenów, z drugiej zaś – początki kształtowania miejskiego centrum usługowego.

Czterdziestoletnia urbanizacja obszaru Marek nie zdominowała jednak jeszcze całkowicie warunków naturalnych, toteż o strukturze przestrzennej miasta nadal decydują jego dawne cechy topograficzne:

- zróżnicowana rzeźba terenu (doliny rzeczne, torfowiska i miejsca wydobywania kruszywa),
- poprzeczne cieki rzek Czarna i Długa oraz liczne, naturalne i powyrobowiskowe zbiorniki wodne,
- duży obszar lasów Drewnickich, we wschodniej oraz północno-zachodniej części miasta
- bardzo rozczłonkowany, przecięty drogą krajową nr 8 Warszawa-Białystok (Al. J. Piłsudskiego) oraz ciągnącymi się po obu jej stronach pasami terenów zabudowanych, usługowo-przemysłowych i nieużytków, pozostałych po jeszcze niedawno prowadzonej działalności przemysłowej i rolniczej.

Dominująca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa rozciąga się na szerokość 600-800 metrów wzdłuż prawie całej 7,5-kilometrowej osi komunikacyjnej Al. J. Piłsudskiego. Charakterystyczne jest nieregularne, wyspowe rozrzucenie wśród tej zabudowy terenów mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej, usług i przemysłu, które tylko w centralnej części Marek po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego skupiają się w chaotycznie zagospodarowany, ale wyraźnie odrębny rejon zabudowy miejskiej. Mniejszy, odrębny zespół terenów usługowych w południowej części miasta stanowi część wielkiego centrum handlowego na pograniczu Marek, Warszawy i Żąbek.

Szeroki pas podmokłych terenów, licznych zadrzewień i małych enklaw leśnych wzdłuż zachodniej i południowej granicy miasta zdominowany jest przez nieużytki i wyspy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na dużych działkach.

Za szybką urbanizacją obszaru Marek nie nadąża jeszcze uzbrojenie terenów. Celem rozbudowy gminnej sieci drogowo-ulicznej w ostatnich latach jest równocześnie podniesienie standardu ulic lokalnych i kształtowanie ciągów ulic zbiorczych, uniezależniających ruch wewnętrzny od przeciążonej ruchem tranzytowym Al. Piłsudskiego (droga krajowa nr 8).

Wystarczająco rozwinięta i obejmująca praktycznie wszystkie tereny zabudowane jest podstawowa sieć elektroenergetyczna i gazowa. Podstawowa sieć wodociągowa jest dopiero rozbudowywana i jeszcze w małym stopniu wykorzystana. Podstawowa sieć kanalizacyjna obejmuje obecnie jedynie centralny obszar przemieszanej zabudowy przemysłowo-usługowej po zachodniej stronie Al. J. Piłsudskiego i rejony mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej. Miasto nie posiada odrębnego systemu ciepłowniczego.

Przyjęte w kierunkach Studium zasady zagospodarowania przestrzennego mają służyć przekształceniu obecnego, chaotycznego zagospodarowania Marek w atrakcyjny obszar miejski o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozwiniętej sieci ulicznej i wysokim standardzie uzbrojenia technicznego. Zadania te są zgodne z priorytetami Strategii zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 roku, w której jako istotny warunek atrakcyjności miasta zarówno dla jego mieszkańców, jak i inwestorów

przyjęto projektowanie proekologicznej struktury zagospodarowania przestrzennego, w tym ogólnodostępnych terenów zieleni w obrębie projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Warunek ten oznacza przyjęcie jako priorytetu w polityce przestrzennej miasta z jednej strony - ochrony ponadlokalnych zasobów i ciągłości systemów przyrodniczych (kompleksu Lasów Drewnickich i WOChK, ciągów ekologicznych położonych wzdłuż rzek: Długiej i Czarnej), z drugiej zaś - ochrony i wykorzystania w zagospodarowaniu przestrzennym lokalnych zasobów przyrodniczych i walorów fizjograficznych (w tym lokalnych zadrzewień, zespołów oczek wodnych itp.) Oznacza to powstrzymanie chaotycznej zabudowy wartościowych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów obrzeżnych miasta oraz niedopuszczenie do zatruwania wód podziemnych przez intensywną, substandardową zabudowę terenów pozbawionych sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

Oprócz umiejętności wykorzystania walorów ekologicznych, możliwość i tempo przekształcania Marek w atrakcyjny obszar miejski zależne jest od nadrzędnych decyzji o zakresie i rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które poza mniej istotnymi kwestiami modernizacji gazociągu wysokiego ciśnienia „Rembelszczyzna-Puławny” oraz modernizacji w nieokreślonym czasie drogi wojewódzkiej nr 631 w lasach wschodniej części Marek, obejmują też budowę krajowych dróg ekspresowych na przedłużeniu Trasy Armii Krajowej - jako wylotu w kierunku Białegostoku (S 8), z rozgałęzieniem na południowy-wschód - jako Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S 17). Inwestycje te stanowią część wielkiego, przedsięwzięcia rozbudowy warszawskiego węzła drogowego, a dla Marek oznaczają nieokreślone co do czasu realizacji wyprowadzenie uciążliwego ruchu tranzytowego na obwodnicę biegnącą słabo zurbanizowanym, południowo-wschodnim obrzeżem miasta.

Na skutek tych decyzji, priorytetem w rozbudowie i podnoszeniu standardu sieci ulicznej miasta staje się jak największe uniezależnienie lokalnego ruchu drogowego od tranzytowej drogi S 8, przez tworzenie po obu stronach Al. Piłsudskiego równoległych do niej ciągów ulic zbiorczych i lokalnych, powiązanych z wylotami w kierunku Legionowa i Białoleki po stronie zachodniej, a Zielonki i Ząbek po stronie wschodniej.

3.2 Synteza ustaleń Studium

Zasadnicze zmiany struktury przestrzennej proponowane w niniejszym studium uwzględniają istniejące zobowiązania miasta wynikające z obowiązujących planów miejscowych, podstawowe wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz rozmieszczenie podstawowych elementów infrastruktury technicznej - i obejmują:

- ograniczenie przemieszania typów zabudowy mieszkaniowej oraz rozpraszania terenów o wyższej intensywności zabudowy, poprzez wydzielenie czterech typów terenów mieszkaniowych:
 - mieszkaniowo - usługowych,
 - mieszkaniowych ekstensywnych,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych ekstensywnych,
- określenie specjalnych zasad komponowania zabudowy wokół istniejącej dominanty w rejonie ul. Piłsudskiego i Małachowskiego, w celu jej niwelacji, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 8 kondygnacji,
- koncentrację terenów usługowych wzdłuż Al. Piłsudskiego oraz w rejonie węzła drogowego Trasy Armii Krajowej,
- ograniczenie ilości terenów rezerwowanych dla funkcji produkcyjno-technicznych i skupienie ich w rejonie ul. Okólnej i Ciurlionisa, z jednoczesnym ograniczeniem pozostałych terenów do funkcji usługowej,
- powiększenie ilości terenów przeznaczonych dla funkcji rekreacyjno-turystycznych i skupienie ich w strefach zapewniających ciągłość powiązań ekologicznych oraz głównych tras rekreacyjnych,
- wydzielenie chronionych przed zabudową kompleksów leśnych,

Ustalenia Studium wskazują docelową strukturę przestrzenną, w tym sieć drogową oraz granice kształtowania poszczególnych stref funkcjonalnych. Wydzielone strefy funkcjonalne obejmują 17 typów przeznaczenia terenów. Dla poszczególnych typów określono ograniczenia w zakresie funkcji uzupełniających oraz - w przypadku obszarów zabudowy - wymagane parametry zagospodarowania, które obejmują:

- minimalną wielkość działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
- maksymalną wysokość zabudowy.

Wskaźniki i ograniczenia zagospodarowania terenów wynikają ze złożonej interpretacji ogółu uwarunkowań, w tym - warunków życia mieszkańców, zagrożeń bezpieczeństwa, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów oraz oceny możliwego zakresu zmian obowiązujących planów miejscowych. Sprecyzowanie parametrów dla wszystkich terenów w granicach miasta jest podstawowym warunkiem wypełnienia luki w ustaleniach obowiązujących planów i dostosowania zagospodarowania terenów do wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego (w tym harmonijnego kształtowania wysokości zabudowy).

Ponadto Studium określa:

- ustalenia ochronne dotyczące środowiska i dziedzictwa kulturowego, w tym ustalenia dotyczące ochrony powiązań przyrodniczych poprzez wyznaczenie terenów nieprzeznaczonych do zabudowy oraz gradację minimalnej powierzchni biologicznie czynnej terenów na całym obszarze miasta,
- klasyfikację i zasady budowy sieci ulicznej, standardy parkowania pojazdów, zalecenia dla obsługi komunikacją autobusową i kształtowania sieci ścieżek rowerowych,
- zasady funkcjonowania i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej oraz standardy obsługi, które należy przyjmować do planów miejscowych,
- ustalenia dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, które wynikają z Programu zadań rządowych oraz z oceny strategicznych potrzeb rozwoju miasta i możliwości rozbudowy gminnego zasobu gruntów,
- ustalenia w sprawie zakresu sporządzania planów miejscowych, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych czy zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także z rozbieżności pomiędzy wymaganymi w Studium regulacjami ładu przestrzennego a treścią obowiązujących planów,
- ustalenia dotyczące rekultywacji obszarów zdegradowanych, wynikające ze stwierdzonych rozbieżności między stanem obecnym a wymaganymi standardami zagospodarowania terenów,
- ustalenia dotyczące obszarów problemowych, związanych z występowaniem konfliktów przestrzennych.

Przeznaczenia terenów

Na terenie miasta Marki wyznaczone zostały i oznaczone odpowiednio symbolami na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, następujące rodzaje obszarów funkcjonalnych:

- MW - tereny mieszkaniowe wielorodzinne,
- MWE - tereny mieszkaniowe wielorodzinne ekstensywne,
- MU - tereny mieszkaniowo-usługowe,
- ME - tereny mieszkaniowe ekstensywne,
- UM - tereny usługowo-mieszkaniowe,
- U - tereny usługowe,
- UO - tereny usług oświaty,

- UK - tereny usług kultury,
- US - tereny usług sportu,
- PU, PU1 - tereny produkcyjno-usługowe i techniczne,
- UT - tereny usług technicznych,
- ZU - tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji,
- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZN - tereny zieleni naturalnej,
- ZC - cmentarze,
- ZD - ogrody działkowe,
- LS - lasy,
- W - wody powierzchniowe,

Przy formułowaniu w sporządzanych planach i ich zmianach ustaleń dotyczących:

1. zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, należy w oparciu o Studium określić co najmniej:
 - przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z ustaleniami niniejszego rozdziału,
 - nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym przeznaczenie uzupełniające terenu – zgodnie z ustaleniami niniejszego rozdziału,
 - przeznaczenie dopuszczalne terenu (w tym niezbędne lokalne urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym),
 - minimalną wielkość działek budowlanych – nie mniejszą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników zagospodarowania,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników zagospodarowania,
 - maksymalną wysokość zabudowy – nie większą niż wg określonych dla każdego terenu wskaźników, z dopuszczeniem wskazania ściśle określonych miejsc usytuowania dominant wysokościowych, wynikających z przyjętej kompozycji urbanistycznej,
 - wymagania związane z parkowaniem pojazdów - zgodnie z zasadami i wskaźnikami, o których mowa w rozdz. 2.6.
2. warunków i zasad ochrony zasobów przyrodniczych określonych w aktach prawnych dotyczących ich utworzenia oraz dokumentach wyznaczających granice następujących stref ochronnych, obszarów i obiektów, należy w oparciu o Studium uwzględnić:
 - w 15-metrowych strefach ochronnych drzew pomników przyrody - zakaz prowadzenia prac ziemnych i zmian stosunków wodnych oraz zmian ukształtowania rzeźby terenu,
 - zachowanie i ochronę wartościowej zieleni wysokiej, w tym postulowane objęcie ochroną wskazanych na rysunku Studium cennych szpalerów, grup i pojedynczych drzew,
 - ochronę układu hydrograficznego rzek i rowów melioracyjnych,
 - nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych,
 - zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu chronionych wydm,
 - unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących duże emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych poza obszarami wyznaczonymi dla funkcji przemysłowo-usługowych,

- nakaz stosowania rozwiązań gwarantujących dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem dla zabudowy w sąsiedztwie tras komunikacyjnych, a zwłaszcza dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych,
 - nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia - w miarę obejmowania jej zasięgiem poszczególnych obszarów miasta,
 - nakaz rekultywacji terenów powyrobiskowych i poprzedzenia realizacji inwestycji na tych terenach badaniami geotechnicznymi,
 - określanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów i działek budowlanych zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania terenów określonymi w rozdz. 2.3.
3. W zakresie obszarów chronionych i obiektów dziedzictwa kulturowego wymagane jest objęcie pełną ochroną wymienionych w tekście Studium oraz wskazanych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego, obszarów i obiektów dziedzictwa kulturowego (chronionych na podstawie przepisów odrębnych), z uwzględnieniem w sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach warunków i zasad określonych w Ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 4. W zakresie zasad rozwoju systemów komunikacji wymagane jest usprawnienie połączeń wschód-zachód i północ-południe poprzez utrzymanie w planach miejscowych dotychczasowego układu ulic miejskich o charakterze lokalnym oraz dróg ponadlokalnych, a także stosowania w zapisach planów określonych w tekście Studium minimalnych współczynników parkingowych.
 5. W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy przyjmować, że zagospodarowanie terenów miejskich wymagać będzie jedynie rozbudowy sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz budowy lokalnych stacji transformatorowych, a także sukcesywną wymianę istniejących linii napowietrznych na kablowe.
 6. W sporządzanych planach miejscowych i ich zmianach, należy przyjmować, że zagospodarowanie terenów miejskich wymagać będzie dalszej rozbudowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, a co za tym idzie, pozostawienia w ulicach publicznych rezerwy dla prowadzenia tych sieci.

Realizując potrzeby lokalne, zwłaszcza rozwój układu drogowego i systemu kanalizacji miasta Marki, Studium wyznacza elementy inwestycji publicznych o znaczeniu lokalnym, wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego i Programem Zadań Rządowych, Studium wyznacza obszary rozmieszczenia inwestycji publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium wyznacza obszary obowiązkowego sporządzenia planów miejscowych w związku ze wskazaniem obszaru kształtowania przestrzeni publicznych (placu miejskiego) i terenów górniczych oraz obszary zamierzonego sporządzania planów, które wyznaczono w związku z koniecznością uregulowania polityki przestrzennej na terenach, na których pojawiły się rozbieżności między przyjętą polityką przestrzenną a obecnym stanem uregulowań planistycznych (Marki Zachód - pomiędzy Al. Piłsudskiego a zachodnią granicą miasta, Marki Południe) oraz gruntach leśnych przeznaczonych do zmiany na budowlane.

¹ w wykazie planów i projektów planów przypisano im nazwy, które występują w uchwałach lub też nazwy pomocniczo występujące w dokumentacji tych planów, tam gdzie uchwały Rady Miasta zawierają tylko opis granic obszaru objętego planem

² źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

³ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

⁴ źródło: oprac. Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego wg danych Biura Geodety Województwa Mazowieckiego (Obszar Metropolitalny Warszawy, wyd. WUS, 2008)

⁵ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

⁶ w tym 20 km obsługiwane przez inne województwo

⁷ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych, Dział Rozwoju i Inwestycji Mazowieckiej Spółki Gazownictwa

⁸ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

⁹ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹⁰ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹¹ źródło: wykaz Mazowieckiej Służby Konserwatorskiej)

¹² źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹³ źródło: Strategia zrównoważonego rozwoju Miasta Marki do 2020 r.

¹⁴ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹⁵ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹⁶ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹⁷ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych

¹⁸ źródło: GUS, Bank Danych Regionalnych