

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Marki
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Słoneczna” w Markach

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XI/121/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach, zmienionej Uchwałą Nr XXXVII/453/2021 Rady Miasta Marki z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, w granicy obszaru objętego planem, wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na opublikowanie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Ministerstwa Środowiska i Klimatu nowych Map Zagrożenia Powodziowego i Map Ryzyka Powodziowego w dniu 22 października 2020 r, skorygowano projekt planu do nowych zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, które po aktualizacji nie występują na obszarze sporządzanego planu.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Marki, którego powierzchnia wynosi ok. 30,3 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia wyżej wymienionego planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107 z dnia 29.05.2002 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjęty Uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003 r.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono w celu kontynuacji istniejącej funkcji produkcyjno-usługowej. W wyniku sporządzenia planu nastąpi: określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej, uporządkowanie sieci drogowej (istniejące i projektowane rozwiązania komunikacyjne) w powiązaniu z istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym miasta oraz dostosowanie rozwiązań do obowiązujących przepisów prawa.

Obszar objęty planem obejmuje tereny w większości zabudowane (budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe), a także częściowo niezagospodarowane, w tym leśne i zadrzewione. Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane: usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług oraz tereny zieleni parkowej, zieleni naturalnej i tereny komunikacji: dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane t uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów oraz wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych zgodnie ze studium, obszar ma

zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi zlokalizowane w obszarze objętym planem i jego sąsiedztwie;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu nie wyznacza się terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Miasta Marki”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta Marki z dnia 26 kwietnia 2016 roku, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

W terenie oznaczonym symbolem 2KDL występują użytki leśne. Lasy w obszarze miasta Marki zostały zaliczone do lasów ochronnych, a zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych tylko w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi i brakiem innych gruntów lasy ochronne mogą być przeznaczone na inne cele niż określone w ust. 2 tj. „W lasach ochronnych mogą być wznoszone budynki i budowle służące gospodarce leśnej, obronności lub bezpieczeństwu państwa, oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu, ochronie zdrowia oraz urządzenia służące turystyce”, po uzyskaniu zgody właściwego Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W obszarze objętym planem zlokalizowana zostanie inwestycja celu publicznego w zakresie komunikacji.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr XI/121/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 sierpnia 2019 roku,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) w trakcie trwania procesu planistycznego Rada Miasta Marki podjęła Uchwałę Nr XXXVII/453/2021 z dnia 25 sierpnia, zmieniającą uchwałę Nr XI/121/2019 z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach - zmniejszając granice obszaru objętego projektem planu miejscowego „Słoneczna” i wyłączając projektowaną drogę lokalną, łączącą ul. Małachowskiego z ul. Słoneczną oraz projektowaną na „zapleczu” „dzielnicy przemysłowej” drogę lokalną z granic określonych w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Słoneczna” w Markach;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 września 2021 r. do 26 października 2021 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 25 października 2021 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 12 listopada 2021 r.;
- 10) w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi, które zostały uwzględnione;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) uzyskano wymagane wyżej wymienioną ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak: WOOŚ-III.411.248.2019.JD z dnia 22.10.2019 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo znak: WOOŚ-III.410.519.2020.JD z dnia 8.09.2020 r.) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie (pismo znak: ZNS.470.146.25.2020 SW 2667/2020 z dnia 28.08.2020 r.) zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.