

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miasta Marki**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Grunwaldzka II” w Markach**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XI/122/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka II” w Markach.

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 roku, skorygowano projekt planu do nowych zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, które po aktualizacji nie występują na obszarze sporządzanego projektu planu.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Marki, którego powierzchnia wynosi ok. 8,2 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 wskazanego planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka II” w Markach obowiązuje obecnie 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 roku, zmieniony uchwałą Nr XLV/528/2022 Rady Miasta Marki z dnia 26 stycznia 2022 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 15.03.2022 roku, poz. 2950. Uchwalona zmiana dotyczyła nowych regulacji w zakresie zasad i zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej.

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na planowaną budowę infrastruktury usług publicznych, w tym obiektów oświatowo-sportowych. Sporządzenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru pozwoli na realizację kompleksu edukacyjno-rekreacyjnego mającego obsłużyć tę część miasta Marki pod względem zapewnienia mieszkańcom dostępu do usług publicznych w zakresie oświaty, kultury, sportu, rekreacji w szerokim znaczeniu.

Obszar objęty planem obejmuje tereny niezabudowane, częściowo leśne i zadrzewione. Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane usług publicznych oraz tereny zieleni parkowej i tereny komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej.

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 2022 r. poz. 503), 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, wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr 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 (własność lub władanie Gminy Miasto Marki);
- 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 zlokalizowany jest w obszarze wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową ozn. symbolem MU z szerokim wachlarzem usług dla ludności (edukacja, ochrona zdrowia, opieka społeczna, rekreacja, kultura, sport) i zabudowę mieszkaniową ekstensywną ozn. symbolem ME.

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 w Markach z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego. Wskazana w studium droga klasy zbiorczej, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz projektowane inwestycje celu publicznego z zakresu oświaty, została przesunięta do południowo-zachodniej granicy planu. Obszar objęty planem jest własnością Gminy Miasto Marki i przeznaczony został pod budowę kompleksu edukacyjno-rekreacyjnego i szeroko rozumianymi usługami społecznymi, dlatego nie jest wskazane jego dzielenie drogami. Ponadto droga klasy zbiorczej nie ma kontynuacji ani w mieście Marki, ani w sąsiedniej gminie Nieporęt, w związku z czym ustalono klasę drogi jako lokalną, w nawiązaniu do sąsiadującego układu komunikacyjnego, tym samym połączenia drogowe zostają zachowane bez uszczerbku dla planowanego układu komunikacyjnego.

W terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 1UP 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 od Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. W obszarze objętym planem zlokalizowane zostaną inwestycje celu publicznego m.in. w zakresie budowy szkół publicznych, instytucji kultury, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych, parków.

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/122/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka II” 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 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 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;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne:

- Decyzja Nr 30/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 4 maja 2022 roku,
- Decyzja Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 16 sierpnia 2022 roku znak DLŁ-WNL.8130.66.2022.MP(KB).

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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane wyżej wskazaną ustawą uzgodnienia i opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (WOOŚ-III.411.241.2019.JD z dnia 8.10.2019r.,) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (znak sprawy: ZNS.470.146.34.2019 z dnia 2.10.2019r.,) 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 (WOOŚ-III.410.240.2020.JD z dnia 19.05.2020r., oraz WOOŚ-III.410.240.2020.JD.2 z dnia 24.01.2022r.,) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie (ZNS.470.64.17.2020 z dnia 6.05.2020r. oraz ZNS.470.148.22.2021 z dnia 3.09.2021r.,), 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.