

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
„Cmentarz Bandurskiego” w Markach

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania dla terenu „Cmentarz Bandurskiego” w Markach, zwanym dalej planem, podjęto w związku z uchwałą nr XXVIII/213/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 maja 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Cmentarz Bandurskiego” w Markach. Opracowanie planu jest niezbędne dla prowadzenia polityki przestrzennej miasta Marki, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, a także uwzględniającej istniejące i postulowane zagospodarowanie terenu.

Ustalenia planu umożliwią przede wszystkim powiększenie obszaru istniejącego cmentarza zlokalizowanego przy ul. Bandurskiego w Markach.

Projektowane poszerzenie cmentarza znajduje się przy granicy administracyjnej miasta Marki z m. st. Warszawą (Dzielnica Białołęka). Strefy ochronne od projektowanego poszerzenia cmentarza po stronie zachodniej będą i są zlokalizowane poza granicami miasta Marki i obejmują tereny lasów Dzielnicy Białołęka.

Projekt planu opracowano zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.). Do projektu planu przeprowadza się strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko określoną przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.).

Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:

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

Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.



Po podjęciu uchwały nr XXVIII/213/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 maja 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Cmentarz Bandurskiego” w Markach, przystępując do sporządzania przedmiotowego projektu planu zamieszczono stosowne ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej wyznaczając termin składania wniosków do dnia 11 lipca 2016 roku.

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

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

Projekt planu został opracowany zgodnie z ustaleniami studium.

Do projektu planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Uzyskano też zgodę Decyzją Nr 75/2017 z dnia 29 czerwca 2017r., Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne. Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 lipca 2018r., do 30 lipca 2018r., z określonym terminem składania uwag do dnia 14 sierpnia 2018r., nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

Część terenu objętego opracowaniem w Studium przewidziana jest pod:

- ME – tereny mieszkaniowe ekstensywne, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, a także zieleń towarzyszącą (w tym ogólnodostępną),
- ZC – cmentarze obejmujące tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi im obiektami i urządzeniami o charakterze sakralnym, administracyjnym lub technicznym, a także parkingi i zieleń izolacyjną.

W planie miejscowym nie przeznaczają się pod poszerzenie cmentarza całego obszaru wskazanego w studium, z uwagi na fakt, że z aktualnego zapotrzebowania nie wynika konieczność wykorzystania całej powierzchni terenu rezerwowanego pod jego poszerzenie. Nie przeznaczają się też pod zabudowę mieszkaniową obszarów, które w studium znajdują się w granicach obszaru ME terenów mieszkaniowych ekstensywnych.

Tereny te pozostawia się jako teren lasu, z uwagi na:

- brak obsługi komunikacyjnej,
- brak sieci wodociągowej, której występowanie jest warunkiem lokalizacji zabudowy w odległości 50-150 m od cmentarza,
- występowanie gruntów leśnych – zgodnie ze studium lasy 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.

Jednocześnie stosownie do art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015r., o rewitalizacji (Dz. U. z dnia 3 listopada 2015r., poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności zmieniającej art. 15 ust. 1 stwierdza się, że w planie spełnione zostały wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

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

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



Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz położenie części obszaru objętego opracowaniem w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Z uwagi na występowanie stanowiska archeologicznego w obszarze objętym opracowaniem do ustaleń planu wprowadzono ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej. Ochronie zdrowia służą też ustalenia planu w zakresie zapewnienia ochrony sanitarnej dla terenów sąsiadujących z cmentarzem.

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

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar obejmuje teren bezpośrednio przyległy do istniejącego już cmentarza. Przeznaczenie poszczególnych terenów określone w ustaleniach planu służy powiększeniu terenu istniejącego cmentarza. Teren cmentarza został wyznaczony w planie w taki sposób, aby w największym stopniu wykorzystać istniejącą sieć drogową i zapewnić dostęp do istniejących ciągów infrastrukturalnych, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań, istniejącego sposobu użytkowania terenu oraz z zachowaniem ładu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna projektowanej części cmentarza odbywać się będzie poprzez teren istniejącego cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, posiadającego dostęp do drogi publicznej z ul. Bandurskiego.

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

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

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Cel opracowania projektu planu odpowiada społecznemu zapotrzebowaniu na poszerzenie terenu istniejącego cmentarza, w związku ze zmniejszającą się liczbą możliwych miejsc grzebalnych.

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

W ustaleniach planu uwzględniono także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, głównie poprzez wprowadzone do planu ograniczenia w zabudowie i w użytkowaniu terenów położonych w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

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

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu nie przewidują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego z uwagi na fakt, że teren cmentarza wyznaczony w planie jest obsługiwany przez istniejącą drogę. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych,



- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu funkcjonującego już na terenie miasta. Teren cmentarza wyznaczony w projekcie planu stanowi poszerzenie terenu cmentarza istniejącego, który posiada możliwość dostępu do komunikacji publicznej, w zasięgu dojścia pieszego,
- rozwiązanie przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń dla możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa, która powstanie jako realizacja ustaleń planu stanowić będzie poszerzenie istniejącego terenu cmentarza, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w terenach posiadających możliwość dostępu do dróg i sieci infrastruktury technicznej - tzn. w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r., o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003r., Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.).

W odniesieniu do zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że w okresie dokonywania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki dla potrzeb oceny aktualności studium i planów miejscowych, nie była jeszcze podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miasta Marki wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Miasta Marki zostały przyjęte uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta w Markach z dnia 26 kwietnia 2016r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęto 24 maja 2016 roku uchwałą Nr XXVIII/213/2016 Rady Miasta Marki.

Dla obszaru objętego niniejszym opracowaniem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII” uchwalony Uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”. We wskazanej wyżej. analizie

zawarto informacje, o częściowej nieaktualności wyżej wymienionego planu miejscowego, m.in. ze względu na potrzebę uwzględnienia rozbudowy cmentarza.

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

Ustalenia planu nie mają wpływu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu sieciowej infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ wyznaczony w planie teren 1ZC stanowi powiększenie obszaru istniejącego cmentarza parafialnego. Teren 2ZP stanowi teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy związanej z funkcjonowaniem cmentarza takiej jak kaplica, z wyłączeniem powierzchni grzebalnych. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną, jak i obsługa komunikacyjna projektowanej części cmentarza w terenie 1ZC oraz terenu 2ZP odbywać się będzie poprzez teren istniejącego cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, posiadającego dostęp do drogi publicznej z ul. Bandurskiego.

Przeznaczenie terenów określone ustaleniami planu będzie generowało dla miasta dochody z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Teoretycznie możliwe są natomiast odszkodowania w części terenu ZL dotychczas znajdującego się w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej ozn. symbolem 100ME.

Analizując wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta, należy podkreślić fakt, że dla wszystkich terenów ustalono stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

BURMISTRZ  
  
Jacek Grych