

UCHWAŁA Nr LVII/486/2018
RADY MIASTA MARKI
z dnia 31 stycznia 2018 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie
gminnym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia
27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r.,
poz. 1073 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Grunwaldzka” w Markach, którego granice wyznaczają:

- od północy: punkt przecięcia się przedłużenia zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 z północną granicą obrębów 3-02 i dalej w kierunku wschodnim północna granica obrębów 3-02 i północna granica obrębów 3-03, aż do punktu przecięcia się przedłużenia wschodniej granicy działki nr 10 z obrębem 3-03 z wschodnią granicą obrębów 3-03,
- od wschodu: punkt przecięcia się przedłużenia wschodniej granicy działki nr 10 z obrębem 3-03 z wschodnią granicą obrębów 3-03, a następnie wschodnia granica działki nr 10 z obrębem 3-03,
- od południa: południowa granica działki nr 10 z obrębem 3-03 do punktu styczności z wschodnią granicą działki nr 11 z obrębem 3-03, następnie wschodnia granica działki nr 11, dalej południowa granica działki nr 11 z obrębem 3-03, następnie przedłużenie południowej granicy działki nr 11 w kierunku zachodnim po działce nr 2 z obrębem 3-03 i działce nr 59 z obrębem 3-02 i dalej po północnej granicy działki nr 44 z obrębem 3-02 aż do przecięcia się przedłużenia północnej granicy działki nr 44 w kierunku zachodnim z zachodnią granicą działki nr 27 (ul. Okólna) z obrębem 3-02,
- od zachodu: punkt przecięcia się przedłużenia północnej granicy działki nr 44 w kierunku zachodnim z zachodnią granicą działki nr 27 (ul. Okólna) z obrębem 3-02 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 w kierunku północnym do punktu przecięcia się przedłużenia zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 z północną granicą obrębów 3-02.

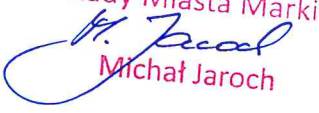
2. Granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w ustępie 1 przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

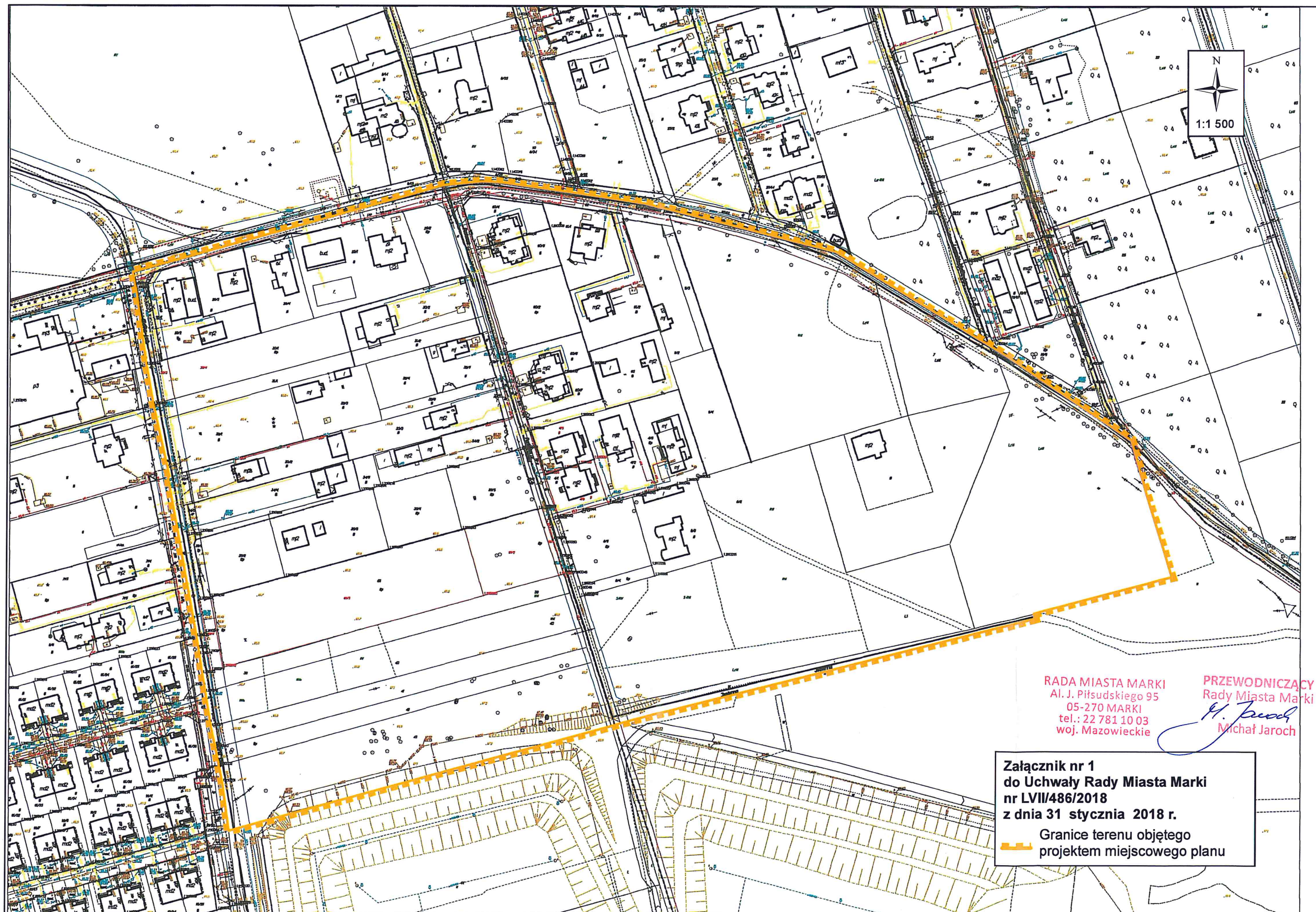
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki

Michał Jaroch



RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
M. Jaroch
Michał Jaroch

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Marki
nr LVII/486/2018
z dnia 31 stycznia 2018 r.

Granice terenu objętego
projektem miejscowego planu

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego...”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obszar objęty granicami projektu planu zajmuje ok. 8,8 ha. Teren znajdujący w granicach objętych niniejszą uchwałą położony jest na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marki II” uchwalonego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107). Aktualne ustalenia planu wskazują na zabudowę mieszkaniowo-usługową w części północnej oraz zabudowę przemysłowo-techniczną pomiędzy ulicą Okólną, a terenem tzw. „zwałki”. W związku z dynamicznym rozwojem budownictwa mieszkaniowego, tereny przemysłowe zawarte w ustaleniach miejscowego planu, stanowią barierę i uciążliwość dla planowanych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Założeniem jest przywrócenie ładu przestrzennego na wskazanym obszarze oraz likwidacja istniejących konfliktów przestrzennych w zakresie kierunków zagospodarowania wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwoli to na zharmonizowany rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz na bardziej efektywne wykorzystanie terenu.

W celu utrzymania powierzchni planowanych terenów zabudowy przemysłowo-technicznej, która w przypadku realizacji będzie generowała dochód do budżetu miasta, niniejsza uchwała powiązana jest z uchwałą „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach”. Takie działanie planistyczne pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie konfliktów przestrzennych i społecznych w przyszłości oraz pozwoli na utrzymanie wpływów do budżetu miasta w przypadku realizacji inwestycji.

Planowana zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012, które wskazuje na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Tym samym przystąpienie do opracowania projektu planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadne i wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarze objętym opracowaniem. Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną przeprowadzenia analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” oraz dokonania oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki” stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.). Zgodnie z zapisami art. 14 ust. 5 cytowanej wyżej ustawy przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu „ *wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”.

2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest:

- 1) wykazanie zasadności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach,
- 2) wskazanie, iż przewidywane rozwiązania planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Teren znajdujący się w granicach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” obejmuje częściowo tereny położone w obrębie 3-02 i w obrębie 3-03. Od północy i wschodu teren ogranicza ul. Grunwaldzka, od południa dawne wysypisko tzw. „zwalka”, a od zachodu ul. Okólna. Powierzchnia opracowania projektu planu wynosi ok. 8,8 ha. Na terenie proponowanym do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzania projektu planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Marki II” uchwalonego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107), zgodnie z którym, teren w części przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową ozn. symbolem 82 MU i w części pod zabudowę przemysłowo-techniczną ozn. symbolem 83 PT oraz drogi ul. Grunwaldzką i ul. Okólną.

Jednostka planistyczna 82MU

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej

2.1. Przeznaczenie podstawowe

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;

2.2. Przeznaczenie uzupełniające

Drugorzędny układ drogowy;
Usługi gastronomii i handlu (do 1.000 m² p.uz) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne
Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
3.1. Powierzchnia biologicznie czynna
Minimum 50% dla każdej działki inwestycyjnej przy czym na działkach nr 7, 8, 9, 10 w obrębie 3-03 minimum 80% dla każdej działki inwestycyjnej;
3.2. Wysokość zabudowy
Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze; Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych;
3.3. Minimalna wielkość działki budowlanej
1.000 m² przy czym na działce nr 10 w obrębie 3-03 - 2000 m²;
3.4. Formy parkowania:
Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
4.1. Linie zabudowy
Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo - wodne;
Ustala się ochronę pojedynczych drzew i zespołów zadrzewień o dużych wartościach przyrodniczych;
6. Infrastruktura techniczna
Dopuszcza się lokalizację:
- lokalnych przepompowni ścieków;
- stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

Jednostka planistyczna 83PT, 89PT

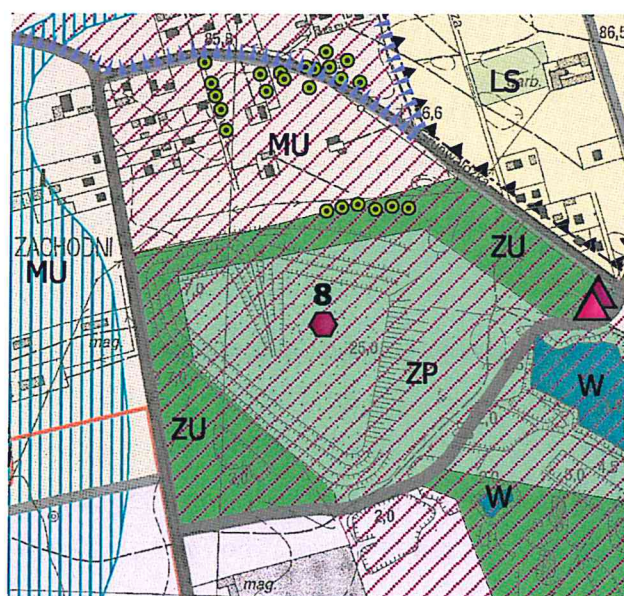
2. Przeznaczenie terenu: tereny strefy przemysłowo-technicznej
2.1. Przeznaczenie podstawowe
Przemysł produkcyjny i przetwórczy z wyłączeniem obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska; Rzemiosło produkcyjne i usługowe; Bazy składy i magazyny; Obiekty usług technicznych miasta takie jak stacje transformatorowe 15/0,4 kV, przepompownie ścieków i inne nieuciążliwe urządzenia kanalizacyjne, etc.;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające
Drugorzędny układ drogowy;
Zieleń izolacyjna;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne
Zabudowa administracyjno- usługowa
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
Realizacje budowlane na terenach powyrobowiskowych należy poprzedzić rekultywacją terenu i szczegółowymi badaniami geotechnicznymi; Ustala się maksymalne ograniczenie dostępności do drogi 6b KUG, przy czym dla nowo tworzonych działek ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od układu lokalnego.
3.1. Powierzchnia biologicznie czynna
20% dla każdej działki inwestycyjnej;
3.2. Strefy uciążliwości
W strefach uciążliwości układu komunikacyjnego wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nakaz wprowadzenia zabezpieczeń hałasowych zgodnych z Polską Normą; W strefie uciążliwości linii wysokiego napięcia 110 kV zagospodarowanie terenu powinno być realizowane zgodnie z zasadami przepisów szczególnych;
3.3. Wysokość zabudowy
Maksymalnie 2 kondygnacje;
3.4. Formy parkowania:
Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora;
4. Zasady kształtowania przestrzeni
4.1. Linie zabudowy
Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego;
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach strefy PT; Obowiązuje bezwzględny nakaz oczyszczania wód deszczowych z terenów inwestycyjnych; Obowiązuje nakaz podłączania obiektów do miejskich sieci inżynierskich; Zakres ewentualnej emisji zanieczyszczeń musi być zgodny z przepisami szczególnymi; Na terenie zalegania surowców ilastych zabudowa możliwa jest po eksploatacji złoża i rekultywacji terenu na zasadach ustalonych w § 19.
6. Infrastruktura techniczna
Dopuszcza się lokalizację wszystkich niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

W oparciu o obowiązujący plan miejscowy „Marki II” tylko na części terenu została zrealizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Parkowej po obu jej stronach i dalej w kierunku ul. Okólnej). Zabudowa przemysłowa nie została zrealizowana w oparciu o obowiązujący plan.

Z analizy własnościowej terenu wynika, że grunty znajdujące się w obszarze opracowania należą do osób fizycznych i gminy Miasto Marki. W obszarze tym znajdują się również użytki leśne, które w trakcie procedury planistycznej sporządzanej do planu „Marki II” uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU” (decyzja WOS.VII.6212/87/2000 z dnia 30.10.2000r., wydana przez Wojewodę Mazowieckiego).

W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” nastąpi powiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo – usługową kosztem terenów wyznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę przesyłowo-techniczną (magazyny, bazy, składy, rzemiosło, usługi). Tym samym, opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru pozwoli zlikwidować istniejące konflikty przestrzenne poprzez uporządkowanie przestrzeni publicznej oraz efektywnie wykorzystać teren. Tym samym uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest w pełni zasadna, wychodzi naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom lokalnej społeczności na terenie miasta.

4. Porównanie przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” - z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, jest instrumentem realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu wójt (burmistrz albo prezydent miasta) winien ocenić zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”, uchwalone uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku w obszarze objętym projektem planu wyznacza tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowo - usługowej ozn. symbolem MU wraz z innymi dopuszczalnymi przeznaczeniami w przedmiotowej jednostce. W granicach opracowania projektu planu występuje obszar problemowy (konfliktów przestrzennych).

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.

Przewiduje się, że planowane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”, a nowy plan realizował będzie kierunki rozwoju w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w tym Studium. Potrzeba podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach jest celowa i w pełni uzasadniona.