

UCHWAŁA Nr LVIII/460/2014
RADY MIASTA MARKI
z dnia 25 czerwca 2014 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki pod nazwą „Pustelnik Wschodni”, którego granice wyznaczają:

- od północy: przecięcie się przedłużenia w kierunku zachodnim osi ul. Lipowej z granicą obrębu 1-16 (w al. Marsz. J. Piłsudskiego) i dalej w kierunku wschodnim osią ul. Lipowej aż do przecięcia się jej przedłużenia w kierunku wschodnim z granicą obrębu 1-18 i dalej w kierunku północnym granicą obrębu 1-18 do styku z południowo-zachodnim narożnikiem działki nr 166 z obrębu geodezyjnego 1-16, następnie południową granicą tej działki w kierunku wschodnim do styku z granicą obrębu 1-18 i dalej w kierunku północnym granicą tego obrębu aż do styku z południowo-zachodnim narożnikiem działki nr 2/11 z obrębu 1-18 i dalej wzdłuż północnej granicy działki nr 2/18 z obrębu 1-18,
- od wschodu: wzdłuż wschodniej granicy działki nr 2/18 z obrębu geodezyjnego 1-18,
- od południa: wzdłuż południowej granicy działki nr 2/18 z obrębu geodezyjnego 1-18, następnie cała działka nr 2/22 z obrębu 1-18, następnie dalej wzdłuż południowej granicy działki nr 2/18 z obrębu geodezyjnego 1-18 aż do styku z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 11 z obrębu 1-18 (przy ul. Dużej) i dalej południową granicą tej działki, następnie po przedłużeniu zachodniej granicy działki nr 11 z obrębu geodezyjnego 1-18 (przy ul. Dużej) w kierunku południowym do styku z północno -wschodnim narożnikiem działki nr 192 z obrębu 4-01 stanowiącej ul. Batorego i dalej w kierunku południowym wschodnią granicą tej działki aż do ul. Wspólnej i dalej południową granicą działki nr 192 z obrębu 4-01 do styku z południowo-wschodnim narożnikiem działki nr 191 z obrębu 4-01 następnie przedłużeniem w kierunku południowym wschodniej granicy działki nr 191 z obrębu 4-01 do przecięcia się z osią ul. Wspólnej dalej osią ul. Wspólnej w kierunku zachodnim aż do przecięcia się osi tej ulicy z osią ul. Brzozowej, następnie osią tej ulicy w kierunku południowym aż do przecięcia się z granicą obrębu 4-03 i dalej w kierunku zachodnim granicą tego obrębu aż do styku granic obrębów 4-03 i 4-06

¹ Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r., poz. 645, 1318 oraz w Dz. U. z 2014r., poz. 379

² Zmiany tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238 oraz w Dz. U. z 2014r., poz. 379

w al. Marsz. J. Piłsudskiego,

- od zachodu: od styku granic obrębów 4-06 i 4-03 w al. Marsz. J. Piłsudskiego i dalej w kierunku północnym granicami obrębów 4-03 i 4-01, dalej w kierunku północnym granicą obrębu 1-16 aż do styku przecięcia się przedłużenia osi ul. Lipowej w kierunku zachodnim z granicą tego obrębu.

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

§ 2

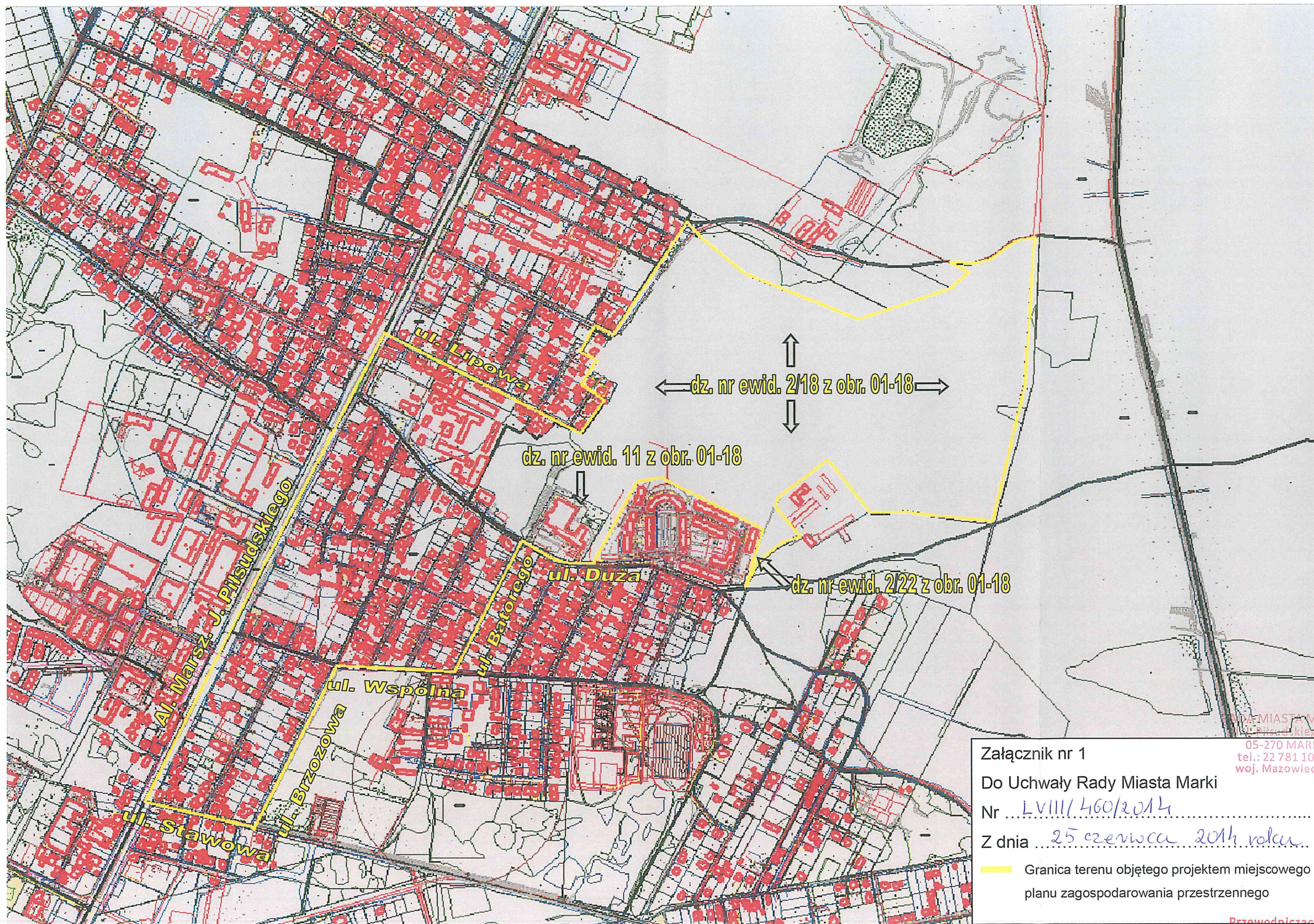
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Marki


Dariusz Boryczko



Załącznik nr 1

Do Uchwały Rady Miasta Marki

Nr LVIII/460/2014

Z dnia 25 czerwca 2014 roku

Granica terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Urząd Miasta Marki
ul. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

Przewodniczący
Rady Miasta Marki
Dariusz Boryczko

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 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. 73 ha terenów o zróżnicowanym charakterze, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, z czego teren lasu zajmuje ok. 40 ha. Pozostały teren to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pas zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego, usług oświaty – przedszkole oraz teren zabudowy przemysłowo-technicznej przy ul. Dużej. Tereny objęte projektem planu położone są na obszarze obowiązywania dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta:

- „Marki II”, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107/,
- „Stawowa”, uchwalonego uchwałą Nr XIV/109/2004 Rady Miasta Marki z dnia 28 kwietnia 2004r., (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 178 poz. 4618).

Obszar objęty projektowaną zmianą uchwalone uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki określa jako tereny usług oświaty, zabudowy usługowo-mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, przemysłowo-technicznej oraz zieleni urządzonej i zieleni z usługami turystyki i rekreacji oraz teren lasów.

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru podjęte zostaje w związku z:

- wnioskami o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebą uaktualnienia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które będą odpowiadały aktualnym realiom społeczno-gospodarczym, ustaleniom studium jak również potrzebom gminy w zakresie realizacji zadań własnych (np.: powiększenia terenów przeznaczonych pod usługi oświaty i ujednolicenia parametrów ich zagospodarowania).

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 jak również stwarza możliwości bardziej racjonalnego zagospodarowania terenów publicznych. Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni” 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 miasta Marki „Pustelnik Wschodni” 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.). Zgodnie bowiem 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 miasta Marki „Pustelnik Wschodni”,
- 2) wskazanie, iż przewidywane rozwiązania planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

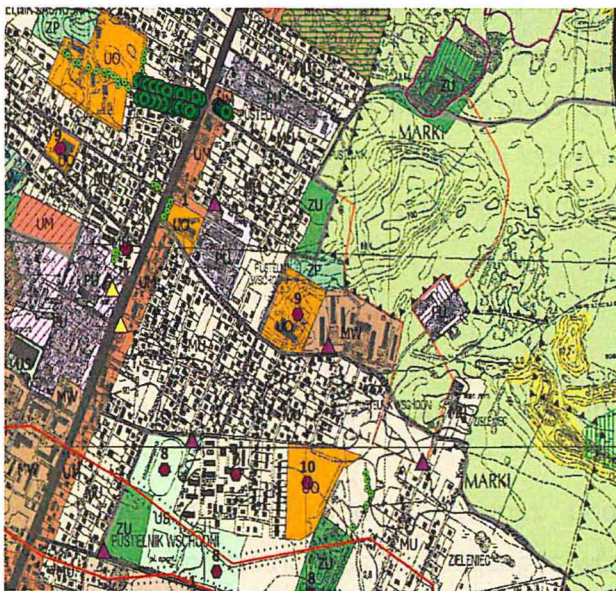
3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone częściowo w obrębach 4-01, 4-03, 1-18, 1-16 i zajmuje powierzchnię ok. 73 ha terenów o zróżnicowanym charakterze, funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, z czego teren lasu zajmuje ok. 40 ha. Przeważająca większość obszaru objętego projektem planu, poza terenem lasu, stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z elementami zabudowy usługowej zlokalizowanej zwłaszcza wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego (przemieszanej z istniejącą zabudową mieszkaniową). Własność w obszarze objętym projektem planu w przeważającej większości stanowi własność osób fizycznych, z fragmentami o zróżnicowanym użytkowaniu (osoby prawne, Gmina, Skarb Państwa).

W granicach opracowania planu występują użytki leśne, które będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W wyniku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi określenie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne,

uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz powiększenie obszaru przeznaczonego na cele oświaty, co pozwoli na rozbudowę istniejących obiektów szkoły publicznej. Ponadto, zostaną określone systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. W planie ustalone zostaną także nowe normy w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, standardy w zakresie rodzaju zabudowy oraz parametry techniczne zabudowy. Istotne jest przy tym, iż ustalenia planu dostosowane będą do obowiązujących przepisów prawnych, w tym - w zakresie stosownych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń planów.

4. Porównanie przewidywanych rozwiązań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni” - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej ozn. symbolem MU, wzdłuż al. Marsz. J. Piłsudskiego pas zabudowy o funkcji usługowo-mieszkaniowej ozn. symbolem UM, usługi oświaty ozn. symbolem UO, tereny produkcyjno-usługowe i techniczne ozn. symbolem PT oraz tereny zieleni urządzonej (ozn. symbolem ZP) i zieleni z usługami turystyki i rekreacji (ozn. symbolem ZP). W granicach opracowania projektu planu na części obejmującej teren wyznaczony w Studium jako las, występuje strefa Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz stanowisko archeologiczne. Pomiędzy ul. Stawową i ul. Wspólną przebiega linia elektroenergetyczna E 110 kV wraz ze strefą ochronną.

Przewiduje się, że planowane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, a nowy plan realizować 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 osiedla „Pustelnik Wschodni” w Markach jest celowa i w pełni uzasadniona.