

Uchwała Nr LVI/440/2014
Rady Miasta Marki
z dnia 28 maja 2014 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1
położonego w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²), w związku z uchwałą nr XXXVI/275/2013 Rady Miasta Marki z dnia 30 stycznia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012, Rada Miasta Marki uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: Al. Armii Krajowej, al. Marsz. J. Piłsudskiego oraz granica administracyjna miasta Marki.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

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

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

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 10) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
 - 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 9) granic terenów inwestycji celu publicznego umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 12) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 13) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku

- planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię terenu biologicznie czynnego, wyrażoną w procentach;
 - 4) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
 - 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 6) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach budynku, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; przy czym powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a poniżej 1,40 m - powierzchnię tę pomija się;
 - 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające, tzn. takie, w którym powierzchnia całkowita obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
 - 11) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
 - 12) **szyldzie** – należy przez to rozumieć informację, umieszczaną na wolnostojącym nośniku lub na ścianie budynku, dotyczącą dostępnych towarów, usług lub prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości, na której szyld jest umieszczany;
 - 13) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny o charakterze ogólnodostępnym, których wyznaczenie wynika z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
 - 15) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 16) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 17) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
 - 19) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć część terenu wydzieloną ze względu na odrębne w stosunku do pozostałej części terenu zasady zagospodarowania.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linie rozgraniczające wewnętrznych wydzielen [1], [2] i [3];
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 5) literowe symbole przeznaczenia terenu.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4

1. W planie określa się:
 - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
 - 3) dla poszczególnych terenów - lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu, w tym w formie wydzielen wewnętrznych.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/WR**;
 - 3) tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) **KDG** – droga klasy głównej,
 - b) **KDL** – droga klasy lokalnej.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) wyznacza się układ dróg publicznych,
 - b) wyznacza się teren dla realizacji zabudowy, oznaczony symbolem UC,
 - c) wyznacza się teren zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, oznaczony symbolem ZP/WR;
- 2) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) wyznacza się linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych – zgodnie z § 11 ust. 3;
- 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 8 ust. 1;
- 4) ustala się zasady sytuowania reklam i szyldów - zgodnie z § 8 ust. 2;
- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 8 ust. 3;
- 6) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 7.

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem stosuje się przepisy odrębne;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów zaliczonych do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 5) zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7

1. Na obszarze objętym planem terenami publicznie dostępnymi są tereny dróg publicznych.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem wiat przystankowych;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 8 ust. 1;
 - 4) ustala się zasady sytuowania reklam i szyldów - zgodnie z § 8 ust. 2;
 - 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 8 ust. 3.
3. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - 1) obniżenie krawężnika chodnika do poziomu jezdni w miejscach lokalizacji przejścia pieszego, na szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
 - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
 - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
 - 4) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
 - 5) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
 - 6) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 8

1. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury:
 - 1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych terenów, a w przypadku terenów dróg publicznych: w obrębie poszczególnych ulic lub skrzyżowań;
 - 2) preferowane materiały wysokiej jakości: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna, stal lakierowana proszkowo i profile aluminiowe;
 - 3) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i szyldów:
 - 1) zakaz sytuowania reklam:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych KDG i KDL, za wyjątkiem reklam na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie

umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian,

- b) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej,
 - c) na ogrodzeniach,
 - d) w sposób ograniczający widoczność z kamer monitoringu;
- 2) ustala się następujące minimalne odległości pomiędzy wolnostojącymi reklamami, a innymi obiektami:
- a) dla reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 9m² włącznie - co najmniej 30 m od innej reklamy, usytuowanej po tej samej stronie drogi,
 - b) dla reklam o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 9m² - co najmniej 75 m od innej reklamy, usytuowanej po tej samej stronie drogi,
 - c) minimum 20 m od znaków drogowych po tej samej stronie drogi,
 - d) minimum 2,5 m od krawędzi jezdni,
 - e) minimum 5 m od krawędzi przejścia dla pieszych;
- 3) usytuowanie reklam wolnostojących powinno nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: osi jezdni, płaszczyzn fasad zabudowy lub innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie, a także innych reklam o porównywalnej wielkości;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków;
- 5) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
- 6) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie:
- a) na elewacjach budynków, pod warunkiem dostosowania formy i kolorystyki do kompozycji architektonicznej całej ściany,
 - b) w formie obiektów małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych, sytuowanych w rejonie głównego wjazdu na działkę, o maksymalnej wysokości 5,0 m.
3. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
- 1) maksymalna wysokość ogrodzeń:
 - a) do 4 m nad poziom terenu dla ogrodzeń od strony Al. Armii Krajowej,
 - b) do 2,2 m nad poziom terenu dla pozostałych ogrodzeń;
 - 2) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, miejscowo dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych - na odcinkach nie dłuższych niż 50 m;
 - 3) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: metal, w tym stal lakierowana proszkowo, drewno, cegła klinkierowa, kamień;
 - 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
 - 5) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych i żelbetowych;
 - 6) ustala się zakaz przegradzania terenów ulic publicznych.

§ 9

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) przeprowadzane scalenia podział nieruchomości nie mogą powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
- 2) w celu obsługi nowo wydzielonych działek dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 10 m;
 - b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 100 m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni lub szerokości frontu mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub na cele obsługi komunikacyjnej;
- 5) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z tolerancją +/-15°, przy czym wymóg ten dotyczy co najmniej jednej granicy działki.

§ 10

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 11

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami,
 - 2) klasyfikacji technicznej dróg,
 - 3) sposobu funkcjonowania komunikacji zbiorowej wraz z zapewnieniem terenów dla elementów niezbędnych do jej działania,
 - 4) zasad usytuowania ścieżek rowerowych.
2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych - zgodnie z ustaleniami §17÷ §18.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
 - 1) dla usług handlu – minimum 30 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc parkingowych / 100 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) dla hoteli – minimum 35 miejsc parkingowych / 100 łóżek i minimum 1 miejsce parkingowe dla autokaru / 100 łóżek;
 - 5) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca parkingowe / 1 stanowisko naprawcze;
 - 6) dla banków – minimum 40 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej.
4. Ustala się realizację miejsc parkingowych w formie otwartych parkingów terenowych lub budynków garażowych, albo w formie wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych.
5. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających drogi KDL, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
6. W zakresie komunikacji publicznej:
 - 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem przez komunikację autobusową;
 - 2) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej na terenie 2UC.
7. W zakresie komunikacji rowerowej dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.
8. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej w ilości minimum 1 miejsce dla rowerów/100 miejsc parkingowych dla samochodów realizowanych w formie otwartych parkingów terenowych.

§ 12

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
 - b) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie odwodnienie jezdni i parkingów położonych w pasie drogowym ulic,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
 - e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - b) jako podstawowe źródło wody - istniejące sieci wodociągowe w al. Marszałka J. Piłsudskiego, al. Armii Krajowej, ul. Radzywińskiej oraz w innych ulicach;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstających w związku z działalnością usługową do miejskiej sieci kanalizacji rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,
 - b) jako odbiornik ścieków bytowych i przemysłowych ustala się miejską sieć kanalizacyjną,
 - c) zakaz realizacji indywidualnych systemów odprowadzenia, gromadzenia lub oczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ich z terenów dróg publicznych KDG i KDL, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych,
 - b) dla pozostałych terenów ustala się zagospodarowywane wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania - odprowadzenie ich do gruntu lub na powierzchnię gruntu, w granicach działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się zagospodarowywane wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy, z wykorzystaniem istniejących zbiorników retencyjnych, w tym zbiornika podziemnego na terenie 1ZP/WR,
 - d) dopuszcza się realizację rowów otwartych i nowych zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych,
 - e) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) podstawowe źródło zasilania, poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV,
 - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, projektowanych jedynie w oparciu o gaz, energię elektryczną i źródła odnawialne,

- b) zakaz stosowania jako źródeł ciepła paliw stałych lub produktów ropopochodnych; zakaz nie dotyczy paliw i produktów niskoemisyjnych oraz przypadku, gdy stosowane są niskoemisyjne urządzenia grzewcze;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji, a także przygotowywania ciepłej wody,
 - b) zaopatrzenie dla całego obszaru planu, z istniejącej i projektowanej sieci gazowej z przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) jako podstawowe źródło ustala się magistralę gazową w al. Marszałka J. Piłsudskiego;
 - d) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych jedynie niskiego i średniego ciśnienia,
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wolno stojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się obowiązek zorganizowania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych z możliwością ich segregacji i wywozu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Marki.

§ 13

1. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu 1KDG stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu 2KDL stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego poza granicami, o których mowa w ust. 1 i 2.

§ 14

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenów UC – 30 %;
- 2) dla terenów KDG, KDL i ZP/WR – 1%.

Rozdział 3

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 15

Dla terenu zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych, oznaczonego symbolem **1ZP/WR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona;
 - b) zbiornik retencyjny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze i rowerowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania budynków,

- b) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% ,
- e) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie ustala się,
- f) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1,
- g) sytuowanie reklam i szyldów - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- h) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9:
 - a) minimalna powierzchnia działki – nie ustala się,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z drogi 2KDL;
 - b) miejsca parkingowe – nie ustala się,
 - c) infrastruktura techniczna – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) wysokość stawki procentowej – zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 16

Dla terenu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczonego symbolem **2UC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, gastronomii, łączności, obsługi nieruchomości, pośrednictwa finansowego, administracji, biur, wystawiennictwa, drobnej wytwórczości, siedziby firm prowadzących działalność gospodarczą, salony sprzedaży, a w granicach wydzielenia wewnętrznego 2[3]UC także stacje paliw i stacje obsługi samochodów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym: rowy otwarte i zbiorniki retencyjno-infiltracyjne jako odbiorniki wód opadowych,
 - c) pętla autobusowa wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
 - d) zieleń towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,75,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalnie: 2,5,
 - minimalnie: 0,3,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% ,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków w granicach wydzielenia wewnętrznego 2[1]UC: maksymalnie 16 m to jest do 4 kondygnacji,
 - dla budynków w granicach wydzielenia wewnętrznego 2[2]UC: maksymalnie 16 m to jest do 4 kondygnacji; dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej o maksymalnej powierzchni rzutu 6000 m² i wysokości przewyższającej wysokość zabudowy dopuszczoną dla terenu 2UC o maksymalnie 2 kondygnacje (tj. o 9 m),
 - dla budynków w granicach wydzielenia wewnętrznego 2[3]UC: maksymalnie 16 m to jest do 4 kondygnacji,

- dla urządzeń technicznych: maksymalnie 25 m,
- dla reklam i masztów: maksymalnie 30 m;
- e) szerokość elewacji frontowej zabudowy: maksymalnie 100 m; dopuszcza się zwiększenie tej szerokości pod warunkiem stosowania uskoków elewacji, wycofań lub zmian materiałów wykończeniowych na elewacji,
- f) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu,
- g) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1,
- h) sytuowanie reklam i szyldów - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- i) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2: 5000 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z ulicy 2KDL, dopuszcza się obsługę poprzez istniejące zjazdy z innych dróg, w tym: z dróg poza granicami planu;
 - b) miejsca parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 3,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17

Dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **1KDG** – al. Marszałka J. Piłsudskiego – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w granicach planu zmienna: 9 m ÷ 19 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) komunikacja publiczna: komunikacja autobusowa,
 - c) dopuszcza się realizację dróg serwisowych,
 - d) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
 - f) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1,
 - g) sytuowanie reklam i szyldów - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
 - h) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 18

Dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem **2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w granicach planu zmienna: 0 m ÷ 33,2 m – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) liczba jezdni: 1÷2,
- c) skrzyżowanie typu „rondo” z ulicami bez nazwy,
- d) skrzyżowanie z łącznicą al. Armii Krajowej - poza granicami planu,
- e) chodniki w granicach planu: odcinkowo jednostronne, odcinkowo obustronne,
- f) komunikacja publiczna: dopuszczona komunikacja autobusowa,
- g) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
- i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1,
- j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2,
- k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 12;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 14.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 19

Na terenach określonych w § 1 tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 25 poz. 79 z 1997 roku.

§ 20

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Marki.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Marki

Agnieszka Łużyńska
Agnieszka Łużyńska

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LVI/440/2014
Rady Miasta Marki
z dnia 28 maja 2014 roku

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach sporządzony został na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXVI/275/2013 Rady Miasta Marki z dnia 30 stycznia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: Al. Armii Krajowej, al. Marszałka J. Piłsudskiego oraz granica administracyjna miasta Marki i został sporządzony w skali 1:1000.
3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Marki stwierdza, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki (uchwalone uchwałą nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012r.), które w granicach przedmiotowego planu wskazuje funkcje produkcyjno – usługowe i techniczne, dopuszczając lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m².
4. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego Centrum Handlowego M1 w celu dostosowania go do zmieniających się potrzeb klientów. Co prawda ustalenia art. 10 aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Marki Południe" uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79) na przedmiotowym obszarze oznaczonym symbolem PU, dopuszczają lokalizację obiektów usługowych, jednakże nie zawierają zapisów odnoszących się wprost do możliwości lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych to jest: nie wskazują wprost obszaru, gdzie dopuszczone są obiekty o takiej powierzchni sprzedaży.
Przedmiotowa zmiana planu wynika również z zapisów regulacji art. 10 ust. 2 pkt 8 w związku z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakłada obowiązek sporządzenia na takich obszarach planu miejscowego po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku, czyli uchwalenia studium.
5. Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.).
6. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami oraz był wyłożony do publicznego wglądu.
W trakcie procedury zbierano wnioski między innymi do projektu planu. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne postulaty. Obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu zamieszczono w prasie lokalnej - gazeta „fakty.wwl”, na stronie BIP, tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Marki. W terminie wyznaczonym do dnia 30 kwietnia 2013 r. nie wpłynęły żadne postulaty od społeczeństwa.
O zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko przez uprawnione organy i instytucje wystąpiono pismami z dnia 20 grudnia 2013 roku. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

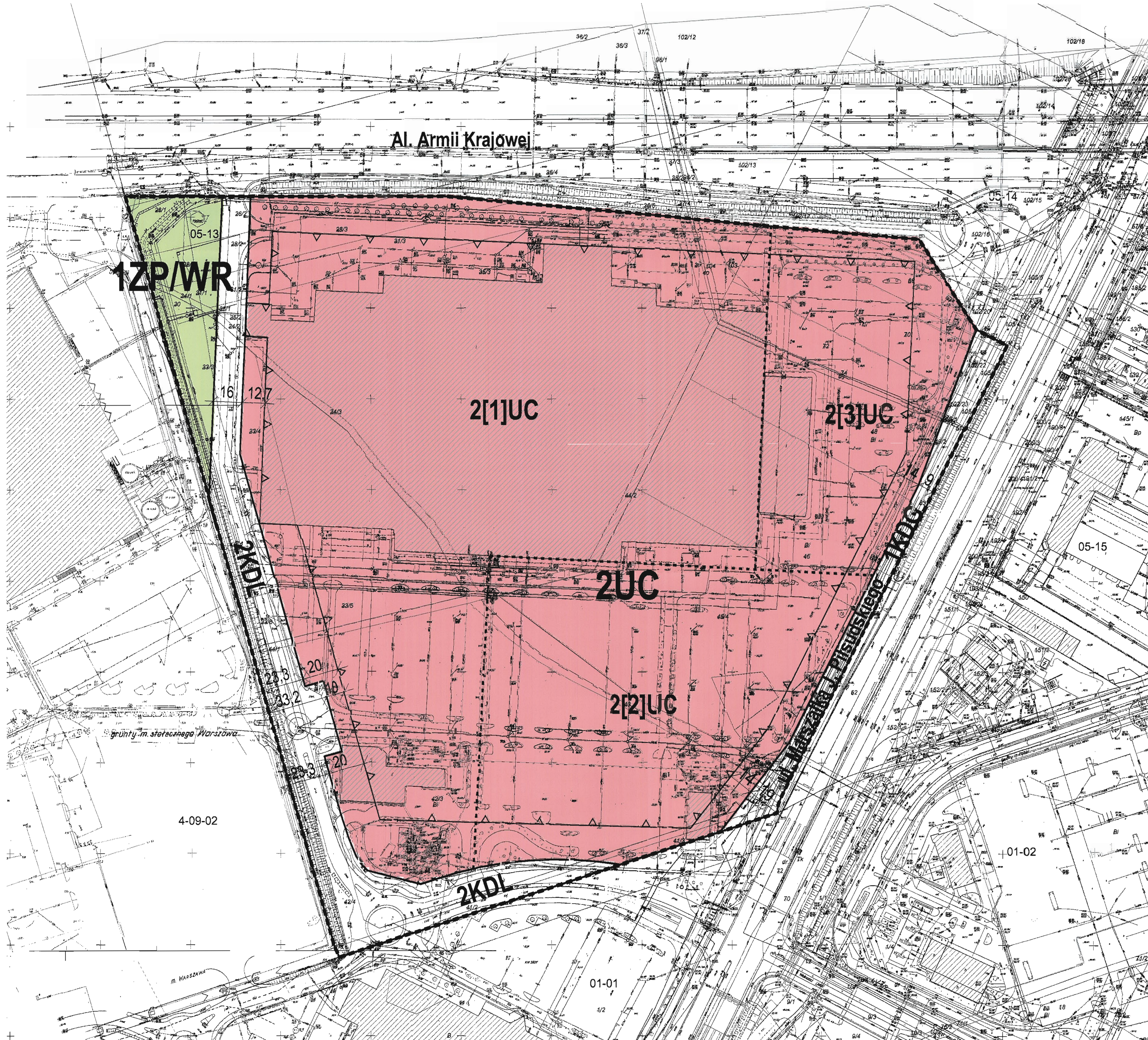
Obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zamieszczono w prasie lokalnej - gazeta „Fakty wwl”, na stronie BIP oraz tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Marki.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w okresie od 27 lutego 2014r., do 31 marca 2014r., W tym też czasie, w dniu 13 marca 2014 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad ustaleniami dokumentu. Okres zbierania uwag upłynął z dniem 14 kwietnia 2014 roku. Ze względu na brak zainteresowania ze strony mieszkańców, brak było uwag złożonych do udostępnionego publicznie projektu.

7. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach, spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych.

BURMISTRZ

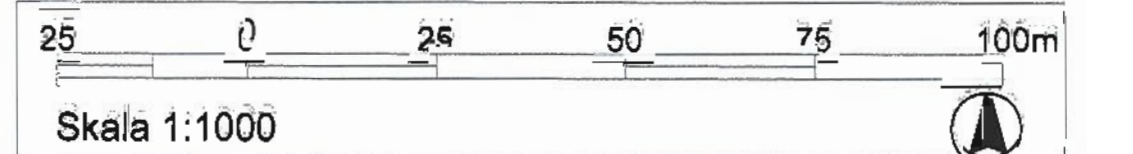
Janusz Werczyński
Podpis Burmistrza Miasta Marki



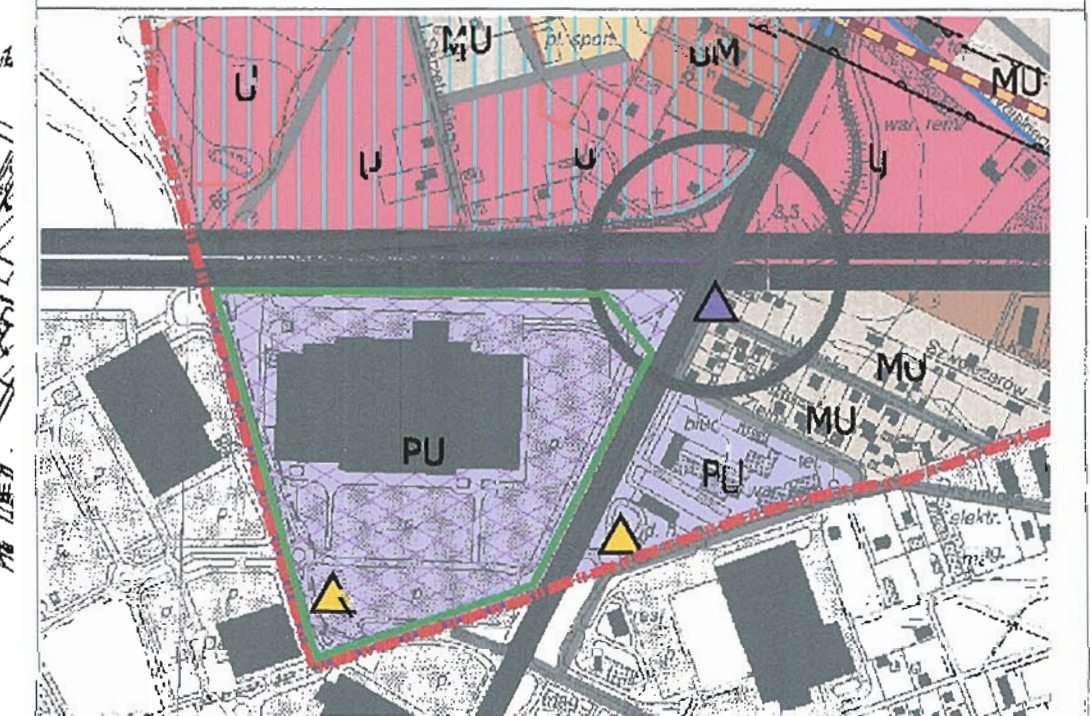
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmujący obszar Centrum Handlowego M1 położony w Markach

Rysunek planu

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LVI/440/2014 Rady Miasta Marki z dnia 28 maja 2014 roku



Wyrys za studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki



- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> granica miasta Marki MW - tereny mieszkaniowe wielorodzinne MU - tereny mieszkaniowo-usługowe ME - tereny mieszkaniowe ekonomiczne UM - tereny usługowo-mieszkaniowe U - tereny usługowe PU, PU1 - tereny produkcyjno-usługowe i techniczne obszary potencjalnego zagrożenia powodzi rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni średniej ponad 2000 m² | <ul style="list-style-type: none"> stanowiska archeologiczne strefa ochrony pośredniej ujęcia wody droga ekspresowa drogi główne ruchu przyspieszonego drogi gminne węzły drogowe wielopojazdowe projektowane przepompownie ścieków stacje paliw |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- granica obszaru objętego planem miejscowym

Ustalenia

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające wewnętrznych wydziałów [1], [2] i [3]
- linie zabudowy nieprzekraczalne
- UC - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²
- ZP/WR - teren zieleni urządzonej i zbiorników retencyjnych

Tereny dróg publicznych:

- KDG - droga klasy głównej
- KDL - droga klasy lokalnej

Informacje

- 44/2 - granice i numery działek
- 05-15 - granice i numery obrębów
- hudyunki istniejące
- 19 - wymiarowane odległości

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 93
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Marki
Agnieszka Czujńska

Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A.

Autorzy: mgr inż. arch. Bartosz Roslan, WA-344 - główny projektant
mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak, WA-174 - odpowiedzialna za wykonanie rysunku

Tytuł opracowania: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmujący obszar Centrum Handlowego M1 położony w Markach
Data: maj 2014 r.
Tytuł rysunku: Rysunek planu
Skala: 1:1000

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.¹) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2014 roku do 31 marca 2014 roku.

2. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 13 marca 2014 roku w Urzędzie Miasta Marki.

3. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tj. do dnia 14 kwietnia 2014 roku - nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.³) oraz w art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst - jednolity Dz. U. Nr z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Ze względu na brak uwag do projektu planu nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych, a Rada Miasta Marki nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.³).

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Marki

Agnieszka Lużyńska

¹ 3) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy 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 2014 r., poz. 379

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Marki oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Podstawą formalną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:
 - 1) Strategii zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku (Uchwała Nr VI/33/2007 Rady Miasta Marki z dnia 21 marca 2007 roku) w której określono cele operacyjne i działania z zakresu infrastruktury miasta.
 - 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki (uchwała nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012r.) które w granicach planu wskazuje funkcje produkcyjno – usługowe i techniczne.
2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - a) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu przebudowy (w tym poszerzenia) istniejącej drogi publicznej 2KDL wyznaczonej w planie do usprawnienia obsługi terenów,
 - b) realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych wyznaczonych w planie,
 - c) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - d) innych urządzeń infrastruktury technicznej miasta, służących m.in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.
3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:
 - a) pełny udział środków budżetowych miasta,
 - b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
 - dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
 - środki pochodzące ze źródeł zagranicznych nie podlegające zwrotowi, inne niż z budżetu Unii Europejskiej,
 - współfinansowania przez samorząd powiatowy,
 - współfinansowania przez samorząd wojewódzki,
 - dotacji z samorządu województwa,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
4. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych

według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

5. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak Urząd Miasta Marki, Mareckie Inwestycje Miejskie Sp. z o. o., Wodociąg Marecki Sp. z o. o. i inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.

WICEPRZEWODNICZĄCA
Rady Miasta Marki

Agnieszka Luzyńska
Agnieszka Luzyńska

Marki, dnia 3 czerwca 2014 roku

WGN.6722.3.2013

**UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE POSTĘPOWANIA
W SPRAWIE STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO**

**Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1
położonego w Markach**

**uchwalonego Uchwałą Nr LVI/440/2014
Rady Miasta Marki z dnia 28 maja 2014 roku**

1. Podstawa prawna

Podstawą prawną uzasadnienia i podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach jest art. 42 pkt 2 oraz art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.).

2. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach nie przedstawiono propozycji rozwiązań alternatywnych. Decyzje co do ustaleń możliwych do wariantowania podejmowane były na bieżąco podczas sporządzania projektu dokumentu. Wybór przyjętych w dokumencie rozwiązań wynikał z analizy stanu istniejącego, w tym stanu własności gruntów, złożonych do projektu wniosków i uwag, konsultacji społecznych oraz wiedzy projektanta. Celem sporządzenia planu jest umożliwienie przebudowy i rozbudowy istniejącego Centrum Handlowego M1 w celu dostosowania go do zmieniających się potrzeb klientów. Co prawda ustalenia art. 10 aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Marki Południe" uchwalonego uchwałą Nr XXXIX1174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79) na przedmiotowym obszarze, oznaczonym symbolem PU, dopuszczają lokalizację obiektów usługowych, jednakże nie zawierają zapisów odnoszących się wprost do możliwości lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych to jest: nie wskazują wprost obszaru, gdzie dopuszczone są obiekty o takiej (lub większej) powierzchni sprzedaży.

Przedmiotowa zmiana planu wynika również z zapisów regulacji art. 10 ust. 2 pkt 8 w związku z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakłada obowiązek sporządzenia na takich obszarach planu miejscowego po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku, czyli uchwalenia studium.

Ustalenia Planu określają warunki realizacji inwestycji, między innymi warunki ochrony środowiska zabezpieczające dotrzymanie standardów jakości środowiska oraz bezpieczeństwa dla zdrowia i życia ludzi.

- ◆ Ustalenia planu nie naruszają przepisów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego;
- ◆ Proponowane rozwiązania są zgodne z wymaganiami zrównoważonego rozwoju;
- ◆ Główne cele polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie ochrony środowiska, w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione;
- ◆ Obszary i obiekty ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000 nie występują w obszarze planu, znajdują się poza obszarem potencjalnych, znaczących oddziaływań;
- ◆ Plan stwarza warunki do zachowania właściwych standardów środowiskowych;
- ◆ Nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania skutków realizacji planu na środowisko.

3. Sposób uwzględnienia ustaleń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko

Do projektu Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Prognoza miała na celu określenie potencjalnych zmian w środowisku spowodowanych ustaleniami Planu.

Analizy wykazały brak możliwości wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości i złożoności. Oddziaływania wystąpią na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania będą miały zasięg lokalny i ograniczą się do terenu realizacji inwestycji.

W prognozie stwierdzono:

- ◆ Obszar podlegający analizie znajduje się poza systemem przyrodniczym, terenami chronionymi, w tym obszarami Natura 2000. W obszarze opracowania nie występują również przyrodnicze obiekty chronione. Na terenie planu nie występują obiekty zabytkowe, dobra kultury i stanowiska archeologiczne.
- ◆ W przypadku realizacji ustaleń projektu planu nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska jak i zdrowie ludzi.
- ◆ Nie przewiduje się istotnego oddziaływania ustaleń planu na wody podziemne.
- ◆ Nie przewiduje się zagrożeń wynikających z oddziaływania nadmiernej ilości odpadów w tym ścieków niebezpiecznych.
- ◆ Rodzaj planowanego zainwestowania powoduje, że nie ma podstaw do przewidywania przekroczeń dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.
- ◆ Teren planu nie podlega ochronie przed hałasem.
- ◆ Nie przewiduje się powstania, w wyniku realizacji ustaleń planu, ryzyka nowych, nadzwyczajnych zagrożeń środowiska.

Z przeprowadzonych analiz w prognozie wynika, że omawiany plan miejscowy nie będzie miał znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.

W prognozie nie zawarto ustaleń, które wymagałyby wprowadzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Informacja dotycząca uwzględnienia opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013r. znak WGN.6722.3.2013 Burmistrz Miasta Marki wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w Prognozie pismem WOOS-I-411.140.2013.ARM z dnia 3 czerwca 2013 r. jako zgodny z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1235 z późn. zm.).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013r. znak WGN.6722.3.2013 Burmistrz Miasta Marki wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wołominie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy pismem z dnia 7 maja 2013r. znak ZNS-711/50-12/13. Prognoza oddziaływania na środowisko została wykonana zgodnie z ww. uzgodnieniami.

4. Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Udział społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko został umożliwiony poprzez:

- ♦ obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki, na stronie internetowej urzędu oraz ogłoszenie w prasie (gazeta „fakty.wwl”) o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach oraz przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i prognozy oddziaływania na środowisko do ww. planu.

Do ww. projektu planu miejscowego w ustalonym terminie wpłynęły wnioski od organów i instytucji dla terenu objętego sporządzanym planem.

- ♦ wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 27 lutego 2014 roku do 31 marca 2014 roku. W czasie wyłożenia, dnia 13 marca 2014r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, to jest do dnia 14 kwietnia 2014r., nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym, brak jest rozstrzygnięcia w postaci rozpatrzenia uwag przez burmistrza oraz radę.

5. Sposób uwzględnienia opinii właściwych organów

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wołominie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do opiniowania przez właściwe organy:

- ◆ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie w oparciu o art. 54 ust. 1, art. 58 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1235 z późn. zm.) zaopiniował bez uwag – Opinia Sanitarna Nr ZNS.711/167-42/13 z dnia 13.01.2013r.,
- ◆ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w oparciu o art. 54 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.) zaopiniował bez uwag – Opinia WOOŚ-I.410.799.2013.JD z dnia 24 stycznia 2014r.,

6. Sposób rozstrzygnięcia zgłoszonych uwag i wniosków

Do przedmiotowego planu miejscowego nie zostały zgłoszone uwagi i wnioski związane z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

7. Sposób uwzględnienia wyników postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko

Realizacja ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach nie będzie wiązała się z oddziaływaniem transgranicznym. W związku z tym nie zostało przeprowadzone postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko.

8. Sposób uwzględnienia propozycji dotyczących metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Ustalono przeprowadzanie monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach łącznie z oceną aktualności studium i planów zagospodarowania przestrzennego, którego obowiązek wykonywania przez organ wykonawczy gminy wynika z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.). Ocenę aktualności planów sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji rady. Z tą samą częstotliwością wykonywana będzie analiza skutków realizacji postanowień Planu.

BURMISTRZ

Janusz Werczyński