

w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.1 Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego w Markach.

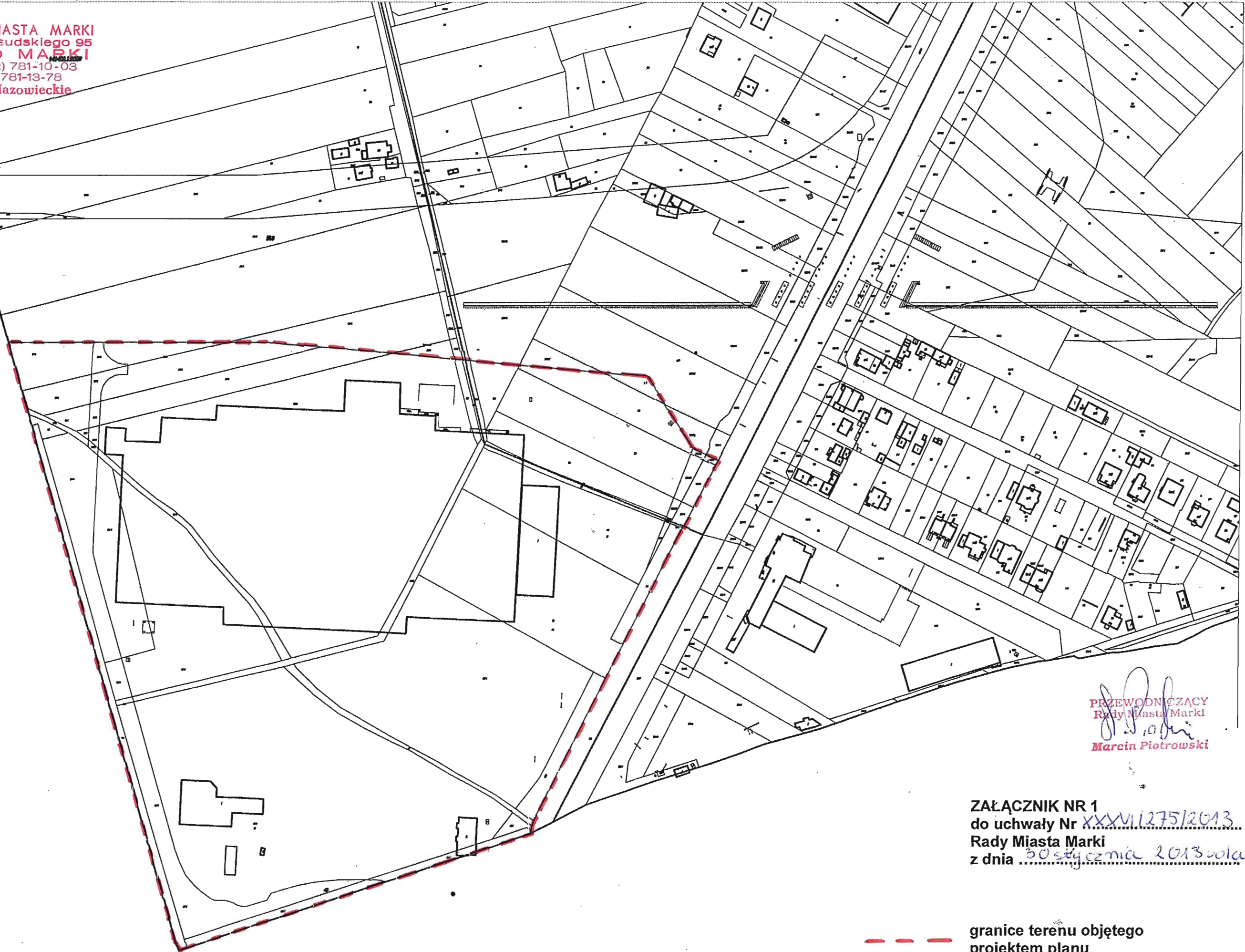
2. Granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w ustępie 1, przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel. (0-22) 781-10-03
Fax 781-13-78
woj. Mazowieckie



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski
Marcin Piotrowski

ZALĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XXXVI/275/2013
Rady Miasta Marki
z dnia 30 stycznia 2013 roku

--- granice terenu objętego
projektem planu

skala 1 : 2500

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 położonego 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 dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M 1 położonego w Markach 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 2012 r., 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 stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”.

2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest:

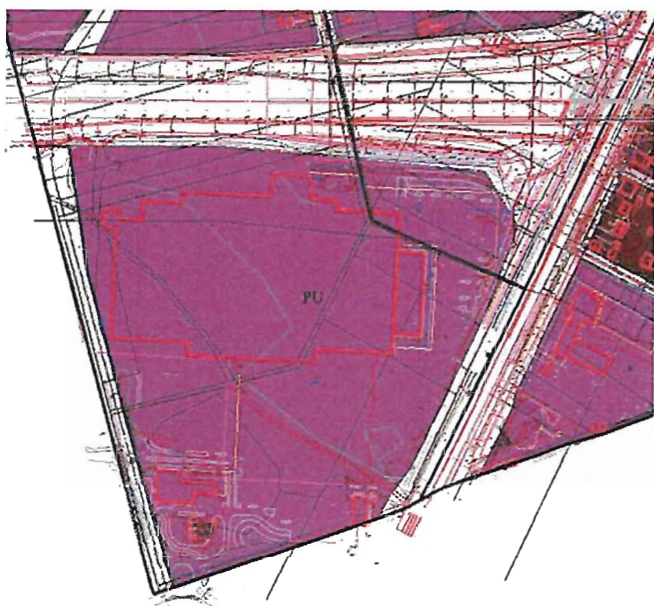
- 1) wykazanie zasadności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M 1 położonego w Markach,
- 2) wskazanie, iż przewidywane rozwiązania planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”.

3. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

Na obszarze objętym uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki uchwalony uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25 poz. 79). Zgodnie z jego ustaleniami teren wskazany do sporządzenia planu miejscowego na rysunku planu ozn. jest symbolem PU – teren zabudowy usługowej i przemysłowej. Powołany plan miejscowy dla terenu ozn. symbolem PU ustala następujące zasady zagospodarowania:

1. Ustala się lokalizację obiektów usługowych oraz nieuciążliwych obiektów przemysłowych i rzemieślniczych,

2. Nieprzekraczalna wysokość zabudowy wynosi 2 kondygnacje,
3. Parkingi i garaże dla wszystkich nowowznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
4. Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków,
5. Dopuszcza się zabudowę jednorodzinną, na działkach o powierzchni minimalnej 1000m² i wysokości maksymalnej 2,5 kondygnacji z zachowaniem co najmniej 60% biologicznie czynnej powierzchni działki.

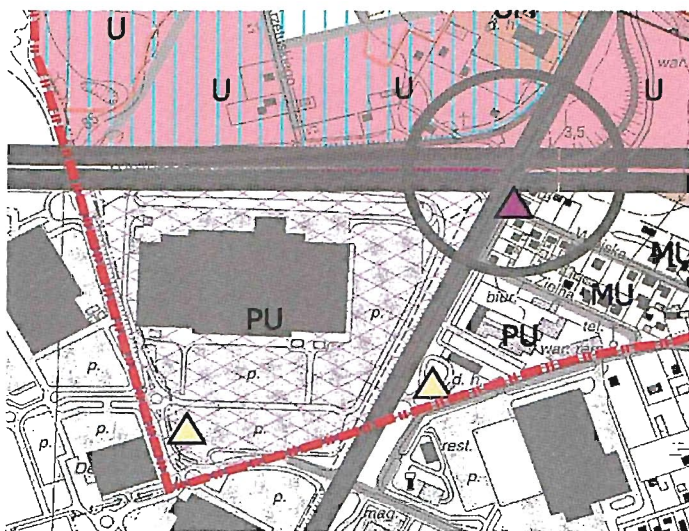


Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla części miasta marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M1 w Markach zawarty jest pomiędzy granicą administracyjną miasta Marki a Al. Armii Krajowej (droga - S 8) i Al. Marsz. J. Piłsudskiego. W granicach terenu objętego projektem planu nie występują grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne a obszar obejmuje powierzchnię ok. 13 ha. A-R Shoopping Centers Partners spółka z o.o. - Marki sp.k. jako właściciel prawie całości

terenu objętego projektem planu zamierza przebudować i rozbudować istniejące Centrum Handlowe. Powołany na wstępie obowiązujący plan miejscowy z 1997 roku, co prawda wyznacza przedmiotowy obszar jako teren zabudowy usługowej i przemysłowej, jednakże nie zawiera zapisów odnoszących się wprost do możliwości lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych to jest: nie określa w pełni dopuszczalnej powierzchni sprzedaży. Plan ten powstał pod rządami ustawy z 1994 roku o planowaniu przestrzennym i nie odpowiada wymogom aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Ponadto, linia orzecznictwa sądowego w tym zakresie wskazuje, że lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych handlowych jest możliwa, gdy jego lokalizacja jest przewidziana w planie miejscowym. W związku z tym, uchwalone w dniu 24 października 2012 roku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki” wyznaczyło przedmiotowy teren (istniejące Centrum Handlowe M1) jako jedyny na terenie miasta Marki, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Regulacja art. 10 ust. 2 pkt 8 w związku z ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek sporządzenia planu miejscowego po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Reasumując, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu pozwoli wyznaczyć zgodnie z uchwalonym „Studium uwarunkowań....” przedmiotowy obszar jako rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a ustalenia nowego 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 dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M 1 położonego w Markach - 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 w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki” uchwalonym uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku przedmiotowy teren stanowi obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m² ozn. symbolem PU. „Studium....” tereny ozn. symbolem PU przeznacza pod zabudowę produkcyjną, obsługi technicznej, magazynową, składową i usługową, o szeroko rozumianej funkcji w zakresie: handlu detalicznego i hurtowego, ekspozycji, transportu, spedycji, logistyki, gospodarki magazynowej i recyklingu, łączności, obsługi technicznej, napraw pojazdów mechanicznych i sprzedaży paliw oraz biur i administracji, hotelarstwa, gastronomii, pośrednictwa finansowego, a także zbiorniki retencyjne, zieleni towarzyszącą i izolacyjną.

1. Na terenach tych ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- a. minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000m²
- b. minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla każdej działki inwestycyjnej: 10%,

c. maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy na terenach PU: 16m

d. maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem telekomunikacyjnych: 30m.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji lub parametrach innych niż określona powyżej, z możliwością jej przebudowy.

3. na działkach obiektów produkcyjno-usługowych i technicznych, graniczących z zabudową mieszkaniową, wymagane jest wydzielenie pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5m, oddzielających te obiekty od zabudowy chronionej.

4. Dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń miejskiej infrastruktury technicznej oraz parkingów.

Porównanie planowanych rozwiązań planistycznych z powołanymi wyżej ustaleniami Studium wykazuje, iż rozwiązania te nie naruszają ustaleń Studium, a nowy plan realizował będzie kierunki rozwoju w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

5. Ostateczne ustalenia i wnioski

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, iż planowane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M 1 położonego w Markach jest celowe i uzasadnione, jak również nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki”. Tym samym, przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Marki obejmującego obszar Centrum Handlowego M 1 położonego w Markach - jest w pełni uzasadnione.