

ZARZĄDZENIE NR 0050.209.2017
BURMISTRZA MIASTA MARKI
z dnia 27 grudnia 2017 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego po raz czwarty do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) w związku z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§1

Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach wyłożonego po raz czwarty do publicznego wglądu w dniach od 23 października 2017 roku do 21 listopada 2017 roku, rozpatruje się w sposób określony w załączniku do zarządzenia.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Planowania i Rozwoju Urzędu Miasta Marki.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BURMISTRZ


Jacek Orych

**WYKAZ WRAZ Z ROZSTRZYgniĘCIEM UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PO RAZ CZWARTY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA „LEŚNA” DLA OBRĘBU 5-12 POŁOŻONEGO W MARKACH
ZŁOŻONYCH DO DNIA 6 GRUDNIA 2017 ROKU**

Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 23 października 2017 roku do 21 listopada 2017 roku

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	6.12.2017		Składający uwagę wnioskuję o „dodanie działki nr 14 do paragrafu 13 punktu pierwszego aby nakaz odnośnie pokryć dachowych który nie dotyczy działek oznaczonych symbolem 1U i 2U nie dotyczył również działki o numerze ewidencyjnym nr 14”. Wniosek o zmianę maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy do 70% (obecnie 60%), jak jest to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wartość nie mniejszą niż 20% (obecnie 30%), jak jest to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę wartości maksymalnej intensywności zabudowy na wartość 1,5 (obecnie 1), dla działki budowlanej jak jest to przewidziane dla działek oznaczonych symbolem 1U i 2U. Wniosek o zmianę wartości minimalnej intensywności zabudowy 0,01 (obecnie 0,2) dla działki budowlanej.	działka nr 14 obręb 5-12	<p>Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 14 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług nieuciążliwych oraz częściowo w terenie ozn. symbolem 12KDD drogi publicznej klasy dojazdowej.</p> <p style="text-align: center;">Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe</p> <p>3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe, 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.</p>					Przyjęcie w planie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na wartość nie mniejszą niż 20% nie jest możliwe ze względu na ustalenia studium dotyczące konieczności zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 30%. Ze względu na konieczność zachowania parametru powierzchni biologicznie czynnej zgodnego z ustaleniami studium, nie jest możliwa zmiana w zakresie wartości maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy do 70% i co za tym idzie, zwiększenia wartości maksymalnej intensywności zabudowy do 1,5. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjęte zostało uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium. Ponadto ustalenia planu dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wynikają z przeprowadzonych analiz charakteru i intensywności zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem. Ustalenia te zostały określone w sposób jednolity dla wszystkich terenów oznaczonych symbolem MNU, nie znajduje się więc uzasadnienia dla różnicowania tych parametrów dla obszaru działki składającego uwagę, w tym w zakresie ustaleń dotyczących pokryć dachowych oraz wartości minimalnej intensywności zabudowy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<p>– 500 m² dla zabudowy usługowej, – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,</p> <p>f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>g) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,</p> <p>h) ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,</p> <p>i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem: – budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m;</p> <p>j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>l) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,</p> <p>m) minimalna intensywność</p>					

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<p>zabudowy - 0,2 dla działki budowlanej, 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu; 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 500 m² dla zabudowy usługowej, - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż: - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, - 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, - 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, - 15 m dla zabudowy usługowej, - 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,</p>					
2.	6.12.2017		Składający uwagę wnioskuję o zmianę wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w rozdziale 3 pkt 2 podpunkcie 5 z wartości 70% na 50% dla działki nr 12/2),	działka nr 12/2 obręb 5-12	<p>Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 12/2 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 1ZP przeznaczonym pod zieleń urządzonej.</p> <p>Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe</p> <p>5. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się: 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej; 2) zasady zagospodarowania terenu: a) zakaz lokalizacji budynków, b) dopuszcza się obiekty małej architektury, c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzeń wodnych,</p>		Uwaga nieuwzględniona			Zmniejszenie w planie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1ZP na wartość nie mniejszą niż 50% nie jest uzasadnione z punktu widzenia celu, któremu służyć miało wyznaczenie w obszarze objętym planem terenu zieleni. W terenie tym występuje istniejąca zieleń wysoka. Teren 1ZP jest to jedyny w obszarze objętym planem teren zieleni. Ustalenie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w tym terenie jako udział nie mniejszy niż 70%, jest istotne zarówno z punktu widzenia potrzeby kształtowania terenu zieleni od strony al. Marsz. J. Piłsudskiego, jak i ze względu na potrzebę utrzymania pasa istniejącej zieleni pełniącej funkcję izolacji akustycznej dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					d) dopuszcza się lokalizacji parkingów, e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 70% powierzchni działki, 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu, 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 5 m ² , b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1m					
3.	6.12.2017		<p>Składająca uwagę wnosi o:</p> <p>1. Usunięcie poprzez wykreślenie z projektu planu uchwały wszystkich zapisów dotyczących projektowanego ciągu IKPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską, a Szpitalną oraz sprzeciw przeciwko powstaniu omawianego ciągu. Lokalizacja ciągu nie będzie spełniała warunków technicznych określonych w obowiązujących przepisach. Składająca uwagę żąda aby gmina wykazała, że powstanie ciągu jest niezbędne, jest uzasadnione konkretną potrzebą związaną z realizacją celu publicznego. Wniosek o kolejne przeanalizowanie terenu pod względem zasadności realizacji ciągu. Składająca uwagę uważa, że zaproponowane połączenie proj. ulicy dojazdowej 11KDD z ulicy dojazdowej 8KDD Klucznikowskiej do 7KDD Gerwazego umożliwi przelot – ciąg komunikacyjny bezpośredni do dróg lokalnych 2KDL Szpitalnej oraz 1KDL Leśnej oraz poprzez proponowane poszerzenie do 12,5 m ul. Klucznikowskiej przy granicy działek 98 i 160 spowoduje przestrzeżenie przepisów bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej itd.;</p> <p>2. Wykreślenie z projektu planu rozdział 2 § 12 pkt 1 dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej zabudowy od strony ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż działki ograniczenia 5 metrów przy oznakowaniu działki nr 98 i zmianę polegającą na wstawienie linii rozgraniczającej w odległości 5 metrów od linii granicy działki;</p> <p>3. Wykreślenie z projektu planu dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu lkpj jako publicznego terenu ciągu pieszo-</p>	działka nr 98 obręb 5-12	<p>Przeznaczenie w ustaleniach projektu planu: działka nr 98 częściowo znajduje się w terenie ozn. symbolem 13MNU przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usług nieuciążliwych, częściowo na terenie ozn. symbolem 1KPJ publicznego ciągu pieszo-jezdnego oraz częściowo w terenie ozn. symbolem 2KDL drogi publicznej klasy lokalnej.</p> <p>Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe</p> <p>3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU ustala się: 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe, 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż: – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p>		Uwaga nieuwzględniona			<p>1, 2, 6. Teren IKPJ został w projekcie planu wyznaczony na działce nr 98 (wzdłuż jej wschodniej granicy) jako publiczny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6m w liniach rozgraniczających. Ciąg ten został zaprojektowany z uwagi na konieczność połączenia ul. Klucznikowskiej z ul. Szpitalną. Ul. Klucznikowska jest ważnym elementem istniejącego układu komunikacyjnego w obszarze objętym opracowaniem, nie ma natomiast usankcjonowanego prawnie połączenia z ul. Szpitalną, choć połączenie to funkcjonuje w terenie. Funkcjonowanie ul. Klucznikowskiej jako łącznika ul. Szpitalnej z ul. Leśną służyć będzie interesowi społecznemu również pod względem zwiększenia bezpieczeństwa komunikacyjnego i nie tylko. Należy zauważyć, że projektowane w niniejszym projekcie planu rozwiązania układu drogowo-ulicznego między innymi wyznaczenie na działce nr 98 ciągu pieszo-jezdnego 1 KPJ łączącego ul. Klucznikowską z ul. Szpitalną (ciąg pieszo-jezdny ozn. w poprzednim planie symbolem 150 KUX o szerokości 6m) jak również wspomniane połączenie ul. Klucznikowskiej z ul. Gerwazego poprzez projektowaną drogę 11 KDD (poprzednio ul. Projektowana ozn. symbolem 145 KUD) nie jest rozwiązaniem „nowym” lecz jest kontynuacją układu drogowo-ulicznego wprowadzonego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Marki osiedle „Leśna” uchwałą Rady Miasta Marki Nr XIV/108/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 roku (plan został uchylony wyrokiem sądu). Również wyznaczenie w obecnym projekcie planu dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 2 KDD i 4 KDD jest kontynuacją poprzednich rozwiązań. Projekt planu zakłada doprowadzenie do poprawności układu komunikacyjnego obsługującego istniejącą i projektowaną zabudowę. W przedmiotowym projekcie planu przyjęto zasadę budowania połączeń ulic. Połączenia te, a w szczególności połączenia dróg lokalnych ul. Leśnej i ul. Szpitalnej publicznymi ciągami komunikacyjnymi służyć mają usprawnieniu ruchu drogowego w obszarze objętym opracowaniem biorąc pod uwagę również możliwość lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MNU. Nie bez znaczenia jest również możliwość wybudowania w zaprojektowanym ciągu pieszo-jezdnym 1 KPJ sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja ściekowa, wodociągowa, gazowa). Wyznaczenie terenu IKPJ nie stanowi naruszenia przepisów odrębnych, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.).</p> <p>3. Usunięcie z projektu planu zapisów dotyczących ścieków i kanalizacji na terenie działki 98 (13MNU) w ciągu IKPJ jako publicznego terenu ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż całej długości nie jest możliwe z uwagi na fakt, że we wszystkich wyznaczonych w planie terenach dróg dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwa także na pozostałych terenach objętych planem, stąd więc nie znajduje się uzasadnienia dla wyłączenia terenu działki nr 98 w części projektowanej pod publiczny ciąg pieszo-jezdny z ustaleń planu umożliwiających np. lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej. Należy przy tym zwrócić uwagę, że przyjęta zasada docelowego odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej jest ustaleniem planu wynikającym z potrzeb ochrony środowiska, w tym związanych z położeniem całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>jezdnego wzdłuż całej długości usunięcie zapisu oraz sprzeciw przeciwko zaprojektowaniu i powstaniu ścieków i kanalizacji;</p> <p>4. Wykreślenie z projektu planu Rozdział 2 § 4 pkt 4 dotyczącego zapisu „na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej lub bliźniaczej nie więcej niż jednego segmentu”;</p> <p>5. Wykreślenie z projektu planu dotyczącego proponowanej linii rozgraniczającej od strony 2KDL, ulicy Szpitalnej przy oznakowaniu działki nr 98 (13MNU);</p> <p>6. Brak zgody na proponowany projekt i wnioski o wykreślenie i na nie figurowanie w tabeli zapisu ciągu IKPJ jako terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego pomiędzy ul. Klucznikowską a Szpitalną wraz ze wszystkimi zapisami odnośnie dopuszczania lokalizacji ciągu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z żądaniem usunięcia tego zapisu z tabel;</p> <p>7. Wykreślenie z projektu planu Rozdział 3 § 15.1 pkt 3 dotyczącego proponowanej podpunkty c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, która winna być zmieniona poprzez przesunięcie linii na granicę działki nr 98 f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Ponadto określenie w pkt j maksymalna wielkość zabudowy 60% powierzchni budowlanej jest zbyt dużą ingerencją ze strony Gminy, gdyż dotychczasowe zezwolenia określały wielkość zabudowy jako 80% i tak wnosi o zmianę tej wielkości zabudowy na 80%.</p> <p>8. Objęcie ochroną przed wycinką istniejących wieloletnich drzew w ciągu pieszo-jezdnym na działce nr 98.</p> <p>Składająca uwagę nie wyraża zgody na w/w zapisy w ramach projektu planu, nie widząc uzasadnienia dla takich propozycji i wnosząc o zmianę polegającą na ich wykreśleniu.</p>		<p>– 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,</p> <p>– 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,</p> <p>– 500 m² dla zabudowy usługowej, – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. c,</p> <p>c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w lit. b dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej,</p> <p>d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,</p> <p>e) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,</p> <p>f) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,</p> <p>g) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,</p> <p>h) ukształtowanie połąci dachowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,</p> <p>i) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem: – budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m, – obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m;</p> <p>j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy</p>					<p>podziemnych GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy). Odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych jest rozwiązaniem tymczasowym, obowiązującym do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, co wynika bezpośrednio z przepisów art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017 r., poz. 1289 z późn. zm.).</p> <p>4. Usunięcie z projektu planu ustalenia dotyczącego lokalizacji na jednej działce budowlanej jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu nie jest możliwe, ponieważ zapis ten wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku. Zgodnie z art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium.</p> <p>5. Niewielki fragment działki nr 98 jest przeznaczony pod teren drogi publicznej lokalnej ozn. symbolem 2KDL, stanowiąc poszerzenie istniejącej ul. Szpitalnej. Zaprojektowane planem miejscowym poszerzenie ul. Szpitalnej uwzględnia istniejące zagospodarowanie terenu. W ustaleniach planu miejscowego przyjęto generalną zasadę sytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenami ciągów komunikacyjnych. Na obszarze objętym planem istnieją co prawda wyjątki od tej zasady, lecz wynikają one z istniejącego zagospodarowania terenu. W przypadku terenu będącego przedmiotem uwagi taka sytuacja nie występuje, w terenie tym nie występuje zabudowa.</p> <p>7. Ustalenie planu w zakresie dopuszczenia możliwości wydzielenia działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona wcześniej (w lit. b) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, stanowi wyłącznie umożliwienie dokonania takiego podziału, nie naruszając w żaden sposób prawa własności. W zakresie określonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy nie znajduje się uzasadnienia dla zbliżenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicę działki nr 98, ponieważ przedmiotowa działka nie jest zabudowana, a z analizy istniejącego zagospodarowania terenu na działce, nie wynika konieczność przesunięcia tej linii. Ustalenie dotyczące przyjęcia maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 60% wynika z przeprowadzonych analiz charakteru i intensywności zabudowy znajdującej się w rejonie obszaru objętego opracowaniem. Przyjęcie ww. wskaźnika na poziomie 80% nie jest ponadto możliwe ze względu na ustalenia studium dotyczące konieczności zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej na poziomie nie mniejszym niż 30%.</p> <p>8. Realizacja zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami planu może wiązać się z wycinką drzew. Ochrona istniejącego drzewostanu w tym zakresie podlega przepisom odrębnym.</p> <p>Przyjęte w tym zakresie w projekcie planu rozwiązania dla terenu działki nr 98 są celowe i uzasadnione. Rozwiązania te służą uregulowaniu zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz usprawnienia układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem</p>



Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Marki w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki załącznik nr 2 do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					<p>niż 30% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>l) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,</p> <p>m) minimalna intensywność zabudowy - 0,2 dla działki budowlanej,</p> <p>3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż:</p> <p>– 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>– 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,</p> <p>– 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,</p> <p>– 500 m² dla zabudowy usługowej, – 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,</p> <p>b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż:</p> <p>– 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</p> <p>– 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,</p> <p>– 7 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.</p> <p>– 15 m dla zabudowy usługowej,</p> <p>– 15 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,</p> <p>5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p>l) ustala się ochronę istniejącego drzewostanu poprzez jego zachowanie w miejscach nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody</p>					

Załączniki: uwagi zamieszczone w wykazie

BURMISTRZ

 Jacek Grych