

**PROTOKÓŁ**  
**z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami**  
**w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**przestrzennego Miasta Marki**

Protokół sporządzono w dniu 19.07.2010 roku w Urzędzie Miasta Marki  
przez Ewę Wielgolaską, inspektora w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami  
i Planowania Przestrzennego

Na podstawie art. 11 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.) w dniu 19.07.2010 roku przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki rozwiązaniami.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

**Spotkanie otworzył Burmistrz Miasta Marki Pan Janusz Werczyński.**

Na wstępie przedstawił zebranych głównego projektanta studium Pana Bartosza Rosłana z firmy BPRW S.A., Panią Alicję Sęk wykonawcę Prognozy oddziaływania na środowisko do w/w dokumentu a także Pana Roberta Danielaka jako konsultanta i poprzednika prac nad projektem Studium. Następnie przybliżył zebranych kolejność wykonywanych prac nad projektem studium w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym między innymi w następującym zakresie:

- sporządzono „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki”,
- sporządzono „Prognozę oddziaływania na środowisko do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki” wykonaną w ramach procedury oceny strategicznej,
- w trakcie procedury opiniowania i uzgadniania przedłożonego projektu „Studium...” uzyskano 2 negatywne opinie: od Prezydenta m.st. Warszawy Hanny Gronkiewicz-Waltz w przedmiocie przebiegu Trasy Mostu Północnego (jego przebieg ustala Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy) a także Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie. W przypadku opinii Urzędu Górniczego projekt Studium został poprawiony według uwag organu i ponownie poddany zaopiniowaniu z uzyskaniem pozytywnej opinii. O ponowną opinię wystąpiono również do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po uprzednim wniesieniu wskazanych uwag w projekcie studium.

**Uzyskano pozytywne uzgodnienia:**

- z zarządem województwa w zakresie zgodności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego,
- z wojewodą w zakresie zgodności z ustaleniami programów zawierającymi zadania rządowe, a także na podstawie 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:
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
- z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Warszawie.

**Następnie głos zabrał Pan Bartosz Roslan** główny projektant Studium przedstawiając pokrótce zebranym następujące zagadnienia zawarte w studium takie jak

- Rola studium w planowaniu rozwoju przestrzennego Miasta Marki – obowiązek ustawowy jak i potrzeba wynikająca z uporządkowania ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- przybliżenie pokrótce procedury planistycznej,
- wskazanie obszarów funkcjonalnych miasta Marki będących wynikiem ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- wskazanie głównego szkieletu układu komunikacyjnego Miasta Marki wschód-zachód, północ-południe.

Następnie przedstawił zebranym krótką charakterystykę poszczególnych jednostek planistycznych zaprojektowanych na obszarze Miasta Marki w zakresie przeznaczenia, funkcji zabudowy oraz cech i parametrów zabudowy do sprecyzowania w planach miejscowych między innymi dla zabudowy mieszkaniowej ozn. symbolami: MW, MWE, MU, UM, ME. Dla funkcji pozostałych takich jak: UO, PU1, PU2 a także dla funkcji ozn. symbolem ZU, ZP czyli zieleni urządzonej i parkowej.

Istotnymi elementami poddanymi zmianom w projekcie Studium są następujące zagadnienia:

- brak Trasy Mostu Północnego,
- brak lokalizacji projektowanej w zachodniej części Marek oczyszczalni ścieków z uwagi na decyzję w sprawie systemu kanalizacji sanitarnej miasta Marki o odprowadzaniu ścieków do układu kanalizacyjnego m. st. Warszawy,
- zmiana granic cmentarza,
- tereny bezpośredniego i pośredniego zagrożenia powodzią,
- pomniki przyrody,
- inne formy ochrony przyrody takie jak np: wydmy z zakazem zabudowy,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków i inne będące w zainteresowaniu konserwatora zabytków,
- brak nowych terenów przewidzianych pod obiekty wielkopowierzchniowe,
- informacja na temat układu drogowo-ulicznego w szczególności powiązań Miasta Marki z Białotką i Kobytką na kierunku wschód-zachód,
- informacja na temat projektowanych usług sportu, rekreacji i turystyki na byłym wysypisku śmieci tzw. „zwałce” przy ul. Okólnej.

Następnie głos zabrał Pan Burmistrz Janusz Werczyński i poprosił o przejście do II części spotkania poświęconej dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie studium czyli do zadawania pytań:

**Głos w dyskusji zabrali:**

***1. Pan M. Karandys zapytał o likwidację przebiegu Trasy Mostu Północnego?***

**Ad. 1** Projekt Studium po uzyskaniu stosownych pozytywnych uzgodnień z zarządem województwa mazowieckiego i wojewodą mazowieckim nie przewiduje przebiegu Trasy Mostu Północnego - drogi klasy głównej.

## **2. Pan Tadeusz Pasternak - czym jest ograniczona wysokość zabudowy wielorodzinnej do 8-u kondygnacji zaprojektowana w sąsiedztwie J.W.Construction ?**

**Ad.2** Wysokość zabudowy do 8-u kondygnacji przewidziana w projekcie Studium w sąsiedztwie 12-to kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego jest kompromisem pomiędzy obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego a stopniowym zmniejszaniem i niwelowaniem zabudowy wysokiej. Dopuszczenie zabudowy wysokiej w obecnie obowiązującym planie miejscowym było błędem i kontynuowanie jej przy braku ograniczeń parametru wysokości zabudowy jest nieuzasadnione. Ponadto, realizacja zabudowy wielorodzinnej generuje ruch samochodowy, pojawia się kwestia zabezpieczenia miejsc parkingowych, wybudowania infrastruktury technicznej. Należy podkreślić, że przy realizacji zabudowy wielorodzinnej jednym z najczęstszych problemów jakie się pojawiają jest kwestia zapewnienia miejsc parkingowych a co się z tym wiąże budowa parkingów podziemnych, nierzadko planowana na całej podziemnej części nieruchomości.

## **3. Pan Tadeusz Skłodowski zapytał o projektowaną w Studium wysokość zabudowy dla terenu położonego vis a vis budynku Urzędu Miasta Marki a także o decyzję Wojewody Mazowieckiego w kwestii przebiegu Trasy Mostu Północnego?**

**Ad. 3 Pan Bartosz Roslan** - w projekcie studium obszar położony naprzeciwko Urzędu Miasta Marki jest ozn. symbolem UM który przeznaczają teren pod zabudowę usługową o szeroko rozumianej funkcji a także zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną w formie wolnostojącej i bliźniaczej z maksymalną wysokością zabudowy jednorodzinnej do 12m, wielorodzinnnej do 16m i dla zabudowy usługowej do 16m. Projekt Studium uzyskał pozytywne uzgodnienie uzyskane od wojewody w zakresie zadań rządowych bez przebiegu Trasy Mostu Północnego. Ponadto, inwestycja drogowa np: budowa Trasy Mostu Północnego może być zrealizowana niezależnie od ustaleń planu miejscowego czy zapisów studium z wykorzystaniem tzw. „spec ustawy drogowej” czyli ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

**Pan Burmistrz Janusz Werczyński** wskazał zebrany na istotną kwestię mającą związek z ewentualną budową Trasy Mostu Północnego czy też drogi głównej, a mianowicie na kwestię sfinansowania rzeczonyj inwestycji. Miasto Marki do dnia dzisiejszego, ze strony wojewody ani tym bardziej marszałka województwa mazowieckiego, nie uzyskało deklaracji w zakresie realizacji przedmiotowej inwestycji ani jako Trasy Mostu Północnego ani jakiegokolwiek innej drogi. Sprawa przebiegu Trasy Mostu Północnego była i jest tematem budzącym kontrowersje, pomimo uzyskania pozytywnych uzgodnień w zakresie braku przebiegu projektowanej Trasy przez Miasto Marki. W okresie od 2004 roku trwały rozmowy i wymiana pism pomiędzy marszałkiem województwa mazowieckiego a urzędem Miasta Marki w przedmiocie przebiegu Trasy Mostu Północnego z których jasno wynikał brak realizacji na terenie miasta Marki wzmiankowanej Trasy.

## **4. Pan Jacek Orych - zagadnienia poruszone w dyskusji:**

**Sensowność zamiany drogi lokalnej na drogę główną po śladzie ulic: przedłużenia ul. Słonecznej, Stawową, Wesołą, Gliniecką i do trasy drogi wojewódzkiej we wschodniej części Marek. Czy przebieg Trasy Mostu Północnego w wersji przygotowanej w projekcie Studium będzie zagrożeniem dla ruchu w mieście Marki?**

**Ad. 4. Pan Burmistrz Janusz Werczyński** przypomniał zebranym, że mieszkańcy Marek, których tereny ewentualnie miałyby być zajęte pod projektowaną drogę główną protestowali i domagali się wykreślenia przebiegu drogi. Zależy im na możliwości zagospodarowania swoich działek w inny sposób niż przebieg drogi. Zresztą, brak w poddanym dzisiejszej dyskusji publicznej projekcie Studium, przebiegu drogi głównej (Trasa Mostu Północnego) jest wynikiem wcześniejszych decyzji. Debata toczona przez Radnych Miasta Marki w Komisji Budżetowo-Gospodarczej między innymi w sprawie zachowania przebiegu Trasy Mostu Północnego projektowanego w wcześniejszym projekcie Studium, zakończyła się brakiem zgody i stanowiskiem usunięcia jej przebiegu. W trakcie dyskusji Pan Robert Danielak zwrócił uwagę na pierwszą wersję przebiegu Trasy Mostu Północnego w planie ogólnym Miasta Marki z 1993 roku zaprojektowaną po śladzie ul. Bandurskiego.

Pan Burmistrz Janusz Werczyński wskazał, co należy mocno podkreślić w tym miejscu, że konsekwencją takiego a nie innego przebiegu układu drogowego łączącego zachodnią część Marek ze wschodnią częścią Marek poprzez projektowaną w Studium drogę lokalną jako przedłużeniem drogi z Białołęki poprzez ul. Okólną, Słoneczną, projektowaną Słoneczną następnie ul. Stawową, Wesołą i ul. Gliniecką aż do drogi wojewódzkiej 631 ( jako powiązanie z Kobyłką i Wołominem) i dalej do drogi ekspresowej Via Baltica poprzez węzeł – jest wcześniejsze stanowisko radnych zawierające brak zgody a także uzgodnienia jakie organ uzyskał w trakcie procesu opiniowania i uzgadniania projektu Studium czyli:

- uzgodnienie z Wojewodą Mazowieckim w zakresie zgodności przedłożonego dokumentu w zakresie zadań rządowych,
- uzgodnienie z Zarządem Województwa Mazowieckiego w zakresie zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego w których nie potwierdzono lokalizacji czy też przedłużenia Trasy Mostu Północnego na obszarze miasta Marki.

Reasumując, ani wojewoda ani zarząd województwa mazowieckiego nie potwierdził w swoich uzgodnieniach obowiązku zaprojektowania i pokazania przebiegu w mieście Marki zarówno Trasy Mostu Północnego jak i innej drogi głównej. Podjęcie przez miasto Marki samodzielnej decyzji o przebiegu Trasy Mostu Północnego czy też drogi klasy głównej wiązało by się z podjęciem olbrzymiego zobowiązania finansowego w zakresie poniesienia kosztów wykupu terenów zajętych pod wspomnianą drogę, wypłaty odszkodowań i realizacji przedmiotowej inwestycji, zwłaszcza w sytuacji braku zainteresowania budową Trasy ze strony instytucji uzgadniających projekt Studium.

#### **5. Pan Bogdan Piaścik - zagadnienia poruszone w dyskusji:**

***Poszerzenie granic cmentarza. Kwestia odprowadzenia wód opadowych do rowów melioracyjnych. Propozycja rozwiązania układu drogowo-ulicznego w sąsiedztwie osiedla przy ul. Małachowskiego w celu wyprowadzenia ruchu z tegoż osiedla ze wskazaniem na przedłużenie ul. Karłowicza z bezpośrednim wlotem w projektowaną drogę gminną odchodzącą od ul. Okólnej na zachód.***

**Brak nawiązania w projekcie Studium do zabudowy wielorodzinnej wysokiej na Białółce poprzez zaprojektowanie na obrzeżach zachodniej części Marek terenu ozn. symbolem MWE dopuszczającego 6 lokali w budynku mieszkalnym w sytuacji gdzie na Białółce stoją budynki wielorodzinne z 48 lokalami.**

**Propozycja zmiany przeznaczenia terenów ozn. symbolem ME na MWE.**

**Ad. 5. Pan Bartosz Roslan** udzielił następujących informacji:

- wskazał że granice cmentarza zawarte w kształcie pokazanym na rys. Studium ozn. symbolem ZC są optymalne w stosunku do terenu zarezerwowanego pod cmentarz w obowiązującym planie miejscowym z uwagi na obowiązujące strefy sanitarne cmentarza: 50 m z zakazem zabudowy mieszkaniowej i 150 m do czasu objęcia działek obsługą miejskiej sieci wodociągowej. Przy tak wskazanych granicach cmentarza inny kształt strefy sanitarnej pozwala na mniejszą zajętość terenu objętego ograniczeniami w zabudowie. Projektowana zmiana granic cmentarza była konsultowana i uzgadniana z zarządem cmentarza.
- kwestia odprowadzenia wód opadowych do rowów melioracyjnych nie jest przedmiotem szczegółowych ustaleń w projekcie Studium. Oczywiście jest alternatywa wskazana w projekcie Studium, odprowadzania wód deszczowych do istniejących rowów melioracyjnych.
- za osiedlem przy ul. Małachowskiego są projektowane 2 drogi lokalne równoległe do Al. Marsz. J. Piłsudskiego. Przedłużenie ul. Karłowicza faktycznie nie ma wlotu wprost do drogi lokalnej projektowanej od ul. Okólnej odchodzącej na zachód z uwagi na to, że przedłużenie drogi biegnące od ul. Okólnej jest już wydzielone i przejęte przez Gminę.

**Pan Burmistrz Janusz Werczyński** w kwestii przeznaczenia terenu ozn. symbolem MWE odpowiedział, że powyższe wynika z potrzeby rozsądnego zagospodarowania terenu położonego wokół terenów ozn. symbolem ME i wzdłuż cieków wodnych, gdzie w obecnym planie projektowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Pan Bartosz Roslan** podkreślił, że wyznaczenie terenów MWE na całej długości granicy zachodniej w Markach Południe (projektowana zabudowa wielorodzinna do sześciu lokali o wysokości budynków do 12m) ma być buforem przed istniejącą w Białółce zabudową wielorodzinną wysoką. Przypomniał również, że dyskusyjny teren w nieobowiązującym już planie przeznaczony był pod lotnisko, Miasto zrezygnowało z tego rodzaju inwestycji i zmieniło przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną o powierzchni działek nie mniejszych niż 1200 m. Oczywiście działki po 600m powstałe wcześniej mogą zachować swoje możliwości zabudowy. Tworzenie działek o małych powierzchniach np: 600 m a więc intensywnym zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie cieków wodnych w przypadku podtopień może stworzyć problem dla miasta.

**Pan Robert Danielak** wspomniał o właścicielach zainteresowanych pozostawieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną ozn. ME bez zmian czyli zachowania dotychczasowego przeznaczenia terenu i zachowania tych samych parametrów zabudowy, a już w szczególności niechętnych zabudowie wielorodzinnej wysokiej i rozdrobnieniu działek.

**6. Pan Bogdan Piaścik podniósł kwestię jego zdaniem niezgodności występujących na rys. tematycznym zawierającym analizę własności i władania w stosunku do niektórych nieruchomości.**

**Ad. 6. Pan Bartosz Roslan** – rysunek główny czyli rys. Kierunków zagospodarowania przestrzennego jako załącznik nr 1 Studium jest podstawą dyskusji. Rysunki tematyczne zawarte w części dotyczącej uwarunkowań projektu studium są schematami informacyjnymi i nie rozstrzygają ewentualnych sporów zaistniałych w przypadku kwestionowania stanu własności.

**Pan Tadeusz Skłodowski** odparł że opracowanie powinno być rzetelnie wykonane. Wskazał również na brak w projekcie Studium zaprojektowania we wschodniej części Marek alternatywnej drogi, równoległej do Al. Marsz. J. Piłsudskiego. W zachodniej części miasta Marki takimi drogami odciążającymi ruch z Al. Marsz. J. Piłsudskiego są ul. Karłowicza i ul. Sobieskiego.

**7. Pan Jacek Orych poruszył temat układu komunikacyjnego w rejonie ul. Wczasowej i ul. Weneckiej a szczególnie w rejonie szkoły podstawowej Nr 5 i zasadności pokazania na rys. Studium przebiegu projektowanej drogi do szkoły.**

**Ad. 7 Pan Bartosz Roslan** wyjaśnił, że zapisy projektu Studium przewidują możliwość wprowadzenia przy sporządzaniu planu miejscowego przebiegu dróg dojazdowych, nie pokazanych na rysunku Studium. Wskazał również na możliwość jaką daje procedura sporządzania studium na tym etapie prac – składania uwag np: o wprowadzenie do ustaleń Studium przebiegu projektowanej drogi lokalnej do szkoły nr 5 na określonym odcinku.

**8. Pan Tadeusz Skłodowski podjął temat ewentualnej zmiany układu drogowego zawartego pomiędzy ulicami: Grunwaldzką, Al. Marsz. J. Piłsudskiego, Słoneczną a ulicą Projektowaną, a w szczególności poddaniu pod dyskusję przebiegu projektowanej drogi, z uwagi na ukształtowanie terenu takie jak: nierówności terenu i gliniarki.**

**9. Pan M. Karandys zapytał o sposób zagospodarowania terenu położonego przy ul. Okólnej czyli na dawnym składowisku śmieci tzw. „zwałki” ?**

**Ad. 9 Pan Burmistrz Janusz Werczyński** – kontynuacja zagospodarowania powyższego terenu zielenią jest odkładana z uwagi na regulowanie stosunków własnościowych.

**Ad. 9 Pan Robert Danielak** wskazał na przeznaczenie w projekcie Studium byłego wysypiska śmieci i terenu wokół pod zieleń urządzoną ozn. symbolem ZP i zieleń z usługami turystyki i rekreacji ozn. symbolem ZU.

**10. Pan Tadeusz Skłodowski w kolejnym pytaniu poruszył kwestię braku wizji i informacji zlokalizowania dodatkowych placówek oświaty poza istniejącymi, pokazanymi na rysunku projektu Studium. Wskazał również na potrzebę ewentualnej lokalizacji usług oświaty w okolicach osiedla Małachowskiego.**

**Ad. 10 Pan Bartosz Roslan** poinformował że projekt Studium w jednostkach planistycznych UM, MU, MW, MWE, U dopuszcza lokalizację oświaty i szkolnictwa wyższego. Szerokie i ogólne ujęcie ewentualnych lokalizacji usług oświaty bez wskazywania konkretnych działek było podyktowane elastycznością tej formy zapisów. Pozwalają one bowiem na swobodne kształtowanie decyzji w tym zakresie, zwłaszcza przy dynamicznej zmianie uwarunkowań jakie zachodzą w mieście Marki, bez blokowania terenów konkretnym przeznaczeniem.

W przypadku określenia terenu konkretnie pod usługi oświaty nie będzie możliwości wykorzystania jego na inne cele, a w konsekwencji będzie wymagało przeprowadzenia zmiany Studium.

**11. Pan Bogdan Piaścik wysunął propozycję zmiany zapisów dotyczących szerokości strefy ochronnej wynoszącej 130 m dla ciągu ekologicznego ustanowionego wzdłuż rzeki Długiej poprzez zachowanie zapisów zawartych w obecnych planach miejscowych.**

**Ad. 11 Pan Burmistrz Janusz Werczyński** - wspomniane zapisy o strefach ochronnych wynikają z przepisów ustawy Prawo wodne, i nie ma możliwości zmiany tego rodzaju parametrów.

**12. Pan Dominik Wałęskiewicz zadał pytanie czy tylko w jednostce MW w określonych sytuacjach dopuszcza się dwie kondygnacje garaży podziemnych, czy również w jednostce MWE?**

**Ad. 12 Pan Bartosz Roslan** – tylko w jednostce MW w określonych sytuacjach będzie możliwość realizacji dwóch kondygnacji podziemnych garaży.

**13. Pan Jacek Orych wskazał na potrzebę ewentualnej zmiany przeznaczenia terenu ZP na UO położonego na tyłach terenu szkoły przy ul. Dużej.**

**14. Pan M. Karandys zapytał o obszary i tereny górnicze?**

**Ad. 14 Pan Burmistrz Janusz Werczyński** – zarówno obszary jak i tereny górnicze muszą zostać pokazane na rysunku Studium. Ich brak w wersji poddanej opiniowaniu i uzgodnieniom spowodował uzyskanie negatywnej opinii od Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie i konieczność wniesienia poprawek do projektu Studium oraz ponowne wystąpienie o opinię, co zostało zakończone uzyskaniem pozytywnej opinii.

**15. Pan Tadeusz Skłodowski – jak ujęto w projekcie Studium tereny leśne?**

**Ad. 15 Pan Bartosz Roslan** – tereny lasów pozostały w granicach swoich obszarów w zasadzie bez zmian, poza zmianą przeznaczenia na UO niewielkiego fragmentu przy szkole nr 5 i części terenu położonego na tyłach fomarowskich bloków (Al. Marsz. J. Piłsudskiego Nr 196).- pod MW.

Na tym zakończono debatę publiczną.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

1. dla Burmistrza,
2. do dokumentacji planistycznej,
3. do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 7 ponumerowanych stron.

Marki, dnia 19 lipca 2010 roku

*Podpis osoby sporządzającej protokół.*