

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

marki
włącz się



INFORMACJE

WŁĄCZ SIĘ... W STUDIUM MAREK

PODSTAWY PRAWNE STUDIUM?

- ✓ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 z późniejszymi zmianami)
- ✓ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U.2004.118.1233 z dnia 26. 05. 2004 r.)
- ✓ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2020.713 z dnia 21. 04. 2020r. Z późniejszymi zmianami)

PO CO NAM STUDIUM?

- ✓ **w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego**

polityka przestrzenna gminy stanowi wytyczne koordynacyjne do prowadzenia dalszych prac planistycznych, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

studium jest dokumentem o charakterze strategicznym – ogólnym – zapisy studium są na tyle szerokie (elastyczne), aby można było uniknąć szybkiej jego dezaktualizacji

art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

KOMU POTRZEBNE JEST STUDIUM?

- ✓ **kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy**
oznacza to, że studium dla Marek sporządza Burmistrz Miasta Marki a uchwała Rada Miasta Marki
- ✓ **ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych**
Rada Miasta Marki podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego po wykonaniu przez Burmistrza Marek analiz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

art. 3 oraz art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

JAKIE SĄ SKUTKI UCHWALENIA STUDIUM?

- ✓ **studium nie jest aktem prawa miejscowego, dlatego nie wywołuje skutków prawnych dla właścicieli nieruchomości**

oznacza to, że studium nie ustala sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości

na podstawie studium nie jest możliwa zmiana przeznaczenia gruntów, w tym między innymi rolnych lub leśnych na budowlane, nie jest też możliwe przejęcie gruntów na cele publiczne, takie jak drogi

tym samym nie narusza ani interesu publicznego ani interesu prawnego innych osób lub jednostek organizacyjnych przy zagospodarowaniu terenów należących do nich

na podstawie studium nie jest możliwe uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę, która de facto pozwala na zmianę zagospodarowania nieruchomości i decyduje o realizacji obiektów budowlanych

art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

DLACZEGO STUDIUM JEST WIĘC TAK WAŻNE?

- ✓ bo sporządzane jest dla całego obszaru gminy
- ✓ bo w sposób najbardziej obiektywny pozwala przeanalizować potencjały i zagrożenia wynikające z zagospodarowania przestrzennego gminy
- ✓ bo uchwalane plany miejscowe nie mogą naruszać jego ustaleń
- ✓ bo jako dokument musi respektować zasadę równego traktowania każdego przez władzę publiczną
- ✓ bo określa kierunek przeznaczania terenów na określone cele oraz ustala kierunki zasad ich zagospodarowania i zabudowy –

**PRZYJMUJĄC ŁAD PRZESTRZENNY I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ
ZA PODSTAWĘ TYCH DZIAŁAŃ**

CO ZAWIERA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?

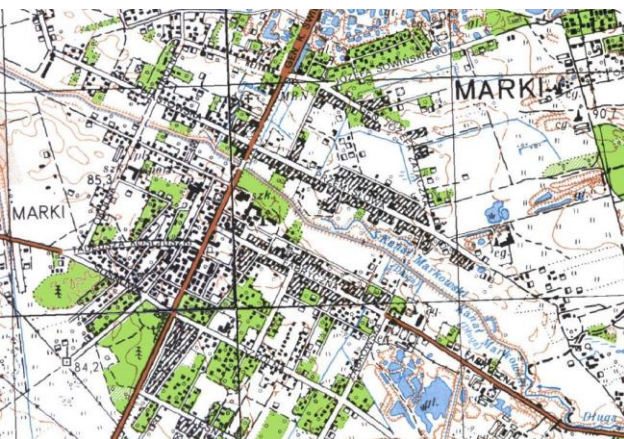
- ✓ **CZĘŚĆ OKREŚLAJĄCĄ UWARUNKOWANIA W FORMIE:**
 - tekstowej
 - graficznej
- ✓ **CZĘŚĆ TEKSTOWĄ ZAWIERAJĄCĄ USTALENIA OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI**
- ✓ **RYSUNEK PRZEDSTAWIAJĄCY W FORMIE GRAFICZNEJ USTALENIA, OKREŚLAJĄCE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI**
- ✓ **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZA SIĘ NA MAPIE TOPOGRAFICZNEJ, W SKALI OD 1:5 000 DO 1:25 000

CO ZAWIERA

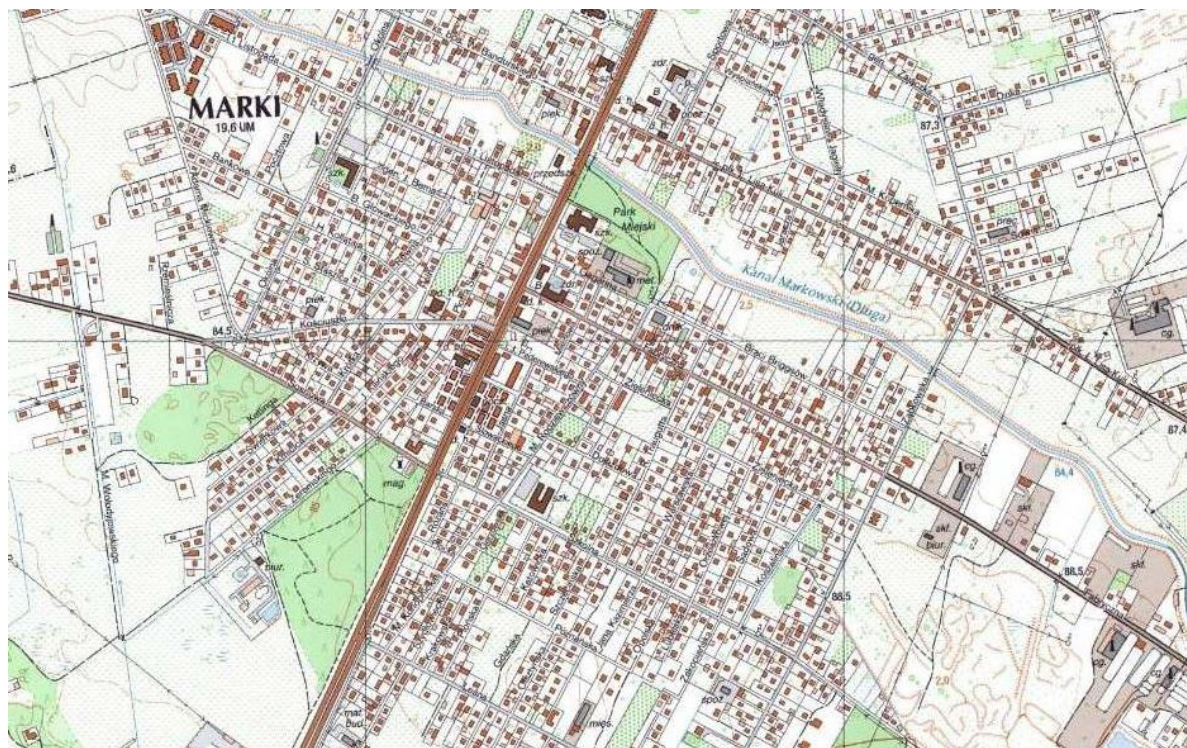
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?

RYSUNEK STUDIUM SPORZĄDZA SIĘ NA MAPIE TOPOGRAFICZNEJ, W SKALI OD 1:5 000 DO 1:25 000



mapa topograficzna w skali 1:25000

źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>



mapa topograficzna w skali 1:10000

źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap>

CO UWZGLĘDNIĄ STUDIUM?

✓ UWARUNKOWANIA W FORMIE TEKSTOWEJ I GRAFICZNEJ WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

CO OKREŚLA STUDIUM? czyli zawartość merytoryczna kierunków zagospodarowania przestrzennego

(część tekstowa zawierająca ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego – kierunki studium)

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

CO OKREŚLA STUDIUM?

(część tekstowa zawierająca ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego – kierunki studium)

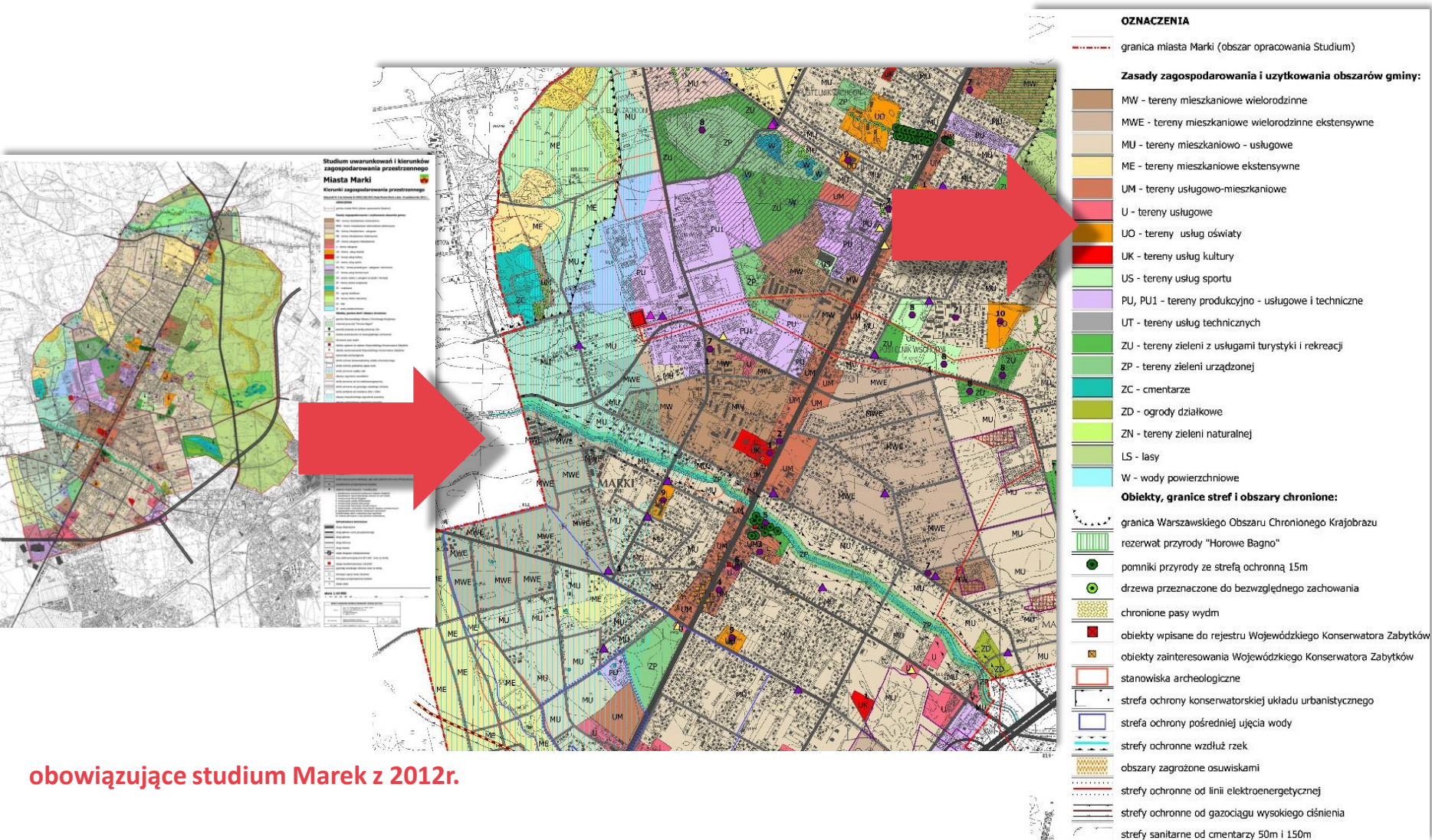
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- obszary zdegradowane
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych

CO ZAWIERAJĄ USTALENIA STUDIUM?

(zapis ustaleń, czyli tekst studium)

- 1) ustalenia dotyczące **kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** powinny określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zwanych dalej "planami miejscowymi";
- 2) ustalenia dotyczące **kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów** powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych;
- 3) ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk** powinny zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.²⁾), obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium, a także uzdrowisk, o których mowa w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym (Dz. U. Nr 23, poz. 150, z późn. zm.);
- 4) ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** powinny zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96, poz. 959);
- 5) ustalenia dotyczące **kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych;
- 6) ustalenia dotyczące **kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej** powinny określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

JAK WYGLĄDA RYSUNEK STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?



JAK WYGLĄDA RYSUNEK STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?



rysunek studium powinien zawierać:

- granice obszaru objętego studium lub jego zmianą
- granice terenów zamkniętych
- określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów
- określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów
- objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli

JAK WYGLĄDA RYSUNEK

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?

objaśnienia użytych na rysunku studium oznaczeń i symboli

granica miasta Marki (obszar opracowania Studium)

Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy:

- MW - tereny mieszkaniowe wielorodzinne
- MWE - tereny mieszkaniowe wielorodzinne ekstensywne
- MU - tereny mieszkaniowo - usługowe
- ME - tereny mieszkaniowe ekstensywne
- UM - tereny usługowo-mieszkaniowe
- U - tereny usługowe
- UO - tereny usług oświaty
- UK - tereny usług kultury
- US - tereny usług sportu
- PU, PU1 - tereny produkcyjno - usługowe i techniczne
- UT - tereny usług technicznych
- ZU - tereny zieleni z usługami turystyki i rekreacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZC - cmentarze

Obiekty, granice stref i obszary chronione:

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- rezerwat przyrody "Horowe Bagno"
- pomniki przyrody ze strefą ochronną 15m
- drzewa przeznaczone do bezwzględnej zachowania
- chronione pasy wydmy
- obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- obiekty zainteresowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- stanowiska archeologiczne
- strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody
- strefy ochronne wzdłuż rzek
- obszary zagrożone osuwiskami
- strefy ochronne od linii elektroenergetycznej
- strefy ochronne od gazociągu wysokiego ciśnienia
- strefy sanitarne od cmentarzy 50m i 150m
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią
- obszary potencjalnego zagrożenia powodzią
- Inne obszary:**
 - przestrzenie publiczne (placze miejskie)
 - rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²
 - obszary problemowe (konfliktów przestrzennych)
 - tereny górnicze
 - obszary górnicze
 - obszary zdegradowane
 - obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Investycje celu publicznego, w tym: - ponadlokalnego:

- drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe
- gazociąg wysokiego ciśnienia
- lokalnego:**
 - drogi gminne
 - strefa dopuszczenia lokalizacji ujęć wód podziemnych wraz infrastrukturą
 - projektowane przepompownie ścieków
 - zadania modernizacyjne i inwestycyjne:
 1. kształtowanie przestrzeni publicznych (placów miejskich)
 2. kształtowanie reprezentacyjnego centrum (w tym rynek)
 3. rewaloryzacja fabryki Briggsów
 4. rewaloryzacja osiedla Whiteheadów
 5. rewaloryzacja zespołu pałacowego
 6. rewaloryzacja Młarskiego Ośrodka Kultury
 7. modernizacja i rozbudowa komunalnych zasobów mieszkaniowych
 8. zagospodarowanie terenów rekreacyjno-sportowych
 9. modernizacja szkół z rozbudową bazy sportowej
 10. budowa gimnazjum z salą sportowo-widowiskową

Infrastruktura techniczna:

- droga ekspresowa
- drogi główne ruchu przyspieszonego
- drogi główne
- drogi zbiorcze
- drogi lokalne
- węzły drogowe wielopoziomowe
- linia elektroenergetyczna EE110kV wraz ze strefą
- stacja transformatorowa 110/15kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą
- istniejące ujęcia wody (studnie)
- istniejąca przepompownia ścieków
- stacja paliw

PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA W TRAKCIE PRAC PLANISTYCZNYCH NAD STUDIUM MIASTA MARKI

- ✓ uchwała Rady Miasta o przystąpieniu
- ✓ ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu
- ✓ składanie wniosków do studium
- ✓ **opracowanie projektu studium**
- ✓ uzgadnianie i opiniowanie
- ✓ **wyłożenie do publicznego wglądu**
- ✓ **dyskusja publiczna**
- ✓ **składanie uwag do studium**
- ✓ rozpatrzenie uwag do studium przez Burmistrza
- ✓ **uchwalenie studium przez Radę Miasta**

JAK MOŻNA UCZESTNICZYĆ W PROCESIE SPORZĄDZANIA STUDIUM MIASTA MARKI?

- ✓ poprzez złożenie wniosku do studium
- ✓ poprzez zapoznanie się z projektem studium podczas wyłożenia do publicznego wglądu
- ✓ poprzez uczestnictwo w dyskusji publicznej
- ✓ poprzez złożenie uwagi do projektu studium

CO JESZCZE MOŻNA ZROBIĆ? JAK ZOSTAĆ WSPÓŁGOSPODARZEM?

- ✓ uczestniczyć w **KONSULTACJACH SPOŁECZNYCH** –

WŁĄCZ SIĘ... W STUDIUM MAREK

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI

marki
włącz się



PLAN DZIAŁAŃ

WŁĄCZ SIĘ... W STUDIUM MAREK

CO DALEJ?

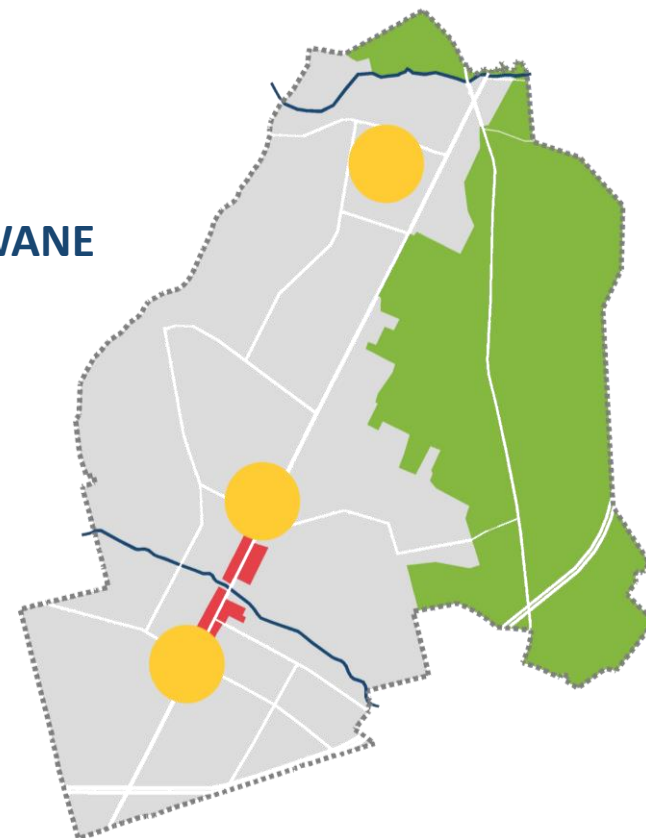
1. WARSZTATY EDUKACYJNO-INFORMACYJNE SKIEROWANE DO MIESZKAŃCÓW - DLA 3 REJONÓW MIASTA:

- MARKI
- PUSTELNIK
- STRUGA

– ZEBRANIE WOLNYCH WNIOSKÓW

2. ANKIETA: POTRZEBY MIESZKAŃCÓW

3. WARSZTATY INFORMACYJNE – ZAPOZNANIE MIESZKAŃCÓW Z POSTĘPEM PRAC ORAZ KOLEJNYMI KROKAMI W ZAKRESIE PROCEDURY PLANISTYCZNEJ – ZEBRANIE WOLNYCH WNIOSKÓW



KROK 1

- ✓ WARSZTATY SKIEROWANE SĄ DO WSZYSTKICH MIESZKAŃCÓW – ICH CELEM JEST ODPOWIEDŹ NA PYTANIE O PRZYSZŁOŚĆ MAREK: ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MAREK NA CZTERECH PŁASZCZYZNACH :
 - PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I REKREACJI
 - KOMUNIKACJI
 - MIESZKALNICTWIE
 - USŁUGACH
- ✓ ZE WZGLĘDU NA SYTUACJĘ EPIDEMIOLOGICZNĄ ETAP REALIZOWANY JEST ZA POMOCĄ MEDIÓW INTERNETOWYCH
- ✓ SPOTKANIA ODBĘDĄ SIĘ:
 - 26 STYCZNIA 2021 DLA MIESZKAŃCÓW REJONU MARKI
 - 28 STYCZNIA 2021 DLA MIESZKAŃCÓW REJONU PUSTELNIK
 - 29 STYCZNIA 2021 DLA MIESZKAŃCÓW REJONU STRUGA
- ✓ SZCZEGÓŁY PRZEBIEGU I ZASADY UCZESTNICTWA W SPOTKANIACH ZOSTANĄ OPUBLIKOWANE NA STRONIE INTERNETOWEJ URZĘDU MIEJSKIEGO:
<http://www.marki.pl/>

KROK 2

- ✓ ANKIETA SKIEROWANA DO WSZYSTKICH MIESZKAŃCÓW – CELEM JEST UZYSKANIE ODPOWIEDZI NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW W ZAKRESIE ZMIAN PRZESTRZENNYCH MAREK NA CZTERECH PŁASZCZYZNACH:
 - PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I REKREACJI
 - KOMUNIKACJI
 - MIESZKALNICTWIE
 - USŁUGACH

- ✓ ANKIETA ZOSTANIE OPUBLIKOWANA NA STRONIE INTERNETOWEJ URZĘDU MIEJSKIEGO ORAZ DOSTĘPNA W FORMIE TRADYCYJNEJ – WYDRUKOWANEJ NA PAPIERZE

ANKIETY BĘDĄ AKTYWNE OD 26 STYCZNIA 2021 R. DO 5 LUTEGO 2021 R.

- ✓ ANKIETA POZWALA NA ZEBRANIE KONKRETNÝCH INFORMACJI ORAZ UWZGLĘDNIA MOŻLIWOŚĆ SWOBODNYCH WYPOWIEDZI DOTYCZĄCYCH PROBLEMÓW PRZESTRZENNYCH MIASTA I POTRZEB JEGO MIESZKAŃCÓW W TYM ZAKRESIE

KROK 3

✓ WARSZTATY INFORMACYJNE:

- ZAPOZNANIE MIESZKAŃCÓW Z POSTĘPEM PRAC ORAZ KOLEJNYMI KROKAMI W ZAKRESIE PROCEDURY PLANISTYCZNEJ
- ZEBRANIE WOLNYCH WNIOSKÓW

✓ MIEJSCA I TERMINY SPOTKAŃ ZOSTANĄ OPUBLIKOWANE NA PLAKATACH I STRONIE INTERNETOWEJ URZĘDU MIASTA MARKI

