

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA MARKI

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XI/123/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r., Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północnego wschodu: północno-wschodnia granica działek nr 56/2, 56/1, 56/4 z obrębu 5-15,
- 2) od wschodu: wschodnia granica działek nr 56/4, 204/5 z obrębu 5-15, dalej przedłużenie wschodniej granicy działki nr 204/5 z obrębu 5-15 w kierunku południowym do punktu styczności z wschodnią granicą działki nr 204/8 z obrębu 5-15, stanowiącym jej punkt załamania, dalej wschodnią granicą działki nr 204/8 z obrębu 5-15,
- 3) od południa: południowa granica działek nr 204/8, 204/7 z obrębu 5-15, dalej przedłużenie południowej granicy działki nr 204/7 z obrębu 5-15 w kierunku zachodnim do punktu styczności z południowo-wschodnim punktem załamania granicy działki nr 79/2 z obrębu 5-15, następnie południową granicą tej działki oraz działek 73/5, 72/1, 74/1, 75/3 z obrębu 5-15,
- 4) od zachodu: zachodnie granice działek nr 75/3, 74/1, 70/2, 69/2, 68/2, 67/4, 66/4, 65, 64, 59, 56/2 z obrębu 5-15.

§ 3. 1. W planie ustala 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, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków i zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych z zastrzeżeniem §10;
- 3) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o docelowej wysokości minimum 10,0 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) U – tereny usług,

- b) IG – tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu,
- c) ZP – teren zieleni parkowej – skwer,
- d) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
- e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- f) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

5) strefa zieleni izolacyjnej;

6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem §10.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyna–Wronów o szerokości:

- 1) 65,0 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, parkingów dla samochodów;
- 3) 35,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej;
oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD oraz istniejące drogi KDW;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni – minimum 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów hotelowych – minimum 50 miejsc do parkowania na 100 łózek i 1 miejsce postojowe dla autokaru,
 - dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
 - b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZP;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

- b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż:
 - 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,
 - 63 mm dla kanalizacji tłocznej;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub do zbiorników retencyjnych, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim zretencjonowaniu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 12) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IG, KDG, KDD, KDW.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1IG, 2IG;

- 2) w przebiegu istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna–Wronów.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontu z zachowaniem istniejących parametrów budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD, 2KDW oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - c) terenu 3U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IG, 2IG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – stacja redukcyjna gazu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 4,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 80 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1IG z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,

b) terenu 2IG z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z dróg poza granicami opracowania poprzez teren 1U.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń parkowa - skwer;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie sytuowania terenowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury oraz chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wysokość zabudowy do 6,0 m;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 100 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100 m²;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,7 do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;

- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki, tzw. „Marki Południowe”, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Przewodniczący Rady Miasta Marki