

**UCHWAŁA NR III/24/2018  
RADY MIASTA MARKI**

z dnia 28 grudnia 2018 r.

**w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Gminy Miasto Marki**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm) oraz art. 19 i 20 w związku z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała określa lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwanej dalej ustawą.

**§ 2. 1.** Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);
- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości:

- 1) nie większej niż 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);
- 2) nie większej niż 1500 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

3. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 6 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m.

4. Do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o których mowa w ust. 3 zalicza się parki, w tym parki leśne, skwery, zieleńce oraz boiska sportowe jak również tereny zabaw dziecięcych oraz plaże i kąpieliska. Do terenów tych nie zalicza się terenów leśnych będących własnością Skarbu Państwa i terenów leśnych będących własnością prywatną.

5. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne.

6. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 5, wówczas maksymalną wysokość budynków wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

**§ 3.** Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

§ 4. Wymogi, o których mowa w § 2 ust. 1-3, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

§ 5. Odległości, o których mowa w § 2 ust. 2 i 3, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym do obiektu, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

§ 6. 1. Przy realizacji inwestycji mieszkaniowych należy zapewnić liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami poniżej:

- 1) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla zabudowy wielorodzinnej, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu;
- 2) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla inwestycji o której mowa w pkt 1) należy powiększyć o 10% z przeznaczeniem na parkowanie ogólnodostępne;
- 3) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla zabudowy jednorodzinnej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w domu lub segmencie;
- 4) określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi budynków lub części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową dla:
  - a) Obiektów działalności kulturalnej – minimum 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - b) Obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - c) Szkół – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - d) Placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsc parkingowych na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - e) Placówek opieki zdrowotnej – 2 miejsca parkingowe na gabinet;
  - f) Obiektów sportów i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych;
  - g) Terenów zieleni urządzonej – 2 miejsca parkingowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
  - h) Inne przeznaczenie na działalność handlową lub usługową – 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej dla zabudowy wielorodzinnej, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal.
- 7) określa się liczbę miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla obsługi budynków lub części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową dla:
  - a) Obiektów działalności kulturalnej – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - b) Obiektów opieki nad dziećmi do lat 3 oraz przedszkola – 5 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - c) Szkół – 20 miejsc parkingowych na 100 dzieci jednocześnie, jednak nie mniej niż 20 miejsc parkingowych;
  - d) Placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy – 2 miejsc parkingowych na 10 uczestników, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;

- e) Placówek opieki zdrowotnej – 1 miejsce parkingowe na gabinet;
  - f) Obiektów sportów i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie, jednak nie mniej niż 10 miejsc parkingowych;
  - g) Terenów zieleni urządzonej – 5 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - h) Inne przeznaczenie na działalność handlową lub usługową – 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup>, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy lub handlowy.
- 8) co najmniej połowa miejsc parkingowych dla rowerów, o których mowa w ust. 1 pkt 7), powinna być dostępna bezpośrednio z poziomu terenu lub parteru budynku, który obsługuje.

§ 7. Standardy określone w paragrafie 2-6 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do inwestycji towarzyszących.

§ 8. 1. Dla usług realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się wymóg lokalizacji w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni np. ciągów pieszych i placów.

2. Inwestycje należy realizować z poszanowaniem krajobrazu otwartego i zurbanizowanego, z zachowaniem otwarc widokowych na jego charakterystyczne elementy.

3. Należy zapewnić ciągłość powiązań pieszych i rowerowych.

4. W przypadku realizacji inwestycji:

- 1) mieszkaniowej wielorodzinnej, której najdłuższy wymiar budynków lub kompleksu budynków przekracza 200 m długości, nakaz realizacji ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych, minimum ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych wraz z zielenią towarzyszącą wysoką, zapewniając podział budynków lub kompleksu budynków.
- 2) mieszkaniowej jednorodzinnej, której najdłuższy wymiar budynków lub kompleksu budynków przekracza 50 m długości, nakaz realizacji ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych, minimum ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych wraz z zielenią towarzyszącą wysoką, zapewniając podział budynków lub kompleksu budynków.

5. Dla budynków realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych ustala się zakaz lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, np. ciągów pieszych i placów, z wyłączeniem zjazdów do garaży podziemnych.

6. Ustala się zakaz lokalizacji dróg serwisowych, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, naziemnych i nadziemnych miejsc do parkowania samochodów w tym garaży kubaturowych (z wyjątkiem podziemnych) pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic publicznych a budynkami realizowanymi w ramach inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących.

7. Maksymalna ilość wód opadowych odprowadzonych do zorganizowanej sieci kanalizacji deszczowej dla inwestycji, nie może być większa niż ilość wód opadowych dla terenu na którym ma być lokalizowana inwestycja w stanie istniejącym. W pozostałych przypadkach, wody opadowe powinny być zagospodarowywane na terenie w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu, poprzez:

- 1) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych;
- 2) wykształcenie niecek infiltracyjnych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych;
- 3) drenaże rozsączające;
- 4) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej / półprzepuszczalnej do utwardzenia ciągów komunikacyjnych i parkingów.

8. Na terenie inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować rekreacyjną zielen przydomową o cechach:

- 1) lokalizacja na powietrzu (w przestrzeni otwartej);
- 2) powierzchnia co najmniej 0,3 m<sup>2</sup>/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań lecz nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>;

- 3) zwarta forma – szerokość minimum 5 m;
- 4) zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni każdej przestrzeni;
- 5) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych;
- 6) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

§ 9. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

2. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Marki i Biluletnie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Masta  
Marki

**Paweł Pniewski**

**Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym**

Podpis: Signature-911209410

Imię: Paweł

Nazwisko: Pniewski

Instytucja:

Województwo:

Miejscowość:

Data podpisu: 4 stycznia 2019 r.

Zakres podpisu: Cały dokument