

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Marki**  
**z dnia .....roku**

**PROJEKT**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2”  
przy ul. Spacerowej w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXV/578/2018 Rady Miasta Marki z dnia 29 sierpnia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zmienioną uchwałą nr IV/42/2019 Rady Miasta Marki z dnia 23 stycznia 2019r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, 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 roku, Rada Miasta Marki uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SUW-2” przy ul. Spacerowej w Markach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w mieście Marki, którego granica określona na rysunku planu przebiega następująco:
- 1) od północy: północną granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,
  - 2) od wschodu: wschodnią granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01, a następnie wschodnią granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01,
  - 3) od południa: południową granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01, następnie zachodnią granicą działki nr 4/4 z obrębu 1-01 do punktu styczności z południową granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01 i dalej południową granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,
  - 4) od zachodu: zachodnią granicą działki nr 4/3 z obrębu 1-01,
3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
  - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
  - 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
  - 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 11) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.
6. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej,

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczbowych:
  - a) IIT - teren infrastruktury technicznej wodociągowej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 1.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nawierzchnie utwardzone dojazdów, dojeżdż, placów manewrowych, miejsc do parkowania pojazdów,

**§ 2.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi na terenie miasta Marki,
- 2) nakazuje się urządzenie miejsc dla lokalizacji szczelnych pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych na podłożu utwardzonym,

**§ 3.** W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach:

- 1) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

**§ 4.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem przewodami o średnicy minimum Ø32 mm,

- b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się poza obszarem objętym planem.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się poza obszarem objętym planem, z odprowadzeniem ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, przewodami sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm dla kanału i średnicy min. Ø160 mm dla przyłącza lub przewodami sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. Ø75 mm dla kanału i średnicy min. Ø63 mm dla przyłącza,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych stanowiących wody popłuczne po odstoju przez rów melioracyjny znajdujący się poza obszarem objętym planem, do rzeki Czarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych, o składzie uniemożliwiającym wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej, do szczelnych, bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup>,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z odprowadzeniem do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, znajdującej się poza obszarem objętym planem, przewodami o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm dla kanału i Ø200 mm dla przyłącza lub do systemów otwartych,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu doziemnych, kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
  - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
  - d) w celu zapewnienia ciągłości zasilania obiektu dopuszcza się stosowanie agregatów prądotwórczych dla awaryjnego zasilania stacji uzdatniania wody,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w pkt 5 lit. c.

**§ 5.** Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0%.

**§ 6.** W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu IIT.

**§ 7.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się kolorystykę pokryć dachowych dachów innych niż płaskie w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki,
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,

**§ 8.** Dla terenu infrastruktury technicznej wodociągowej oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa, w tym obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej wodociągowej stacji uzdatniania wody oraz zaplecze socjalno-biurowe, zieleń niska i wysoka, dojazdy, dojścia,
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, związanych z funkcjonowaniem stacji uzdatniania wody,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie oraz dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż budynki o wysokości nie większej niż 15 m,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 20 m,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,
  - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001 dla działki budowlanej,
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe.**

**§ 1.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.