

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA MARKI

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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), w związku z Uchwałą Nr LVII/485/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach 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 przemysłowego położonego w rejonie ul. Okólnej w Markach, 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 północy: punkt przecięcia się przedłużenia w kierunku zachodnim północnej granicy działki nr 73/6 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05, północna granica działki nr 73/6 z obrębem 3-05 aż do punktu przecięcia się skosu działki nr 73/6 (trójkąta widoczności) z zachodnią granicą działki nr 73/7 z obrębem 3-05 i dalej przecinając działki nr 73/7 i nr 74 z obrębem 3-05 (stanowiące ul. Okólną) linią równoległą do ich północnych granic, aż do punktu przecięcia się z wschodnią granicą obrębem 3-05;
- 2) od wschodu: punkt przecięcia się linii poprowadzonej przez działki nr 73/7 i nr 74 z obrębem 3-05 (ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05, następnie wschodnia granica obrębem 3-05, aż do punktu przecięcia się przedłużenia w kierunku wschodnim południowej granicy działki nr 73/7 (ul. Okólna) z obrębem 3-05 (przez działkę nr 74 z obrębem 3-05 – ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05;
- 3) od południa: punkt przecięcia się przedłużenia w kierunku wschodnim południowej granicy działki nr 73/7 (ul. Okólna) z obrębem 3-05 (przez działkę nr 74 z obrębem 3-05 – ul. Okólna) z wschodnią granicą obrębem 3-05, dalej w kierunku zachodnim południowa granica działki nr 73/7 z obrębem 3-05, następnie południowa granica działki nr 73/8 z obrębem 3-05, aż do przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05 (po działce nr 71 z obrębem 3-05);

- 4) od zachodu: punkt przecięcia się przedłużenia południowej granicy działki nr 73/8 z obrębem 3-05 z zachodnią granicą obrębem 3-05 (po działce nr 71 z obrębem 3-05) i dalej zachodnia granica obrębem 3-05 aż do punktu przecięcia się przedłużenia w kierunku zachodnim północnej granicy działki nr 73/6 z obrębem 3-05.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) 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;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związaną z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekość w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z

dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

- 4) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 10,0 m, docelowej wysokości minimum 3,0 m tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).

§ 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) PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej,
 - b) Zn – teren zieleni naturalnej,
 - c) Ws – tereny wód powierzchniowych, rowy,
 - d) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - e) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 6) zieleni izolacyjna;
- 7) 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) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 54-67/12) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 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;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla restauracji, kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - 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 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią $Q=1\%$, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych w zakresie prawa wodnego.

§ 11. 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL;
- 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, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazd i dojazdów o minimalnej szerokości – 6,0 m.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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;
- 3) 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 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) 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, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;

- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami Zn, Ws, KDZ, KDL.

§ 15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych wolnostojących o wysokości do 50,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń naturalna;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe, rowy;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 6) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: od 15,0 m do 17,7 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach, – dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m, – dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Przewodniczący Rady Miasta Marki