

Uchwała Nr
Rady Miasta Marki
z dniaroku

PROJEKT

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
„Cmentarz Bandurskiego” w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVIII/213/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 maja 2016r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Cmentarz Bandurskiego” 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Cmentarz Bandurskiego” w Markach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w mieście Marki, którego granica określona na rysunku planu przebiega następująco:
- 1) od północy: w odległości ok. 31 metrów od północnej granicy działki nr ewid. 31/1 z obrębu 3-04 i dalej łukiem w kierunku północno-południowym przez działkę nr ewid. 31/2 z obrębu 3-04 i działkę nr ewid. 41 z obrębu 3-04 do granic działek nr ewid. 41 i 42 z obrębu 3-04 zlokalizowanych w odległości ok. 45 metrów od punktu styku działek nr ewid. 41, 42 i 31/2 z obrębu 3-04,
 - 2) od wschodu: od granic działek nr 41 i 42 z obrębu 3-04 zlokalizowanych w odległości ok. 45 metrów od punktu styku działek nr ewid. 41, 42 i 31/2 z obrębu 3-04 w kierunku zachodnim do granic działek nr ewid. 43 i 31/2 z obrębu 3-04 w odległości około 51 metrów od styku działek nr ewid. 31/2, 42, 43 z obrębu 3-04 następnie równolegle do wschodniej granicy działki 31/1 z obrębu 3-04 w odległości 50 metrów a po około 100 metrach prostopadle do działki nr ewid. 31/1 z obrębu 3-04, później w kierunku południowym po wschodniej granicy działki nr ewid. 31/1 z obrębu 3-04,
 - 3) od południa: północna granica działki nr ewid. 31/1 z obrębu 3.04,
 - 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ewid. 31/1 z obrębu 3-04 do północnej granicy planu zlokalizowanej w odległości około 31 metrów od północnej granicy działki nr ewid. 31/1.
3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) 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;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 13) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) 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 obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

§ 3. 1. 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) 1ZC - teren cmentarza,
 - b) 2ZP – teren zieleni urządzonej,
 - c) 3ZL – teren lasów ochronnych,

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach,

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia granic obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m,
- 2) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m,
- 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej,
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się stosowanie w granicach terenu 1ZC i 2ZP jednorodnych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.,
- 2) ustala się kształtowanie komunikacji pieszej w formie ciągów z pasami zieleni, tworzących powiązanie z terenem istniejącego cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
- 3) ustala się urządzenie utwardzonych nawierzchni ciągów komunikacji pieszej w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym,

§ 5. 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) zakazuje się składowania i magazynowania odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przed ich odbiorem w terenie 1ZC,
- 3) nakazuje się urządzenie nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego oznaczonego nr ew. AZP 54-67/10 - pozostałość osadnictwa z epoki brązu XVII-XIII w. p.n.e.) położonego w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 7. 1. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach:
 - a) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
 - b) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
- 2) wskazuje się na rysunku planu:
 - a) granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, obejmującą tereny położone w odległości 50 m od granicy cmentarza,
 - b) granicę strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, obejmującą tereny położone w odległości 150 m od granicy cmentarza,
- 3) dla terenów położonych w granicach stref, o których mowa w pkt 2 lit. a i lit. b obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych,
- 4) w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przed powodzią, w tym także zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody,

§ 8. 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 przewodami o średnicy minimum Ø32 mm, z dopuszczeniem lokalizacji studni służących do czerpania wody dla potrzeb porządkowych,

- b) zakazuje się lokalizacji nowych studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - c) zakazuje się lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
- a) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej 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) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³,
- 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 projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, 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 projektowanego 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.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 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.

§ 9. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

§ 10. 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 1ZC.

§ 11. 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,
- 3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding PCV, blachy faliste i trapezowe.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz stanowiący powiększenie terenu istniejącego cmentarza, w tym powierzchnie grzebalne, zieleń niska i wysoka, dojazdy, dojścia,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza taką jak dom przedpogrzebowy, kostnica, kaplica,
 - b) dojazdy, dojścia,
- 3) nakazuje się urządzenie miejsc gromadzenia odpadów z zachowaniem odległości minimum 4 m od powierzchni grzebalnych oraz z uwzględnieniem ich izolacji wizualnej w formie ogrodzenia lub zieleni urządzonej,
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 dla działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001 dla działki budowlanej,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren istniejącego cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, posiadającego dostęp do drogi publicznej z ul. Bandurskiego,
 - b) zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach naziemnych w ilości nie mniejszej niż 7 miejsc do parkowania na 1 ha powierzchni cmentarza,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,

2. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń urządzona niska i wysoka,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza taką jak kaplica, z wyłączeniem powierzchni grzebalnych,
 - b) dojazdy, dojścia,
- 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, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4 dla działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,001 dla działki budowlanej,
 - 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
 - a) obsługa komunikacyjna poprzez teren istniejącego cmentarza znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem, posiadającego dostęp do drogi publicznej z ul. Bandurskiego,
 - b) zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach naziemnych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110 °,
 - 7) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-technicznych obiektów budowlanych zabezpieczających je przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym uwzględnienia w konstrukcji obiektu zmian warunków posadowienia w wyniku zawilgocenia i rozmycia gruntu oraz parcia wody na ściany obiektu,
 - b) zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych,
 - c) stosowanie odpornych na wodę i wilgoć materiałów budowlanych konstrukcyjnych i wykończeniowych,
 - d) wyniesienie podłóg pomieszczeń użytkowych budynków ponad rzędną terenu 86 m n.p.m.,
 - e) stosowanie zabezpieczeń przed oddziaływaniem wód powodziowych w systemach ogrzewania zasilanych paliwami płynnymi i zasilania w energię elektryczną,
 - f) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez podwyższenie rzędnych terenu z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,
3. Dla terenu lasów ochronnych oznaczonego na rysunku planu symbolem 3ZL ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren lasów, budowle i urządzenia związane z gospodarką leśną,
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych.
 - 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów położonych w oznaczonych na rysunku planu granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu poprzez podwyższenie rzędnych terenu z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią,
 - b) nakazuje się zabezpieczenie budowli przed oddziaływaniem wód powodziowych.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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