

Uchwała Nr
Rady Miasta w Markach
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 446 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073.), w związku z Uchwałą Nr LVIII/460/2014 Rady Miasta Marki z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni” i Uchwałą Nr XXVIII/215/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 maja 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”, 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 uchwała, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”, zwany dalej planem.

1. Plan obejmuje część obszaru miasta Marki, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: przecięcie się przedłużenia w kierunku osi ul. Lipowej z granicą obrębu 1-16 (w al. Marsz. J. Piłsudskiego) i dalej w kierunku wschodnim osi ul. Lipowej aż do przedłużenia wschodniej granicy działki nr ew. 171/1,
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki nr ew. 171/1, następnie wschodnia granica działki nr ew. 171/2, dalej południowa granica działki nr ew. 171/2 od wierzchołka działki nr ew. 172/9 następnie wschodnia granica działki nr ew. 192/9 i dalej północna część działki nr ew. 172/11 w kierunku wschodnim, dalej po wschodniej granicy działki 172/11,
- 3) od południa: południowa granica działek nr ew. 172/11, 172/2, 172/1, następnie wschodnia i południowa granica działki nr ew. 180,
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 180 do przecięcia się w kierunku osi ul. Lipowej z granicą obrębu 1-16 (w al. Marsz. J. Piłsudskiego).

2. 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.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 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 kulturowego;
- 4) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. 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 r.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i innych obiektów budowlanych, a nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami,

śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, zadaszenia, jednak nie więcej niż 2 m. Dopuszcza się przekroczenie linii dla kondygnacji podziemnej, jednak nie więcej niż 2 m.

- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy, wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.) Dla budynków zlokalizowanych przy al. Marsz. J. Piłsudskiego dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii od drugiej kondygnacji przez nawisy, jednak nie więcej niż 2 m,
 - b) przekroczenie linii dla kondygnacji podziemnej, jednak nie więcej niż 2 m.
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) **zielni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 3 m, docelowej wysokości minimum 5 m tworzący barierę wizualną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej);
- 7) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z uwzględnieniem realizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

§ 4. 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych:

- a) 1UMW, 2UMW, 3UMW – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) 1UO – tereny usług oświaty;
 - d) 1K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - e) 1KPL – teren placu miejskiego z zielenią urządzoną;
 - f) 1KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - g) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - h) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 6) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 7) zieleń izolacyjna;
 - 8) szpalery drzew;

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

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

- 1) obowiązek zachowania dla poszczególnych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1 UMW, 2 UMW, 3UMW – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - b) 1MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - c) 1UO – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji szpaleru drzew równoległego do al. Marsz. J. Piłsudskiego w terenie 1KPL.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

- pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - b) dopuszczenie w terenach oznaczonych symbolem 1UO lokalizowania budynków o powierzchni do 25 m² typu portierni, budynków ochrony pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
 - c) dopuszczenie budowy maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.
 - 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych symbolem 1UO, 3UMW zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne;

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG,
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD,
 - c) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KPJ.
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z układem zewnętrznym odpowiednio, poprzez drogi wymienione w pkt 1;
- 3) w zakresie układu komunikacyjnego:
 - a) zakaz lokalizowania na terenach dróg, budowli i obiektów budowlanych, za wyjątkiem, budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego,
 - b) minimalna szerokość pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m,

- c) drogi wewnętrzne bez przelotu, należy zakończyć placem do zawracania o parametrach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla obiektów oświaty – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych ,
 - b) nakaz realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej na której zlokalizowana jest inwestycja, z wyłączeniem lit. c,
 - c) dla terenu 2UMW dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza obszarem działki budowlanej na której zlokalizowana jest inwestycja,
 - d) w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przystanków komunikacji miejskiej w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z wodociągu z ujęciem wody zlokalizowanym poza obszarem planu miejscowego, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 40$ mm,
 - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;
- 3) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 60$ mm,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania lub odprowadzone do ziemi;
 - b) dopuszczenie budowy ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 300$ mm,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,

- d) dopuszczenie odwodnienia terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego do odbiorników wód opadowych, w tym rowów odwadniających lub do zbiorników infiltracyjnych bądź infiltracyjno-odparowujących;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32mm,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii średniego i niskiego napięcia,
 - b) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako podziemne linie kablowe,
 - c) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych słupowych i kubaturowych,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła,
 - e) wysokość urządzeń elektroenergetycznych do 10 m,
 - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych,
 - c) wysokość budowli telekomunikacyjnych do 15 metrów.
- 9) W zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem UMW;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UO;
- 4) 0% dla terenu oznaczonego symbolem K;
- 5) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KPL;
- 6) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDG;

- 7) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 8) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KPJ.

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPJ, 1KDD, 1KPL, 1UO.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG;

§ 15. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie w postaci tablic reklamowych, na poniższych zasadach:
 - a) wyłącznie w obrębie parteru i pierwszego piętra na elewacjach budynków,
 - b) maksymalna powierzchnia dopuszczalnych szyldów 3 m²;
- 3) zakaz umieszczania szyldów w postaci tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów w postaci tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wystających więcej niż 0,3 m poza elewacjami budynków;

§ 17. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w przypadku:
 - a) sytuowania bram wjazdowych
 - b) konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak: drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) do linii elewacji usług nieuciążliwych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony al. Marsz. J. Piłsudskiego;

- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia 1,8 m;
- 4) nakaz ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 50%, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi;
- 5) wysokość cokołu pełnego w ogrodzeniach ażurowych nie większą niż 0,5 m;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy, za wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
- 7) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **1UMW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - c) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w 1 kondygnacji nadziemnej budynku,
 - d) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,5 dla działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy do 13,0 m,
 - i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m²;
 - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
 - l) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - m) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

§ 19. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **2UMW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - e) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w 1 kondygnacji nadziemnej budynku,
 - f) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,5 dla działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - j) wysokość zabudowy do 13,0 m,
 - k) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m²;
 - m) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
 - n) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - o) powierzchnię działek nie mniejszą niż 600m²;
 - p) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ oraz z drogi poza obszarem planu (ul. Duża).

§ 20. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **3UMW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy do 13,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m²;

- i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu na jednej działce budowlanej,
 - c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej realizację maksymalnie 5 segmentów w jednym ciągu,
 - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub budynków na działkach sąsiednich,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 dla działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
 - i) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - j) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²;
 - l) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h), i), j) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnię działek nie mniejszą niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²;
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 14 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 10 m;
- c) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,

§ 22. Dla terenów usług oświaty oznaczonych symbolami **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczające – obiekty i urządzenia sportowe, zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych dla budynków usług oświaty, obiektów i urządzeń sportowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45;
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m²,
 - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d), e), f), g), h) i) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi poza obszarem planu.

§ 23. Dla terenu placu miejskiego z zielenią urządzonej oznaczonego symbolem **1KPL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wraz z zielenią urządzonej,
 - d) dopuszcza się realizację pomnika,
 - e) dopuszcza się lokalizację jezdni,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m,

- g) nakaz realizacji szpaleru drzew równoległego do al. Marsz. J. Piłsudskiego.
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDG oraz z drogi poza obszarem planu (ul. Duża).

§ 24. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczonej symbolem **1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 0,01% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 6,0 m – nie dotyczy specjalistycznych budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 0,5 m²,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d), i e) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejsza niż 1 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki 1m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 25. Dla poszczególnych dróg, w granicach objętych niniejszym planem i oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1	2	3	4	5
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	<ul style="list-style-type: none"> – Szerokość zmienna w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 10,0 do 22,0 m, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew, – nakaz realizacji szpaleru drzew w terenie 1KDG. 	ul. Aleja J. Piłsudskiego, droga krajowa, istniejąca, w części w granicach obszaru planu, pozostała część poza granicą planu.

2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość zmienna w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej. 	ul. Lipowa, droga gminna istniejąca.
3.	1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej. 	ciąg projektowany

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

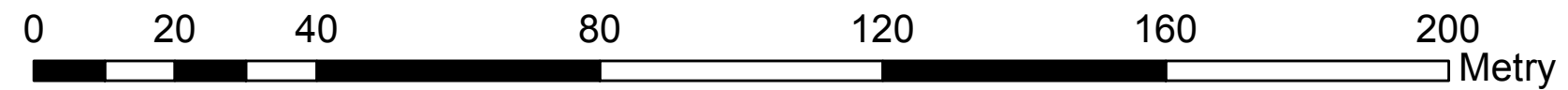
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

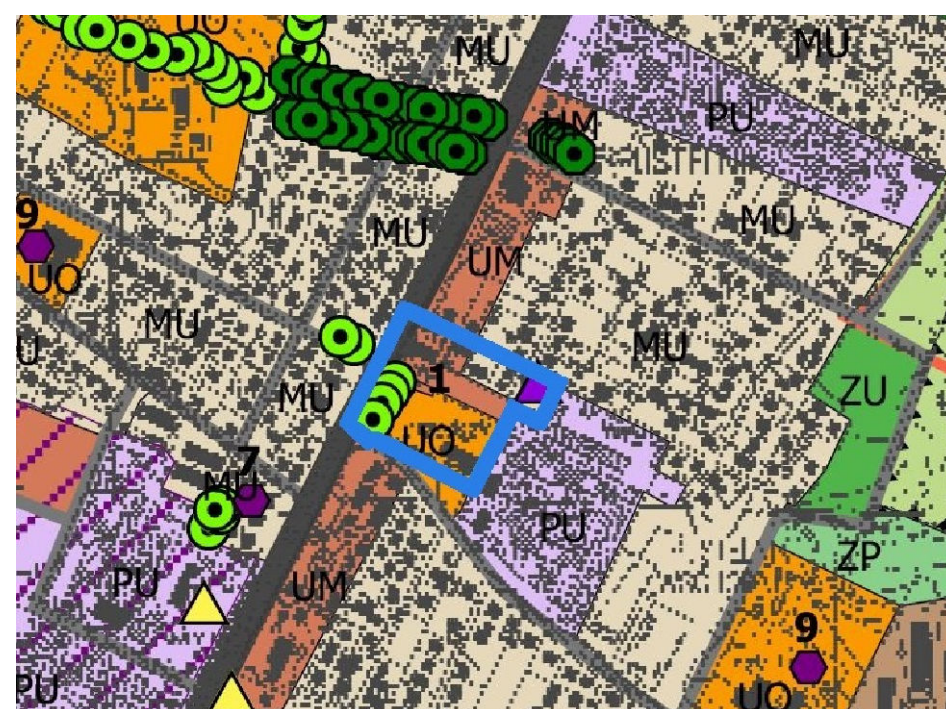
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki "Pustelnik Wschodni"

Rysunek Planu - Załącznik nr 1

Skala 1:1 000



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki przyjętego uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku



LEGENDA

- granica planu
- MU - tereny mieszkaniowo - usługowe
- UM - tereny usługowo-mieszkaniowe
- UO - tereny usług oświaty
- drzewa przeznaczone do bezwzględnej ochrony
- drogi główne
- drogi lokalne
- istniejąca przepompownia ścieków
- stacje paliw

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki "Pustelnik Wschodni"



RYSUNEK PLANU

wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 42 62	główny projektant: mgr inż. Anna Olbromska-Matusiak	Załącznik nr 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIASTA MARKI Z DNIA	skala 1 : 1 000
	zespół: zagospodarowanie przestrzenne komunikacja mgr inż. Michał Babicki mgr inż. Monika Nasłowska mgr inż. Monika Szczepiorska mgr inż. Izabela Szymańska		CZERWIEC 2017
	infrastruktura techniczna środowisko przyrodnicze inż. Anna Wojtczuk mgr inż. Izabela Szymańska inż. Zuzanna Górecka		

Załącznik nr 2
do uchwały nr
Rady Miasta Marki
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Na podstawie, art.20 ust.1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., 1073) Rada Miasta Marki stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2017 r. do 28 marca 2017 r., z określonym terminem składania uwag do dnia 12 kwietnia 2017 r., nie wpłynęły żadne uwagi. Tym samym Rada Miasta Marki stwierdza brak podstaw do czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Markach
z dnia 28 czerwca 2017 roku.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, „Pustelnik Wschodni” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod poszerzenie drogi oraz budowę układu drogowego. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Markach strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zrównoważone zostaną częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą, więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.