

Uchwała Nr XLVII/372/2013
Rady Miasta Marki
z dnia 30 października 2013 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2013 poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.¹), w związku z uchwałą nr XXXIII/229/2012 Rady Miasta Marki z dnia 7 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zmienioną uchwałą Nr XXXV/268/2012 z dnia 19 grudnia 2012 roku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012, Rada Miasta Marki uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zwany dalej planem, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 74/30, 74/31, 74/32, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36, 74/37 z obrębu 4-03 położone w Markach przy ul. Wspólnej, powstałe w wyniku podziału działek nr 74/28, 74/29.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
 - 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, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. W planie określa 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 i przyrody;
 - 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

¹ zmiany ustawy do tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także zasady kształtowania i pokrycie dachów;
 - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ogrodzenia;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
 - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
 - 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - 12) kolorystyki obiektów budowlanych;
 - 13) gabarytów obiektów małej architektury, a także standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane tablice i urządzenia reklamowe;
 - 14) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 15) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 16) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 2

Ilekrót w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont obiektu lub kilku obiektów i urządzeń, a także zagospodarowanie terenu;
- 5) **inwestycji celu publicznego** - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), o których mowa w ustawie;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię terenu biologicznie czynnego, wyrażoną w procentach;
- 8) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 9) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia całkowita obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na terenie lub działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 13) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 15) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny ulic publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszych, teren ciągu pieszego i zieleni urządzonej i tereny zieleni urządzonej;
- 16) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 20) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.);
- 21) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych, a także urządzenia wodne określone w przepisach odrębnych;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;

- 23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie liczone po obrysie zewnętrznym ścian parterów budynków stojących na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najniższej rzędnej terenu przylegającego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych, a w przypadku innych obiektów budowlanych pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) literowe symbole przeznaczenia terenu;
 - 5) zasięg pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110kV;
 - 6) cenne drzewa do ochrony.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 4

1. W planie określa się:
 - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
 - 3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) tereny usług oświaty i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/US**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
 - 3) tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
 - a) **KDZ** - ulica zbiorcza,
 - b) **KDD** - ulica dojazdowa.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) Ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) wyznacza się układ dróg publicznych,
 - b) wyznacza się teren dla realizacji zabudowy z zakresu oświaty i sportu, oznaczony symbolem **UO/US**;
 - c) wyznacza się tereny zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjno-sportową o charakterze ogólnodostępnym, oznaczone symbolem **ZP/US**;
- 2) Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy względem linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 9 ust. 1,

- c) ustala się gabaryty obiektów i parametry zabudowy: wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- d) ustala się zasady stosowania materiałów na elewacji budynków oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 i 3;
- 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
- 4) ustala się zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3;
- 6) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z § 13 ust. 3;
- 7) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 7.

§ 6

Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się ochronę istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich rekultywacji, zmiany linii brzegowej, kształtowania skarp oraz działań mających na celu funkcjonowanie ich jako zbiorniki retencyjne oraz otwarte tereny zieleni parkowej;
- 3) dopuszcza się przekształcenie części istniejących zbiorników wodnych w ogólnodostępne tereny zielone oraz sportowe;
- 4) Na terenie ZP/US ustala się:
 - a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej;
 - b) wprowadzanie nowych nasadzeń, w tym także w formie szpalerów drzew;
- 5) ustala się ochronę cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu, poprzez ich zachowanie z dopuszczeniem przesadzeń lub wycinki w przypadku uschnięcia, bardzo złego stanu zdrowia lub kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną, sportową i drogową,
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu usług oświaty i sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US, jako: „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/US, jako: „teren przeznaczony „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w pasie technologicznym wskazanym na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12;
- 9) zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej.

§ 7

- 1. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
 - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) wiat przystankowych w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) obiektów w formie przeszklonych kiosków usługowo – handlowych, toalet, przebieralni w terenie ZP/US, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25m² każdy i wysokości maksymalnej nie większej niż 4 m, związanych z obsługą funkcji podstawowej terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
 - 4) zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
 - 5) zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3.
- 2. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
 - 1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;

- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 5) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 6) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 8

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 9

1. Ustala się następujący sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
 - 1) określone w ustaleniach planu budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
 - 2) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby co najmniej jedna zewnętrzna ściana budynku była równoległa do jednej z granic nieruchomości gruntowej;
 - 3) wiaty przystankowe w liniach rozgraniczających dróg należy sytuować w miejscach nie kolidujących z ruchem pojazdów, rowerów i pieszych;
2. Ustala się następujące zasady stosowania materiałów na elewacji budynków:
 - 1) ustala się wykonanie elewacji w tynku,
 - 2) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin stalowych, drewnianych, kamiennych i klinkierowych oraz paneli słonecznych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na nie więcej niż 50% elewacji;
 - 4) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
 - 5) tymczasowe obiekty budowlane, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b, należy realizować z materiałów wysokiej jakości: drewna, stali nierdzewnej, aluminium i szkła.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:
 - 1) dla nowo realizowanych obiektów ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 40°, w tym dachów płaskich;
 - 2) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się stosowanie jako pokryć dachowych: blachy, blachodachówki lub pokryć bitumicznych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie na dachu paneli słonecznych;
 - 4) nie ustala się sposobu usytuowania kalenic względem ulicy.

§ 10

1. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury:
 - 1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych terenów oraz osobno poszczególnych ulic publicznych;
 - 2) preferowane materiały wysokiej jakości: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna;
 - 3) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych,
 - 4) gabarytów obiektów małej architektury nie ustala się.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych:
 - 1) zakaz lokalizacji reklam w formie wolnostojącej i wbudowanej, a także na elewacjach budynków na terenie UO/US na całym obszarze planu;

- 2) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
 - 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m² każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian;
 - 4) zakaz montażu ekranów wizyjnych i telebimów, za wyjątkiem służących do obsługi obiektów i urzędzeń związanych ze sportem i oświatą;
3. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
- 1) od strony ulic - ustala się sytuowanie ogrodzeń w miejscu przebiegu linii rozgraniczających ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
 - 2) wzdłuż dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 6 m nakazuje się miejscowe wycofanie ogrodzeń o co najmniej 2 m w miejscu lokalizacji bram wjazdowych;
 - 3) wysokość ogrodzeń maksymalnie do 2,2 m nad poziom terenu;
 - 4) dopuszcza się ogrodzenia boisk sportowych o wysokości większej niż określona w pkt 3;
 - 5) ustala się stosowanie jedynie ogrodzeń ażurowych w minimum 50%, dopuszczając ogrodzenia pełne na odcinkach o długości nie większej niż 5m;
 - 6) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal;
 - 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywoplotów;
 - 8) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych i żelbetowych;
 - 9) ustala się zakaz przegradzania:
 - a) terenów ulic publicznych,
 - b) terenów dróg wewnętrznych,
 - c) terenu zieleni urządzonej, za wyjątkiem placów zabaw dla dzieci i boisk sportowych.

§ 11

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) przeprowadzany podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
 - 2) kierunki linii granic nowo wydzielanych działek winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych, tj. być prowadzone prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczających;
 - 3) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic nowo wydzielanych działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących.
 - 4) w celu obsługi nowo wydzielonych działek dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 6m;
 - b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 70m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
2. Dla nowo tworzonych działek, w tym: uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek pod objekty infrastruktury technicznej.

§ 12

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w pasie technologicznym wskazanym na rysunku planu:

- a) do czasu skablowania linii, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
- c) zasady wykorzystania terenu określają przepisy odrębne dotyczące sieci elektroenergetycznych.

§ 13

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic wraz ze skrzyżowaniami,
 - 2) klasyfikacji technicznej ulic,
 - 3) powiązań układu ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym.
2. Dopuszcza się funkcjonowanie komunikacji publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
 - 1) dla usług oświaty – minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych;
 - 2) dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
 - 3) dla usług gastronomii – minimum 30 miejsc postojowych / 100 miejsc konsumpcyjnych.
4. Na terenie UO/US ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych.
5. Na terenie ZP/US obowiązuje zakaz realizacji parkingów w formie innej niż terenowe o nawierzchni przepuszczalnej.
6. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
7. W zakresie komunikacji rowerowej dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych oraz na terenie ZP/US.
8. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych - zgodnie z § 18 ÷ 19.

§ 14

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
 - b) zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując przepisy odrębne stanowiące względem poszczególnych sieci,
 - c) zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
 - d) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie przyłącze budynku lub odwodnienie jezdni,
 - e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - g) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu,

- b) jako podstawowe źródło wody - wodociągi w ul. Wspólnej i Stawowej oraz w innych ulicach;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
 - c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, zbiorników retencyjnych na terenie inwestycji lub do istniejących zbiorników wodnych na terenie ZP/US,
 - b) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji oraz przygotowywania posiłków,
 - b) jako podstawowe źródło - sieci gazowe w ul. Wspólnej i Stawowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) podstawowe źródło zasilania, poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdzielczą średniego napięcia 15 kV,
 - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących następujące czynniki grzewcze: energię elektryczną, gaz ziemny i płynny, odnawialne źródła energii;
 - b) stosowanie urządzeń wytwarzających ciepło, wykorzystujących paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic;
 - b) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:
 - a) obowiązek wyposażenia każdej posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów;
 - b) dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych z koniecznością ich segregacji dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek lub obiektów;
 - c) zasadę wywozu odpadów komunalnych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, do wyznaczonych miejsc unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 15

Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: UO/US, ZP/US, KDZ i KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Ustalenia dla obszaru objętego planem

§ 16

Dla terenu usług oświaty i sportu, oznaczonego symbolem **UO/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu oświaty;
 - b) zabudowa usługowa z zakresu sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - b) obiekty i urządzenia sportowe towarzyszące funkcji podstawowej;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) zieleni towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie: 0,001; maksymalnie: 1,5,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% ,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m to jest 3 kondygnacje, za wyjątkiem urządzeń do wysokości 30m;
 - e) szerokość elewacji frontowej zabudowy: nie ustala się;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 pkt 2 lit. a oraz § 9 ust. 1,
 - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
 - h) materiały na elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
 - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3;
 - j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m;
- 7) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z ulicy KDD;
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

§ 17

Dla terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem **ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni urządzonej ogólnodostępna, parkowa;
 - b) niekubaturowe obiekty i urządzenia z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zbiorniki i urządzenia wodne;
 - b) drogi wewnętrzne i parkingi;
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - d) obiekty w formie przeszklonych kiosków usługowo-handlowych, toalety, przebieralnie, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy –0,05,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie: 0,001; maksymalnie: 0,1,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% ,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – nie ustala się;
- f) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
- g) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) parametry działek budowlanych – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
 - a) zjazd na teren z ulicy KDZ i KDD;
 - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
 - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

§ 18

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy zbiorczej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także wiaty przystankowe zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz § 9 ust. 1 pkt 3;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w granicach planu zmienna w zakresie od 3m do 30m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni w granicach planu: 1,
 - c) skrzyżowanie z ulicą Ceglana, położoną poza granicami planu,
 - d) chodniki w granicach planu: jednostronne,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - f) komunikacja publiczna wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - g) parkowanie – zakaz parkowania pojazdów,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
 - j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
 - k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

§ 19

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także wiaty przystankowe zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz § 9 ust. 1 pkt 3;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w granicach planu zmienna w zakresie od 5m do 10m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) liczba jezdni: 1,
 - c) skrzyżowanie z ulicą Marsa, położoną poza granicami planu,
 - d) chodniki w granicach planu: jednostronne,
 - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
 - f) komunikacja publiczna wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - g) parkowanie – dopuszcza się parkowanie pojazdów, z zachowaniem § 13 ust. 6,

- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
- j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
- k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

Rozdział 4

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§ 20

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenu UO/US i ZP/US - 1%;
- 2) dla terenu KDZ i KDD – 1%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 21

Z dniem wejścia w życie uchwały w granicach obszaru planu tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140 poz. 3107 z 2002 r.

§ 22

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Marki.

§ 23

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

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Płotrowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej

Rysunek planu

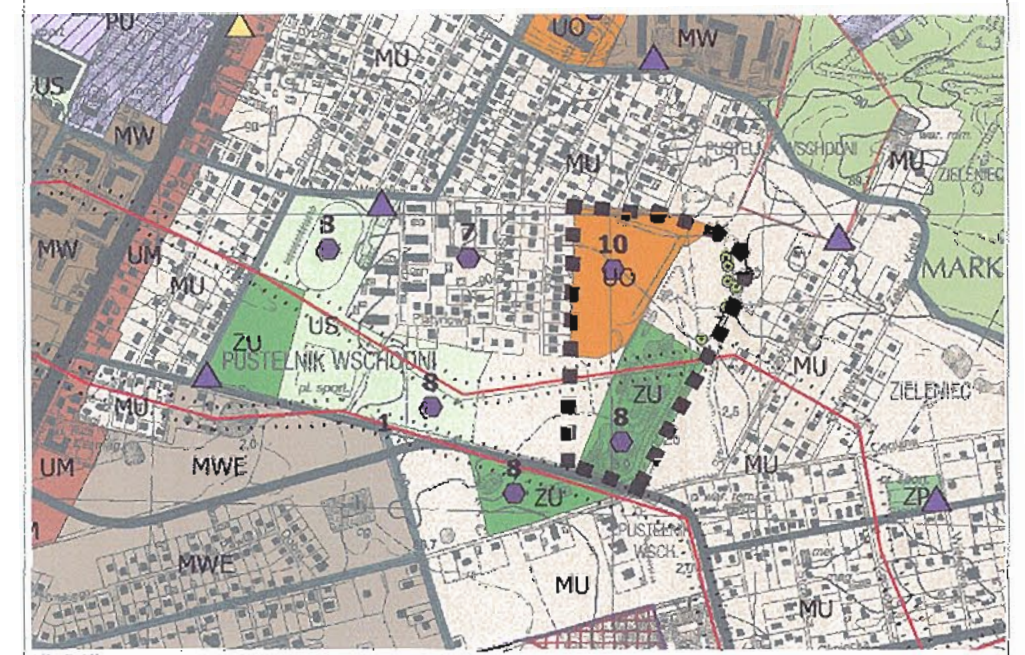
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVII / 372 / 2013 Rady Miasta Marki z dnia 30 października 2013r.

25 0 25 50 75 100 m

Skala 1:1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki

Uchwała Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 r.



LEGENDA	
	tereny usług oświaty i sportu
	tereny zieleni urządzonej i usług sportu
	tereny ulic publicznych:
	teren ulicy zbiorczej
	teren ulicy dojazdowej
	zasięg pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110kV
	cenne drzewa do ochrony
	granicz obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	grunty leśne
	istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza granicami planu
	zwymerowane odległości

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski

Ustalenia

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- tereny usług oświaty i sportu
- tereny zieleni urządzonej i usług sportu
- tereny ulic publicznych:
- teren ulicy zbiorczej
- teren ulicy dojazdowej
- zasięg pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110kV
- cenne drzewa do ochrony

Informacje

- granice ewidencyjne i numery działek
- grunty leśne
- istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu poza granicami planu
- zwymerowane odległości

BAAU Architektura Urbanistyka Sp. z o.o.
Autorzy: mgr inż. arch. Bartosz Roslan, WA-344 - główny projektant,
mgr inż. arch. Dominika Jędrzejczak, WA-374

Tytuł opracowania: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, nr 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej
Tytuł rysunku: Rysunek planu
Data: październik 2013 r.
Skala 1:1000

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2013 roku do dnia 18 września 2013 roku.

Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 12 września 2013 roku w Urzędzie Miasta Marki.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tj. do dnia 3 października 2013 roku – uwagi nie zostały wniesione.

Ze względu na brak uwag do projektu planu, Rada Miasta Marki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.).


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Marki oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

I. Podstawą formalną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

1. Strategii zrównoważonego rozwoju miasta Marki do 2020 roku. (Uchwała Nr VI/33/2007 Rady Miasta Marki z dnia 21 marca 2007 roku), w której określono cele operacyjne i działania z zakresu infrastruktury miasta.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki (uchwała Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012r.), które w granicach planu wskazuje funkcje: mieszkaniowo – usługowe, usług oświaty i zieleni z usługami turystyki i rekreacji

II. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1. realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu przebudowy istniejących oraz wytyczania i budowy nowych dróg publicznych (KDD – ul. Wspólna, KDZ – ul. Stawowa) wyznaczonych w planie do usprawnienia obsługi terenów przyległych,
2. realizacja ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wraz z ich oświetleniem,
3. realizacja zabudowy z zakresu oświaty oraz obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych wyznaczonych w planie na terenie UO/US,
4. realizacja zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjno-sportową o charakterze ogólnodostępnym na terenie ZP/US,
5. realizacja ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenie UO/US,
6. realizacja i modernizacja oświetlenia dróg publicznych wyznaczonych w planie,
7. realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a w tym: wodociągów, przewodów i urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
8. innych urządzeń infrastruktury technicznej miasta, służących m. in. utrzymaniu porządku publicznego, rozwoju publicznego dostępu do Internetu, sieci teleinformatycznych, itp.

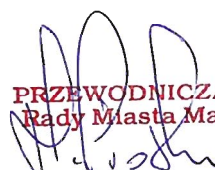
III. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:

1. wydatki ze środków budżetowych miasta, zgodnie z uchwałą budżetową,
2. finansowanie i współfinansowanie ze środków zewnętrznych, poprzez budżet miasta

w ramach:

- a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) współfinansowania przez samorząd powiatowy,
 - d) innych środków zewnętrznych (w tym dotacji, kredytów i pożyczek),
3. udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

- IV. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Miasta Marki, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.
- V. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne, właściwe w sprawach przygotowania i realizacji tych inwestycji takie jak: Mareckie Inwestycje Miejskie Sp. z o. o., Wodociąg Marecki Sp. z o. o. i inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące wyżej wymienione zadania, w oparciu o Prawo zamówień publicznych.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Marki
Marcin Piotrowski

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLVII/372/2013
Rady Miasta Marki
z dnia 30 października 2013 roku

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, sporządzony został na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXIII/229/2012 Rady Miasta Marki z dnia 7 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zmienioną uchwałą Nr XXXV/268/2012 z dnia 19 grudnia 2012 roku.

Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 74/30, 74/31, 74/32, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36, 74/37 z obrębu 4-03 położone w Markach przy ul. Wspólnej, powstałe w wyniku podziału pierwotnych działek 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej.

Celem sporządzonego planu jest umożliwienie realizacji dużego kompleksu oświatowo – sportowego oraz terenów zieleni urządzonej połączonej z funkcją rekreacyjno – sportową na działkach będących własnością miasta Marki i położonych w rejonie ulic Stawowej i Wspólnej. Plan miejscowy wprowadza na przedmiotowym terenie możliwość realizacji kompleksu zespołu szkół wraz z nowoczesną bazą sportową, w przyszłości zaspokajającej potrzeby mieszkańców miasta na duży obiekt sportowy, na którym mogą odbywać się również imprezy okolicznościowe. Plan zakłada także rekultywację obecnie zaniedbanych terenów powyrobiskowych i przeznaczenie ich na funkcje ogólnodostępnej zieleni urządzonej z uzupełniającym programem sportowo – rekreacyjnym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012r., które w granicach planu wskazuje funkcje: mieszkaniowo – usługowe, usług oświaty i zieleni z usługami turystyki i rekreacji.

Ze względu na znajdujący się w granicach opracowania kompleks leśny, wymagane było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgodę tę w toku prowadzonej procedury planistycznej otrzymano – decyzja Nr 75/2013 z dnia 12 września 2013 roku.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1235). Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami i instytucjami oraz wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się dyskusja publiczna. Ze względu jednak na brak zainteresowania ze strony mieszkańców, brak było uwag złożonych do udostępnionego publicznie projektu.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji administracyjnych.

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko

UZASADNIENIE

wynikające z art. 42 pkt 2
oraz

PODSUMOWANIE

wynikające z art. 55 ust. 3
ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji
o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska
oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
(tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1235.)

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej uchwalonego Uchwałą Nr LXVII/ / 2013 Rady Miasta Marki z dnia 30.10.2013r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały nr XXXIII/229/2012 Rady Miasta Marki z dnia 7 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zmienionej Uchwałą nr XXXV/268/2012 Rady Miasta Marki z dnia 19 grudnia 2012 roku, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 1235) dla w/w projektu planu miejscowego została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Ustawa określa tryb, zasady i organy właściwe do uzgadniania planów zagospodarowania przestrzennego oraz definiuje strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 10 ha położony jest w centralnej części miasta Marki, między drogą krajową nr 8 na Białystok (ok. 700m) a kompleksem Lasów Nadleśnictwa Drewnica. Teren jest niezagospodarowany, w części południowo- wschodniej znajdują się powyrobiskowe glinianki.

Na danym terenie, Gmina jako właściciel działek zamierza zrealizować kompleks oświatowy składający się z gimnazjum i całej infrastruktury rekreacyjno – sportowej. Ponadto na przedmiotowym terenie będzie realizowana we współpracy ze Starostą Powiatu Wołomińskiego inwestycja o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu usług oświaty (technikum).

Struktura funkcjonalno – przestrzenna omawianego terenu jest zgodna z wizją rozwoju obszaru przedstawioną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

Obszar objęty planem przeznacza się w częściach pod:

UO/US – tereny usług oświaty i sportu

ZP/US – tereny zieleni urządzonej i usług sportu

oraz tereny ulic publicznych:

KDZ – tereny ulicy zbiorczej

KDD – tereny ulicy dojazdowej

W trakcie sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz.1235.).

Sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości informacji w niej wymaganych został uzgodniony na podstawie art. 53 wyżej wymienionej ustawy przez właściwe organy, o których mowa w art. 57 i 58 tej ustawy. Pismem z dnia 17 grudnia 2012 r. znak WOOŚ-I.411.367.2012.JD Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy. Pismem z dnia 24 grudnia 2012 r. znak ZNS.711/115-27/12 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie uzgodnił zakres i stopień szczegółowości prognozy.

Przy opracowaniu prognozy uwzględniono między innymi informacje zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Marki oraz Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla obszaru gminy Miasta Marki.

Z opracowanej prognozy wynikają następujące wnioski:

- Analizowany teren ma stosunkowo niewielki zasięg przestrzenny,
- Teren znajduje się w centrum miasta i na analizowanym obszarze ani w zasięgu oddziaływania planu nie występują przyrodnicze obszary prawnie chronione z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (. Najbliższy obszar Natura 2000 znajduje się w odległości ok. 4,2km. Najbliżej położone obszary chronione to znajdujące się w odległości ok. 700-800 m: Rezerwat Horowe Bagno i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Analizowany teren znajduje się poza systemem przyrodniczym miasta.
- W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się znaczących oddziaływań na środowisko
- W wyniku realizacji ustaleń planu przewiduje się podniesienie walorów estetycznych przestrzeni, uporządkowanie krajobrazu i wstrzymanie jego postępującej degradacji oraz ochronę istniejących zbiorników wodnych i najcenniejszej roślinności.

Powyższe wnioski w pełni uzasadniają uchwalenie planu zgodnie z projektowanymi rozwiązaniami. Natomiast w samej prognozie nie zapisano żadnych zasadniczych ustaleń czy ogólnych wniosków, które miałyby znaczący wpływ na zmianę założeń lub sposób zapisu planu.

Zgodnie z prowadzoną procedurą, przedłożono miejscowy plan wraz z prognozą oddziaływania na środowisko właściwym organom, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wołominie **nie wnieśli uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.**

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w zakresie udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania

na środowisko został udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2013 r. do 18 września 2013 r. W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniu 12 września 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej **nie zostały zgłoszone uwagi i wnioski** związane z postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jak również kwestionujące ustalenia planu pod kątem ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko.

Z uwagi na lokalizację i ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie jest wymagane.

W odniesieniu do metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień planu proponuje się ich wykonanie w uzupełnieniu prac wymaganych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo zgodnie z art.55 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w prognozie oddziaływania na środowisko przedstawiono propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu. Zaproponowano objęcie monitoringiem poszczególnych komponentów środowiska z częstotliwością co 5 lat (szczególnie dotyczy to stanu zieleni, powierzchni biologicznie czynnej i klimatu akustycznego). Zgodnie z art. 55 ust. 5 wyżej wymienionej ustawy, organ opracowujący projekt dokumentu jest obowiązany prowadzić monitoring skutków realizacji postanowień przyjętego dokumentu w zakresie oddziaływania na środowisko zgodnie z metodami i częstotliwością zaproponowaną w prognozie oddziaływania na środowisko.

Informacja o dokumentach: Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej i prognozie oddziaływania na środowisko - dostępna jest dla społeczeństwa w publicznym wykazie danych o dokumentach zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej miasta Marki w zakładce „Ogłoszenia Burmistrza”.