

Uchwała Nr XLI/297/2006
Rady Miasta Marki
z dnia 21 czerwca 2006 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części miasta Marki dla wyodrębnionego obszaru planu stanowiącego
działki o nr ew. : 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26,
55, 57/1, 57/2, 58, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 232, 233
w obrębie geodezyjnym 5-08.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i Uchwałą nr XVII/119/2000 Rady Miejskiej w Markach z dnia 31 maja 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki, zmienioną Uchwałą nr XXIX/207/2001 Rady Miejskiej w Markach z dnia 31 października 2001r., Rada Miasta w Markach uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1.Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części miasta Marki zwana dalej Zmianą Planu obejmuje część miasta Marki położoną w granicach: południowa granica działek nr ew. 226, 227, 228, 229, 232, 233 w obrębie 5-08, granica użytku leśnego na działce nr ew. 225, północna granica działek nr ew.226 227, 228, 229, zachodnia granica działki nr ew. 57/2, południowa granica działek nr ew. 223, 23, 24, 25, 26, zachodnia granica działki nr ew. 223, południowa, zachodnia i północna granica działki nr ew. 19, zachodnia granica działki nr ew. 8, północna granica działek nr ew. 8, 9, 10, 11, wschodnia granica działki nr ew. 11, północna granica działki nr ew. 18, zachodnia i północno - wschodnia granica działki nr ew. 55, północno –

wschodnia granica działek nr ew. 57/1, 58, południowo - wschodnia granica działki nr ew. 58, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powierzchnia terenu wynosi ok. 4,0 ha.

3. Granice obszaru objętego Zmianą Planu naniesiono na Rysunku Zmiany Planu.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Zmiany Planu jest:

- 1) zapewnienie możliwości kształtowania przestrzennego terenu w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób zapewniający maksymalną ochronę istniejących elementów środowiska przyrodniczego.
- 2) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań w zakresie określonym w ust.1.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń Zmiany Planu są:

- | | |
|---|-----------|
| - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | MU |
| - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej | ME |
| - tereny komunikacji samochodowej i pieszej | KD |
| - miejsce lokalizacji przepompowni w terenie ME | NU |
| - miejsce lokalizacji ujęcia wody w terenie MU | NO |
| - miejsce lokalizacji stacji energetycznej | EE |

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią Zmiany Planu jest Rysunek Zmiany Planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na Rysunku Zmiany Planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:
 - granica terenu objętego planem,
 - linie rozgraniczające ulic,
 - przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
 - lokalizacja pompowni i ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej.
3. Oznaczenia graficzne na Rysunku Zmiany Planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

§ 5

Ilekcrc w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Marki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 3) rysunku Zmiany Planu - należy przez to rozumieć Rysunek Zmiany Planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, określonej w % w stosunku do powierzchni ogólnej działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością (pojęcie powierzchni biologicznie czynnej zgodne ze zdefiniowanym w prawie budowlanym).

- 7) zamknięcia widokowe – należy przez to rozumieć architektoniczne zamknięcia widokowe tworzone przez pierzeje budynków, trwałe ogrodzenia o wypracowanych formach lub inne bariery przestrzenne nadające charakter uliczny ciągom komunikacyjnym,

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe Zmiany Planu

§ 6

Ustala się, że na całym obszarze Zmiany Planu:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 2, wprowadza się realizację układu drogowo - ulicznego według ustaleń Rozdziału 3 oraz elementów infrastruktury technicznej według ustaleń Rozdziału 4.
- 2) obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
 - ustala się zachowanie pokrycia roślinnością leśną działek według zasad § 7 i 8 ust.2
 - ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień polegającą na każdorazowym uzgadnianiu ewentualnej wycinki z Gminą Miasta Marki
 - nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o charakterze uciążliwym to znaczy mogącym pogorszyć stan środowiska i naruszyć jego równowagę.
- 3) dopuszcza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§ 7

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone są na Rysunku Zmiany Planu symbolem **MU**.

2. Na terenach MU, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach, przy minimalnej wielkości działek 600 m²
- b) dopuszcza się zabudowę działek istniejących przed wejściem w życie planu i niespełniających warunku opisanego w pkt. a,
- c) dopuszcza się zabudowę usługową, wolnostojącą o wysokości do 2 kondygnacji oraz wbudowaną, o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce
- d) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o numerach ewidencyjnych: 226, 227, 228, dopuszcza się poza terenem leśnym, przy czym dopuszcza się utwardzone przejazdy do budynków poprzez teren leśny.
- e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi do 3 kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze.
- f) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na 50%.
- g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających układu komunikacyjnego.
- h) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
- i) dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do układu ogólnomiejskiego - z zastrzeżeniem §13 ust.5.
- j) ustala się tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §10 ust.4, §13 ust.3, §14 ust.4 oraz §16 ust.2.

3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- a) zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować stałe, bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu.
- b) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu

4. Na terenie objętym zmianą planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o powierzchni całkowitej przekraczającej 1000 m².

§ 8

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone są na Rysunku Zmiany Planu symbolem **ME**.

2. Na terenach ME obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym.

b) dopuszcza się łączenie i wtórny podział działek, tak aby powierzchnia nowo tworzonej działki do zabudowy wynosiła min. 2000 m².

c) dopuszcza się zabudowę działek istniejących przed wejściem w życie planu i niespełniających warunku opisanego w pkt. b,

d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi do 3 kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze.

e) dopuszcza się maksymalnie 20% powierzchni działki do wyłączenia z produkcji leśnej i nie więcej niż 400 m².

f) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej na 80%.

g) dla działek przewidzianych częściowo na cele komunikacyjne bilans terenu sporządza się wyłącznie dla części działki przeznaczonej pod zabudowę.

h) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających układu komunikacyjnego z wyłączeniem ciągu pieszo – jezdni 6KPJ ul. Ketlinga dla którego ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających.

i) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.

j) dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do układu ogólnomiejskiego - z zastrzeżeniem §14 ust.5.

k) postuluje się utworzenie architektonicznego zamknięcia widokowego w rejonie ulic Kościuszki i Sosnowej zaznaczonego na rysunku planu.

l) ustala się tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z §10 ust.4, §13 ust.3, §14 ust.4 oraz §16 ust.2.

3. Na terenie ME nie dopuszcza się lokalizacji obiektów o powierzchni całkowitej przekraczającej 1000 m².

Rozdział 3

Układ drogowo – uliczny

§9

1. Przyjmuje się, że następujące ciągi komunikacyjne stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- a) ul. Sosnowa o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- b) ul. Okólna o funkcji ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ (poza północną granicą opracowania).
- c) ul. Kościuszki o funkcji ulicy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1-bis KDL.

2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w ust. 1 pkt. a i c oraz określa się ich szerokości ca 16,0 i 18,0÷18,5 m.

3. Na objętych planem odcinkach ulic wymienionych w ust. 1 ustala się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.

§ 10

1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnymi.

2. Ustala się przebiegi ulic o których mowa w ust. 1 oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- a) ul. Czarnieckiego – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD o szerokości ca 8.0m ÷ 10.0m
- b) ul. Projektowana 1 – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDD o szerokości ca 10,0
- c) ul. Hetmańska – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDD o szerokości ca 11,0 m i 8.0 m
- d) ul. Żółkiewskiego – dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDD o szerokości ca 13,0m.

3. Jako uzupełnienie układu ulic o których mowa w ust. 2 ustala się przebieg ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu 6KPJ, ul. Ketlinga o szerokości w liniach rozgraniczających min 6,0 m.

4. Dla ulic dojazdowych o szerokości mniejszych niż 10,0 m i dla ciągów pieszo-jezdnych ustala się udostępnienie pasów terenu o szerokości ca 2,0 m z przyległych działek na realizację uzbrojenia inżynieryjnego.

§11

Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej –

2 stanowiska / domek lub połowę budynku bliźniaczego.

2) dla obiektów usługowo-handlowych (wolnostojących lub wbudowanych) –

30 stanowisk / 1000 m² pow. użytkowej, minimum 3 miejsca na obiekt.

przy czym inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji.

§12

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:

1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej,

2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych oraz urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych,

3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, nie wymienionych w powyższych podpunktach, z wyjątkiem niewielkich obiektów handlowych realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m², sytuowanych wyłącznie w rejonach ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

Rozdział 4

Zasady uzbrojenia terenu.

§13

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

1. Ustala się, że źródłem wody dla zaopatrzenia obszaru objętego Zmianą Planu będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowej warstwy wodonośnej.
2. Ustala się, że układ sieci wodociągowej na terenie objętym Zmianą Planu będzie integralną częścią ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, z wykorzystaniem istniejącej sieci.
3. Adaptuje się istniejące na terenie ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej.

§14

Kanalizacja

1. Ustala się rozdzielczy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej.
2. Ustala się, że odbiornikami ścieków komunalnych będzie układ kanalizacji m. st. Warszawy.
3. Ustala się odwodnienie części tras komunikacyjnych (jezdnie, chodniki, parkingi) do rowów otwartych.
4. Ustala się teren lokalizacji pompowni ścieków sanitarnych w miejscu określonym na rysunku planu symbolem NU.
5. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie szczelnych osadników bezodpływowych.

§15

Gazownictwo

Ustala się, że obszar objęty Zmianą Planu zasilany będzie w gaz ze stacji redukcyjno pomiarowej I^o przy ul. Wojskiego za pomocą sieci rozdzielczej.

§16

Elektroenergetyka

1. Ustala się, że obszar opracowania zasilany będzie w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV " Pustelnik" za pomocą linii kablowych 15 kV.
2. Lokalizacja wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4kV, o powierzchni 8 x 8 m² z dostępem od strony drogi, nie będzie wymagała zmian niniejszego planu.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§17

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§18

W odniesieniu do terenów objętych Planem tracą moc zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Południowej części Miasta Marki zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta XXXIX/174/97 z dnia 22 kwietnia 1997 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego nr 25 z dnia 23 czerwca 1997 r. poz.79.

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§20

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

Przewodnicząca Rady Miasta Marki

/-/ dr Maria Przybysz-Piwko