

WGN.6727.338.2016

## WYPIS i WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI „Południe”

W odpowiedzi na wniosek **Wodociągu Mareckiego Sp. z o.o.** w sprawie wydania wypisu i wyrysu z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, informuje:

Działki o nr ewid. 13/1, 12/6, 11/2 z obr. 5-06 położone w Markach znajdują się w terenie objętym ustaleniami i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki Południe”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/174/1997 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r..

Zgodnie rysunkiem planu:

- dz. nr ewid. 13/1 z obr. 5-06 znajduje się w liniach rozgraniczających KS Nauczycielska i KS Dziennikarska i stanowi teren komunikacyjny.
- dz. nr ewid. 12/6 z obr. 5-06 znajduje się w liniach rozgraniczających KS Dziennikarska i stanowi teren komunikacyjny
- dz. nr ewid. 11/2 znajduje się w terenie oznaczonym symbolem MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej

Działki leżą w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

### 1. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone są na rysunku planu symbolem MU.

2. Na terenach, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1). Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach; zabudowy wielorodzinnej do ośmiu mieszkań w jednym budynku; zabudowy usługowej. Dopuszcza się łączenie tych funkcji.
  - 2). Nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wynosi do 2,5 kondygnacji, a zabudowy usługowej do 2,5 kondygnacji z zastrzeżeniem pkt 3.
  - 3). Dopuszcza się przekroczenie określonej w pkt 2 nieprzekraczalnej wysokości zabudowy przy realizacji obiektów o charakterze religijnym oraz administracji publicznej.
  - 4). Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony.
  - 5). Dopuszcza się jedynie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do układu ogólnomiejskiego. Do czasu objęcia obszaru systemami ogólnomiejskimi dopuszcza się stosowanie systemów lokalnych.
  - 6). Obowiązują, następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska
    - a) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych 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 w tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
    - c) obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów i składów traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska,
    - d) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 16 lutego 1990 r. w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami).
  - 7). Obowiązują ustalenia ust. 2 i 4 art. 6.
  - 8). Powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni.
  - 9). Nie dopuszcza się tworzenia i zabudowywania działek mniejszych niż 600 m<sup>2</sup> – zapis dotyczy działek nowotworzonych
- Na całym obszarze działania planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania.

### **Illekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:**

1. Planie - należy przez to rozumieć - ustalenia planu, o których mowa w Rozdziale 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Marki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
3. Przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych /art. 104 KPA/.
4. Rysunku Planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć także przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
6. Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

### Plan ustala, że dla całego obszaru opracowania i na całym obszarze opracowania:

1. Dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 2 oraz wprowadza się realizację układu drogowo - ulicznego według ustaleń Rozdziału 3 i elementów infrastruktury według ustaleń Rozdziału 4 Uchwały.
2. Na całym obszarze działania planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania.
3. Na obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:
  - 1) Nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania kompleksów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę odpowiednich władz na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, oraz terenów wydumowych.
  - 2) Ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne.

- 3) Adaptuje się istniejące zadrzewienia, przy czym wyznacza się elementy nienaruszalne lub takie, których zmiana lub przekształcenie wymaga każdorazowego uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody.
- 4) Na terenach objętych strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych, a zwłaszcza w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody /Dz. U. nr 116 poz. 504/ przy czym realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz towarzyszącej jej infrastruktury dopuszcza się pod warunkiem wykonania niezbędnych zabezpieczeń w tym sukcesywnego wprowadzania kanalizacji sanitarnej.
- 5) Obiekty i zakłady rzemieślnicze o charakterze produkcyjnym mogą pogorszyć stan środowiska mogą być lokalizowane po uprzednim wykonaniu oceny wpływu inwestycji na stan środowiska.
- 6) Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody nie dopuszcza się lokalizowania inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, wyszczególnionych w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowiska, z wyjątkiem przypadków gdy ocena oddziaływania inwestycji na środowisko wykaże możliwość takiej lokalizacji oraz warunki jej wprowadzenia.
- 7) W strefie 20 m od brzegu rzeki Długiej obowiązuje zakaz inwestowania kubaturowego i obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych.
- 8) Wokół istniejącego pomnika przyrody ustanawia się 15 metrową strefą ochronną.
4. Na obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury.
- 1) W strefie ochrony konserwatorskiej zastosowanie mają przepisy art. 40 ust. 4 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415/ i innych przepisów szczególnych odnoszących się do ochrony substancji zabytkowej.
- 2) Na obszarach archeologicznych stref konserwatorskich:
- wszelkie zmiany w użytkowaniu terenów oraz planowane inwestycje (kubaturowe, liniowe - tj. drogowe, związane z infrastrukturą techniczną, eksploatacyjne i niwelacyjne)- muszą być uzgadniane przez Urząd Miasta na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - dopuszczenie działań inwestycyjnych i zmian w użytkowaniu terenów uzależnia się od wykonania na koszt inwestora badań archeologicznych (które mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od maja do września).
5. Na terenie objętym Planem (z wyjątkiem ust. Art. 11) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu.

#### ***Ustalenia komunikacyjne***

1. Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego rozpatrywanego obszaru Marek przyjmuje się klasyfikację zgodną z planem ogólnym miasta:
- Trasa Toruńska - trasa ekspresowa E
  - ul. Piłsudskiego (fragment drogi Warszawa - Białystok) - ulica główna G
  - ul. Okólna - ulica zbiorcza Z
  - ciąg ulic Sosnowa - Kościuszki – ulica zbiorcza Z
2. Dla ulic obsługujących obszar objęty planem przyjmuje się następującą klasyfikację funkcjonalną:
- ulice lokalne L i ulice dojazdowe D
3. Powiązanie układu obsługującego południowo - zachodni rejon Marek z układem zewnętrznym odbywać się będzie przez następujące węzły i skrzyżowania:
- węzeł Trasy Toruńskiej z ul. Piłsudskiego,
  - skrzyżowania ul. Piłsudskiego z ul. Sosnową, oraz ul. Wolności (w rejonie granicy z m. Ząbki),
  - skrzyżowanie ciągu ulic Sosnowa - Kościuszki z ul. Okólną, oraz poprzez ulice Leśną i Projektowaną 27 włączone do ul. Piłsudskiego na "prawie skręty".
4. Plan ustala przebiegi linii rozgraniczających, zasadę przekroju poprzecznego, zasadę rozwiązań skrzyżowań i węzłów dla ulic układu podstawowego w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz w oparciu o wykonane dotychczas opracowania, w założeniu zgodności przebiegu i funkcji z planem ogólnym, dla układu ulic obsługujących przy założonych funkcjach i przebiegach wynikających z potrzeb zagospodarowania terenu.
5. Plan umożliwia obsługę komunikacją publiczną - autobusową prowadzoną wzdłuż ul. Piłsudskiego oraz Trasą Toruńską.
6. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ich lokalizację ustala się wg następujących wskaźników i zasad:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - miejsca postojowe - garażowe na terenie działek własnych wg wskaźnika 2 - 3 miejsca/działkę,
  - dla obiektów usługowo - handlowych - na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - dla zakładów pracy - na terenie lokalizacji własnych wg wskaźnika min. 21 miejsc/100 zatrudnionych,
  - dla obiektów oświaty na terenie lokalizacji własnych wg wskaźnika min. 30 miejsc/100 zatrudnionych,
  - dla stacji obsługi pojazdów - na terenie działek własnych wg wskaźnika min. 5 miejsc/1 stanowisko naprawcze,
  - dla obiektów administracyjnych - na terenie lokalizacji własnych wg wskaźnika 32 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
7. Ustala się, że ostateczne ustalenie przebiegów i linii rozgraniczających ulic na omawianym obszarze Marek musi być poprzedzone opracowaniem założeń projektowych do tras geodezyjnych (wydanie danych technicznych).

#### ***Zasady uzbrojenia terenu***

##### ***Wodociągi i zaopatrzenie w wodę***

1. Ustala się, że źródłem wody dla zaopatrzenia południowej części Marek będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowej warstwy wodonośnej.
2. Ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z wodociągu miejskiego musi odpowiadać wymogom zawartym w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 4 maja 1990 r. w sprawie warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze.
3. Ustala się, że układ sieci wodociągowej na terenie południowej części Marek będzie integralną częścią ogólnomiejskiego systemu wodociągowego.
4. Ustala się, że zagospodarowanie i użytkowanie terenów stref ochronnych ujęcia wody, znajdującego się w południowej części miasta powinno być zgodne z opracowaniami specjalistycznymi dot. tych stref wraz wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska,



Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody.

#### Kanalizacja

1. Ustala się dla Marek Południowych rozdzielnicy niepełny system kanalizacji, ograniczony do budowy sieci sanitarnej.
2. Ustala się, że odbiornikami ścieków komunalnych będą:
  - 1) układ kanalizacji m. Ząbki z części na południe od Trasy Toruńskiej.
  - 2) układ kanalizacji m. st. Warszawy dla pozostałej części.
3. Ustala się odwodnienie części tras komunikacyjnych (jezdnie, chodniki, parkingi) do rowów otwartych. Dotyczy to tras komunikacyjnych, w których liniach rozgraniczających możliwe jest zlokalizowanie rowu.
4. Ustala się, że odbiornikiem ścieków opadowych będzie rów z Lewandowa za pośrednictwem lokalnych rowów.
5. Ustala się, że ścieki opadowe odprowadzane do rowu z Lewandowa będą, podczyszczane w sposób mechaniczny. Plan ustala rezerwę terenu pod budowę podczyszczalni.

#### Gazownictwo

1. Plan ustala, że obszar Marek Południowych zasilany będzie w gaz ze stacji redukcyjno pomiarowej I<sup>o</sup> przy ul. Wojskiego za pomocą, sieci rozdzielczej.
2. Warunki zagospodarowania stref ochronnych wokół urządzeń i gazociągów określone są w rozdziale 5.

#### Elektroenergetyka

1. Ustala się, że obszar Marek Południowych zasilany się w energię elektryczną ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Pustelnik za pomocą linii kablowych 15 kV.
2. Plan ustala lokalizację dla wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV o powierzchni 8 x 8 m<sup>2</sup> z dostępem od strony drogi.

#### Telekomunikacja

1. Ustala się, że obszar Marek Południowych obsługiwany będzie pod względem telekomunikacyjnym z istniejącej centrali telefonicznej "MARKI".

Ustala się następujące strefy ochronne oraz strefy uciążliwości wyznaczone na rysunku planu.

1. Strefa ochrony konserwatorskiej, o której mowa w art. 6 Rozdział 2 niniejszej Uchwały.
2. Strefy ochrony ujęcia wody.
  - 1) W strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują następujące zakazy:
    - a) realizacji urządzeń niezwiązanych bezpośrednio z poborem wody,
    - b) realizacji punktów gromadzenia odpadków oraz środków chemicznych i łatwopalnych.
  - 2) W strefie ochrony pośredniej obowiązują ustalenia Rozdziału 2 ust. 2 pkt. 4 niniejszej uchwały.
3. Strefy uciążliwości gazociągu wysokiego ciśnienia i urządzeń sieci gazowej.
  - 1) Wokół stacji redukcyjno pomiarowej I<sup>o</sup> przy ulicy Wojskiego ustala się strefę ochronną o promieniu 100 m, w której wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z MOZG.
  - 2) Wokół gazociągu wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę ochronną o zasięgach:
    - a) dla wolnostojących budynków niemieszkalnych po 25 m od osi gazociągu,
    - b) dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej po 35 m od osi gazociągu,
    - c) dla budynków użyteczności publicznej - 65 m od osi gazociągu,
    - d) dla pozostałych budynków i obiektów według przepisów szczególnych.
4. Strefy uciążliwości tras komunikacyjnych.
  - 1) Wokół tras komunikacyjnych wyznacza się strefy uciążliwości o zasięgu mierzonym od linii rozgraniczającej:
    - a) dla ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 65m,
    - b) dla Trasy Toruńskiej 70 m.
  - 2) W strefach opisanych w pkt. 1 obowiązuje:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia,
    - b) nakaz stosowania w realizowanych obiektach zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnych z Polską Normą "Akustyka budowlana - ochrona przeciwhałasowa pomieszczeń".
5. Strefy ochronne pomników przyrody 15 metrów wokół obiektu.


#### Załącznik:

Wrys z m.p.z.p. "Marki Południe" skala 1:1500

Ponadto zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy o opłacie skarbowej /tekst jednolity Dz.U. 2015, poz.783 z późniejszymi zmianami/ niniejszy za wypis i wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pobrano opłatę w wysokości 50 zł.

#### Otrzymują:

1. Wodociąg Marecki Sp. z o.o.  
Marki ul. Żeromskiego 30
2. a/a WGN (a.w.).

Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
  
Danuta Woźniak





WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI  
 zatwierdzonego Uchwałą NR XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 252)  
 Skala 1: 1500  
 woj. MAZOWIECKIE, pow. wołomiński  
 Miejscowość : Marki Numer obrębu : 5-06  
 Działka : 13/1, 12/6, 11/2



