

**UCHWAŁA NR XXVI/326/2020**  
**RADY MIASTA MARKI**

z dnia 30 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku z Uchwałą Nr XI/123/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki 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., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, Rada Miasta Marki działając z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, zgodnie z art. 15 zzz ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695, 875, 1086, 1106, 1422, 1423, 1478 i 1493) uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:
  - 1) od północnego wschodu: północno-wschodnia granica działek nr 56/2, 56/1, 56/4 z obrębu 5-15,
  - 2) od wschodu: wschodnia granica działek nr 56/4, 204/5 z obrębu 5-15, dalej przedłużenie wschodniej granicy działki nr 204/5 z obrębu 5-15 w kierunku południowym do punktu styczności z wschodnią granicą działki nr 204/8 z obrębu 5-15, stanowiącym jej punkt załamania, dalej wschodnią granicą działki nr 204/8 z obrębu 5-15,
  - 3) od południa: południowa granica działek nr 204/8, 204/7 z obrębu 5-15, dalej przedłużenie południowej granicy działki nr 204/7 z obrębu 5-15 w kierunku zachodnim do punktu styczności z południowo-wschodnim punktem załamania granicy działki nr 79/2 z obrębu 5-15, następnie południową granicą tej działki oraz działek 73/5, 72/1, 74/1, 75/3 z obrębu 5-15,
  - 4) od zachodu: zachodnie granice działek nr 75/3, 74/1, 70/2, 69/2, 68/2, 67/4, 66/4, 65, 64, 59, 56/2 z obrębu 5-15.

1. W planie ustala 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, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków i zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych z zastrzeżeniem §10;
- 3) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o docelowej wysokości minimum 10,0 m, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym obiektów infrastruktury technicznej.

§ 5. 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) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) U – tereny usług,
  - b) IG – tereny infrastruktury technicznej – stacja redukcyjna gazu,
  - c) ZP – teren zieleni parkowej – skwer,
  - d) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,

- e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP 215 Subniecka warszawska i GZWP 2151 Subniecka Warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 222 Dolina środkowej Wisły, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem §10.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna–Wronów o szerokości:

- 1) 65,0 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych, parkingów dla samochodów;

3) 35,0 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej; oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD oraz istniejące drogi KDW;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi gminne, które przylegają do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla handlu – minimum 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla hurtowni – minimum 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów hotelowych – minimum 50 miejsc do parkowania na 100 łózek i 1 miejsce postojowe dla autokaru,
    - dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;
  - b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej jednak niż 1 miejsce;
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem ZP;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 63 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż:
    - 200 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,
    - 63 mm dla kanalizacji tłocznej;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub do zbiorników retencyjnych, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej służących do odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po ich uprzednim zretencjonowaniu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 12) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 13.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IG, KDG, KDD, KDW.

**§ 14.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1IG, 2IG;
- 2) w przebiegu istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna–Wronów.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi;
- 2) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontu z zachowaniem istniejących parametrów budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: do 16,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) terenu 2U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD, 2KDW oraz z drogi serwisowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) terenu 3U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1IG, 2IG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – stacja redukcyjna gazu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy: do 4,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 80 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 4) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1IG z drogi oznaczonej symbolem 1KDW,
  - b) terenu 2IG z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z dróg poza granicami opracowania poprzez teren 1U.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń parkowa - skwer;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie sytuowania terenowych urządzeń sportu i rekreacji, obiektów małej architektury oraz chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 100 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 11,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,7 do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 25. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki, tzw. „Marki Południowe”, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Marki (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79 oraz Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 5401).

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta Marki

**Andrzej Rostek**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU USŁUG WĘZŁ MARKI

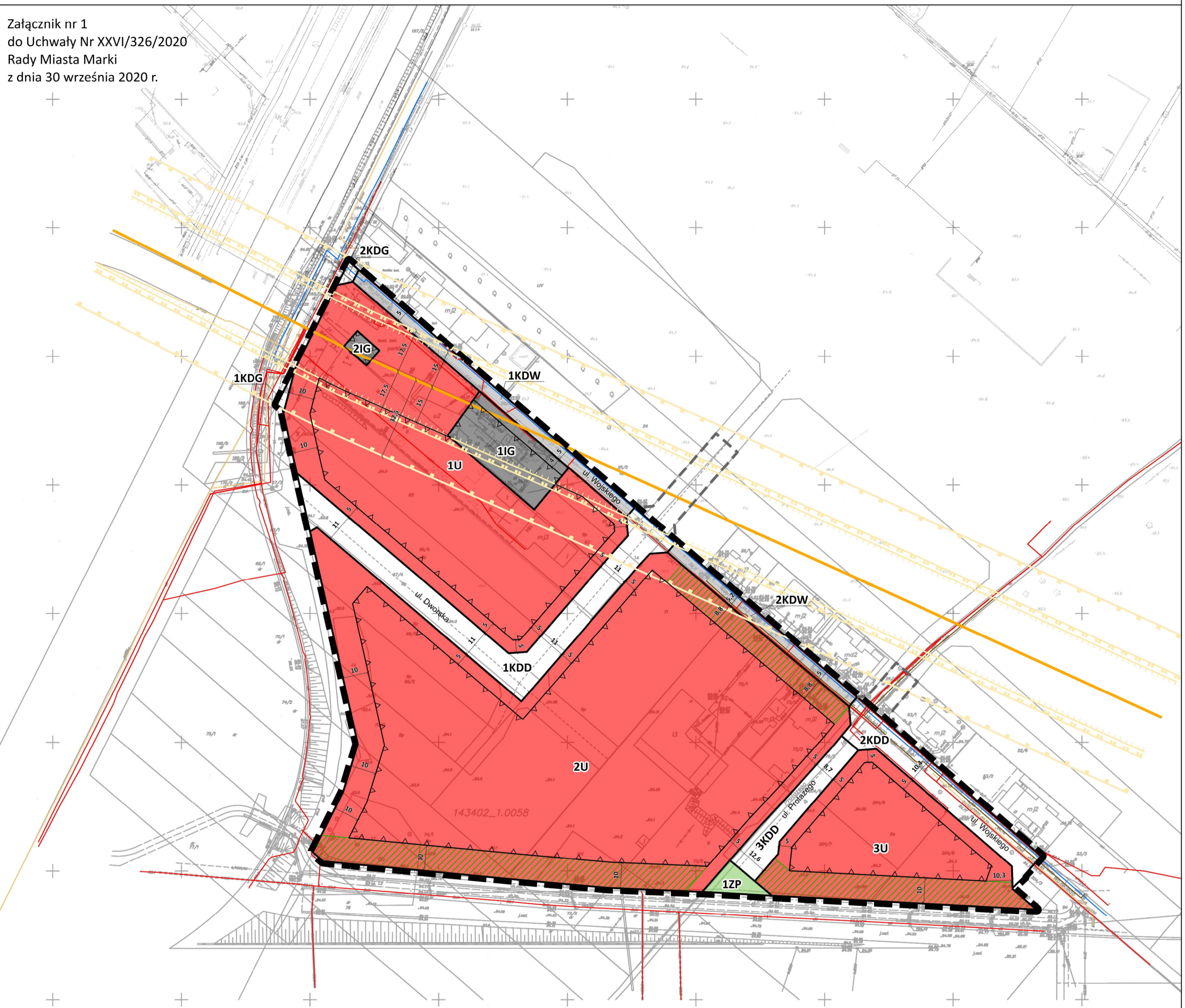
RYСУNEK PLANU

skala 1:1000

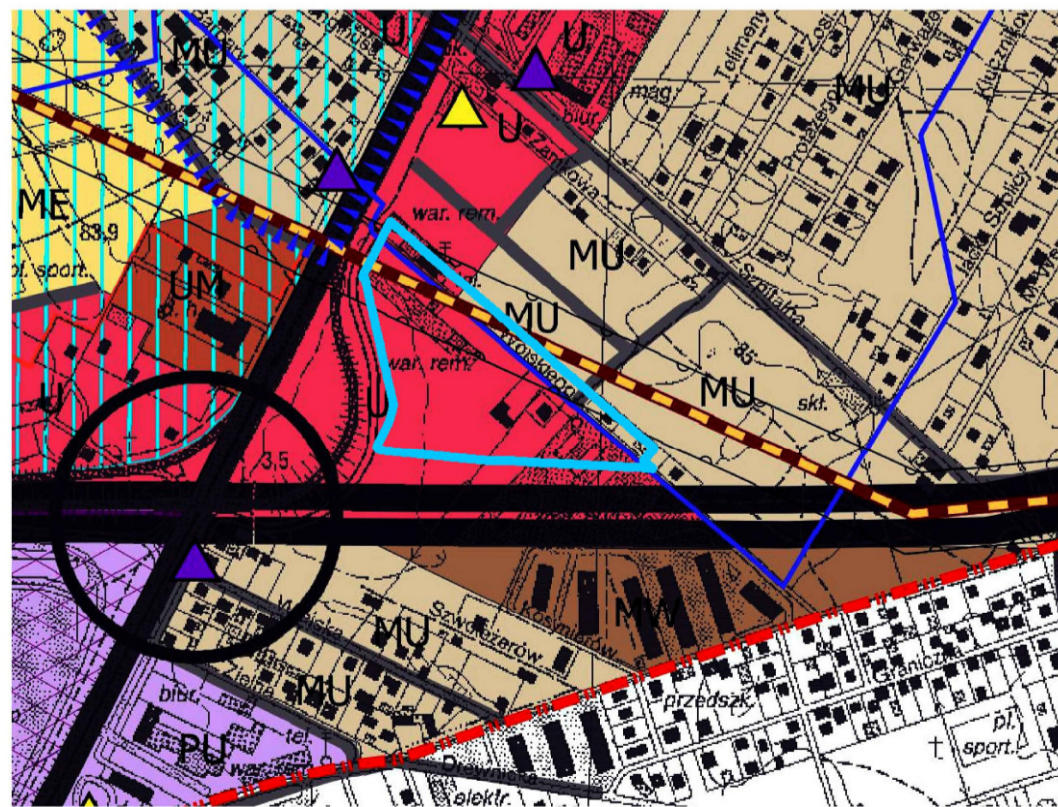
0 25 50 100 metrów



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXVI/326/2020  
Rady Miasta Marki  
z dnia 30 września 2020 r.



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MARKI



granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA	Zmiany typu celu publicznego, w tym: parafizologicznego
granica miasta Marki (zobacz opracowania Studium)	drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe
<b>Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy:</b>	drogi powiatowe
RM - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego	drogi gminne
ME - tereny mieszkaniowe - usługowe	strefy doposażenia terenów usług i usług publicznych oraz obszarów rekreacyjnych
UE - tereny usługowo-mieszkalniowe	projektowane przeproponowanie lokalnie indywidualnych technicznych
U - tereny usługowe	strefy ekologiczne
PU, PU2 - tereny produkcyjno - usługowe i techniczne	drogi ekspresowe
<b>Obszary, granice stref i obszary chronione:</b>	drogi główne ruchu przelazowego
strefy ochronne przed skutkami powodzi	drogi lokalne
obszary bezkolizyjnego zagospodarowania powodzi	drogi szlaki
obszary potencjalnego zagrożenia powodzią	drogi drogowo - kolejowe
<b>Inne obszary:</b>	strefy wysokiego ciśnienia wiatru ze strefy
obszar ochrony przed skutkami powodzi	strefy zalew

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

### OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - tereny usług
- IG - tereny infrastruktury technicznej - stacji redukcyjnej gazu
- ZP - teren zieleni parkowej - skwer
- KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa zieleni izolacyjnej
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Rembelszczyzna-Wronów
- linia elektroenergetyczna niskiego napięcia
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć gazowa

### ELEMENTY INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- strefa kontrolowana gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia - 30 m
- strefa kontrolowana gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia - 35 m
- strefa kontrolowana gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia - 65 m

### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- drogi poza obszarem planu

autor projektu **BUDPLAN** ul. Kordeckiego 20 04 - 327 Warszawa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/326/2020  
Rady Miasta Marki  
z dnia 30 września 2020 r.

**rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 13 lipca 2020 roku do dnia 11 sierpnia 2020 roku.
- 2) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 23 lipca 2020 roku, w Urzędzie Miasta Marki.
- 3) W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tj. do dnia 27 sierpnia 2020 roku, nie wpłynęły żadne uwagi.
- 4) Ze względu na brak uwag do projektu planu, Rada Miasta Marki nie dokonuje rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia, wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/326/2020

Rady Miasta Marki

z dnia 30 września 2020 r.

### **rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) Rada Miasta Marki przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie. Szacunkowe kwoty zawiera Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki, będąca integralną częścią dokumentacji planistycznej.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki, obejmują realizację odcinków nowych dróg publicznych oraz ewentualnych uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej oraz oświetlenia ulicznego.

2. Opis sposobu realizacji inwestycji wykazanych w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r., Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020r. poz. 1219, 1378 i 1565), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r., o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r. poz. 869, 1622, 1649 i 2020, z 2020r. poz. 284, 374, 568, 695 i 1175).

4. Zadania wymienione w ust. 1 finansowane będą:

- 1) z budżetu gminy,
- 2) z funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- 3) z partnerstwa publiczno – prywatnego.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XXVI/326/2020**  
**Rady Miasta Marki**  
**z dnia 30 września 2020 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XI/123/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, przyjętego Uchwałą XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012 roku.

Plan obejmuje obszar położony w zachodniej części miasta Marki, którego powierzchnia wynosi ok. 3,7 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Marki, tzw. „Marki Południowe”, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/174/97 Rady Miasta Marki z dnia 22 kwietnia 1997 r. (Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 25, poz. 79 z dnia 23.06.1997 roku).

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na zwiększenie atrakcyjności terenów inwestycyjnych w obrębie Węzła Marki.

Obszar objęty planem obejmuje tereny w większości niezagospodarowane. Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane usług oraz teren zieleni parkowej, infrastruktury technicznej i tereny komunikacji – dróg publicznych klasy głównej i dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając

zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów (większość terenu jest we własność osób fizycznych);
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Marki;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz zaprojektowano nowe drogi do obsługi terenów budowlanych zgodnie ze studium, obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi zlokalizowane w obszarze objętym planem i jego sąsiedztwie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu nie wyznacza się terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Gminy Miasta Marki”, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/195/2016 Rady Miasta Marki z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Marki.

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Marki podjęła Uchwałą Nr XI/123/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 sierpnia 2019 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13 lipca 2020 r. do 11 sierpnia 2020 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 23 lipca 2020 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 27 sierpnia 2020 r.;
- 10) w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga;
- 11) przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471 i 1378) uzyskano wymagane wyżej wymienioną ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miasta Marki projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług Węzeł Marki.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

**Dokument podpisany bezpiecznym podpisem elektronicznym**

Podpis: Signature-1703187042

Imię: Andrzej Jan

Nazwisko: Rostek

Instytucja:

Miejscowość:

Województwo:

Kraj: PL

Data podpisu: 6 października 2020 r.

Zakres podpisu: Cały dokument