



URZĄD MIASTA MARKI

WGN.6727.235.2021

Marki, dnia 2021-04-14

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Podstawa prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki VII zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 2003-09-10 /Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 252 z 2003 r., poz. 6651/.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki w obszarze ulic: Kraszewskiego, Spacerowa, Krasieńskiego, Grunwaldzka zatwierdzony Uchwałą Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 2004-02-25 /Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 80 z 2004 r., poz. 2003/.

Na wniosek:

Urząd Miasta Marki
Al. Marsz. J. Piłsudskiego 95
05-270 Marki

2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 19/12, obręb 1-14

- Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej „78MU” z planu zatwierdzonego uchwałą VIII/53/2003 z 2003-09-10

Dz. nr 19/14, obręb 1-14

- Ulice dojazdowe „159 KUD” z planu zatwierdzonego uchwałą XII/88/2004 z 2004-02-25

Dodatkowe obszary leżące w granicach działki:

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu dla strefy ochrony urbanistycznej

UWAGA: Dokument nie zawiera informacji o dostępie nieruchomości do drogi publicznej.

3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „78MU”

§ 26

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **78 MU** plan ustala :

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

1.1. Przeznaczenie podstawowe

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna , wolnostojąca i bliźniacza ;

1.2. Przeznaczenie uzupełniające Drugorzędny układ drogowy ;

Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m² p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa oddziaływania obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji ;

1.3. Przeznaczenie dopuszczalne Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków ;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

2.1. Powierzchnia biologicznie czynna Minimum 50% dla każdej działki inwestycyjnej;

Minimum 70% dla zabudowy w Warszawskiej Strefie Krajobrazu Chronionego zaznaczonej na rysunku planu ;

2.2. Wysokość zabudowy

Dla zabudowy mieszkaniowej : do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze ;

Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygnacji naziemnych ;

2.3. Minimalna wielkość działki budowlanej W zabudowie jednorodzinnej 600m² ;

2.4. Formy parkowania: Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora ;

3. Zasady kształtowania przestrzeni

3.1. Linie zabudowy Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego ;

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Sposób posadwienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne ;

Ustala się ochronę pojedynczych drzew o dużych wartościach przyrodniczych ;

Ustala się bezwzględną ochronę istniejącego zadrzewienia o charakterze pomnika przyrody zaznaczonego na rysunku planu, polegającą na zakazie prac ziemnych w odległości 15 m od osi pni drzew ;

Na terenie obowiązują ustalenia rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego o ustanowieniu Warszawskiej Strefy Krajobrazu Chronionego dla strefy zurbanizowanej ;

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację :

- lokalnych przepompowni ścieków ;
- stacji transformatorowych 15/0,4 kV ;

Dla „159 KUD”

§12

Tabela nr 1 Ustalenia dla obiektów komunikacji kołowej

Lp - Symbol terenu - Nazwa obiektu - Funkcja ulicy - Szerokość w liniach rozgranicz. (m) - Uwagi

1. 0 - Karłowicza - zbiorcza - 0 - jezdnia 1x2, ograniczenie zjazdów bezpośrednich z trasy na przyległe posesje
2. 20KUL - Grunwaldzka - lokalna - 12,0 - jezdnia 1x2
3. 27KUL - Spacerowa - lokalna - 10,0÷12,0 - jezdnia 1x2
4. 154KUD - Kurpińskiego - dojazdowa - ~ 12,0 - jezdnia 1x2
5. 154KUD - Kurpińskiego - dojazdowa - ~ 12,0 - jezdnia 1x2
6. 156KUD - Nałkowskiej - dojazdowa - 10,0 - jezdnia 1x2
7. 157KUD - Projektowana - dojazdowa - 10,0÷10,5 - jezdnia 1x2
8. 158KUD - Projektowana - dojazdowa - 10,0 - jezdnia 1x2
9. 159KUD - Kraszewskiego - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
10. 160KUD - Projektowana - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
11. 161KUD - Projektowana - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
12. 162KUD - Projektowana - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
13. 163KUD - Projektowana - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
14. 164KUD - Projektowana - dojazdowa - 8,0 - jezdnia 1x2
15. 165KUX - Projektowana - ciąg pieszo jezdny - 0 - jezdnia 1x2 łącznie z możliwością prowadzenia ruchu pieszego

4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr VIII/53/2003

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne :
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania, w tym linie rozgraniczające ulic,
 - 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
 - 4) lokalizacje terenów rezerwowanych dla kubaturowych urządzeń obsługi inżynierskiej terenu,
 - 5) strefy ochronne:
 - strefa Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - strefa zurbanizowana Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - strefa pomników przyrody 15 m od osi drzewa,
 - strefa ochrony archeologicznej,
 - zasięg stanowisk archeologicznych podlegających ochronie.
 - 6) strefy uciążliwości:
 - strefa uciążliwości linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

- strefy uciążliwości od cementarza czynnego,
- 7) inne elementy:
- strefy występowania utrudnionych warunków gruntowo – wodnych,
- klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- drzewa przeznaczone do bezwzględneho zachowania.

Hełkroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
3. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej, i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
5. obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
6. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią lub powierzchni wody otwartej,
7. powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich,
8. zabudowie chronionej - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
9. zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną według definicji określonych w prawie budowlanym i rozporządzeniach wykonawczych,
10. usługach lub obiektach usługowych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się na :

- a. nieuciążliwe tj. spełniające wymogi właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska,
- b. uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco wpłynąć na stan środowiska, W obiektach nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry.
11. Warszawskiej Strefie Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 93 poz. 911).
12. minimalnej wielkości działki budowlanej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowotworzonej działki pod zabudowę.
13. linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie utworzone przez najbardziej wysunięte lica ścian budynków, z wyłączeniem wystających balkonów, daszków, ponad kondygnacją przyziemia, o wysięgu większym niż 1,2 m.
14. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy polskie oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się :

1. mieszkaniowo – usługowe i przemysłowe przeznaczenie terenu miasta Marki, będącego przedmiotem niniejszego planu,
2. przeznaczenie terenów leśnych na cele leśne.

W zakresie struktury przestrzennej :

1. dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się minimalne wielkości działek budowlanych,
2. ustala się wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
3. na całym terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1000m²,
4. na całym terenie objętym planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

Na terenach publicznych lub publicznie dostępnych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach administracyjnych dotyczących obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.

Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo - ulicznego

Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

1. Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego:
 - Okólna o funkcji ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KUZ,
 - Bandurskiego o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUL,
 - Projektowana 4 o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 18KUL,
 - Spacerowa o funkcji ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KUL.
2. Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w pkt. 1 .
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.
4. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10 m).
5. Dla ulic dojazdowych umożliwiających bezpośrednią obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0m, a dla ciągów pieszo-jezdnym minimum 6,0m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0m).
6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./domek lub segment,
 - dla obiektów administracji – 25 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) – 30 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla hurtowni – 5÷15 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla targowisk - 35 m.p./1000 m²p.targowej lub 1,5 m.p./stoisko,
 - dla zakładów produkcyjnych – 35 m.p./100 zatrudnionych,
 - dla szkół ponadpodstawowych - 30 m.p./100 zatrudnionych,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla obiektów sportowych – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla przychodni zdrowia - rejonowych – 10 m.p./1000 m²p.uż.,
 - prywatnych – 2 m.p./gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli - 20-50 m.p./100 łóżek
 - 1 m.p. dla autokaru/100 łóżek
 - dla stacji obsługi samochodów - 4 m.p./1 stanowisko naprawcze
 - dla banków – 40 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla cmentarzy – do 10 ha – 7 m.p./ha
 - powyżej 10 ha – 4 m.p./ha,Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji.
7. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego:
 - w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową,
 - w formie prostopadłych stanowisk, wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych – tylko w ulicach lokalnych (KUL) i dojazdowych (KUD) oraz wyjątkowo w ciągu ulicy zbiorczej (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.
8. Dopuszcza się możliwość budowy ogólnodostępnych parkingów podziemnych pod terenami o innym przeznaczeniu (np. pod boiskami, terenami zieleni itp.) pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach budowlanych.
9. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.
10. Ustala się dopuszczenie realizacji systemu ścieżek rowerowych, prowadzonych na terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej, ścieżki te muszą mieć szerokość:
 - min. 2,0 m (gdy jest ona dwukierunkowa)
 - min. 1,5 m (gdy jest ona jednokierunkowa)
 - min. 2,5 m (gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi)
11. Na skrzyżowaniach ulic klasy L lub D z ulicami klasy L lub D, a także na skrzyżowaniach ulic klasy Z z ulicami klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m. Wielkość terenów potrzebnych na skrzyżowania ulic klasy Z z ulicami i drogami klasy G i GP zostały określone na rysunku planu.
12. Zaleca się utrzymanie linii rozgraniczających ulic według wydanych danych technicznych wkreślonych na mapę zasadniczą miasta przed uchwaleniem niniejszego planu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

Rysunek Planu w skali 1:5000

Symbol terenu: **8 KUZ**

Nazwa obiektu: Okólna Funkcja ulicy: zbiorcza

Szerokość w liniach rozgraniczających(m): 15÷44 m

Uwagi i informacje dodatkowe:

- jezdnia 1 x 2
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej pętli autobusowej
- pożądane ograniczenie liczby wjazdów bramowych
- dostępność jezdni na skrzyżowaniach, zalecany odstęp 150÷300 m

Symbol terenu: **17 KUL**

Nazwa obiektu: Bandurskiego

Funkcja ulicy: lokalna

Szerokość w liniach rozgraniczających(m): 12,5÷15 m

Uwagi i informacje dodatkowe:

- jezdnia 1 x 2, szerokość istniejącej jezdni bitumicznej 6 m

Symbol terenu: **18 KUL**

Nazwa obiektu: Projektowana 4 (w rejonie istniejącego cmentarza)

Funkcja ulicy: lokalna Szerokość w liniach rozgraniczających(m): 12 m

Uwagi i informacje dodatkowe:

- jezdnia 1 x 2, szerokość istniejącej jezdni bitumicznej ca 4,5 m (w rejonie cmentarza)

Symbol terenu: **27 KUL**

Nazwa obiektu: Spacerowa

Funkcja ulicy: lokalna

Szerokość w liniach rozgraniczających(m): ca 12 m

Uwagi i informacje dodatkowe:

- jezdnia 1 x 2

Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

Wodociągi

1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania.
2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych i użyteczności publicznej.
3. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru Marek Północnych będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych – warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego).

Kanalizacja

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.
2. Ustala się, że :
 - 1) ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji ściekowej,
 - 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z :
 - a) zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej,
 - b) obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach.
 - 3) Wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych.
3. Ustala się, że :
 - 1) odbiornikiem ścieków komunalnych z objętej niniejszym planem części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m. st. Warszawy, 2) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno - sedymentacyjnym.
4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej).

5. Ustala się, że system kanalizacji deszczowej miasta stanowić będzie pięć lokalnych układów sprzężonych z czterema podczyszczalniami i jednym zbiornikiem retencyjno - sedymentacyjnym.
6. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być poprzedzona systematyczną realizacją :
 - układu dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek,
 - miejskiej oczyszczalni ścieków z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m. st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi),
 - podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na ośmiu przepompowniach ścieków.
7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych.

Elektroenergetyka

1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilającej – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV.
2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnętrzne oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach o powierzchni co najmniej 3 x 2 m (strefa słupowa) lub 5 x 4 m (strefa wewnętrzna) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej.
3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez właściwą jednostkę organizacyjną .

Gazownictwo

1. Ustala się, że północna część miasta Marki zasilana będzie w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 mm Puławy – Warszawa oraz stacji redukcyjno – pomiarowej I o Marki.
2. Sieć osiedlowa gazu może być realizowana z głównego gazociągu średniego ciśnienia \varnothing 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Ochrona i kształtowanie środowiska

W zakresie ochrony środowiska

1. Ustala się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni, w tym szczególną ochronę strefy Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. Ustala się ochronę istniejących pomników przyrody w granicach określonych powierzchni.
3. Ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności istniejących rowów melioracyjnych.
4. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych.
5. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.
6. 1) Ustala się zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczalnych na obszarze planu.
2) Lokalizacja takich obiektów w dziedzinie zakresu emisji zanieczyszczeń i ich monitoringu musi być zgodna z właściwymi przepisami prawa.
7. Ustala się nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.

W zakresie kształtowania środowiska

1. Wyznacza się linie rozgraniczające terenów leśnych oraz terenów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Zasady Ochrony Środowiska Kulturowego

W zasięgu ochrony archeologicznej oraz stanowisk archeologicznych realizacja zabudowy uwarunkowana jest dokonaniem wyprzedzających badań archeologicznych przeprowadzonych pod nadzorem właściwych władz konserwatorskich zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

Pełna treść planu znajduje się na stronie internetowej Urzędu - <http://bip.marki.pl/pl/bip/wizja/04>

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XII/88/2004

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci:
 - 1) granic terenu objętego planem,
 - 2) oznaczeń literowych przeznaczenia terenu,
 - 3) linii rozgraniczających tereny o odmiennym sposobie użytkowania, w tym linii rozgraniczających układu komunikacyjnego,
 - 4) granic strefy występowania terenów podmokłych,
 - 5) pomników przyrody wraz ze strefą ochronną.

są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatywny lub informacyjny.

Ilkroć 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.
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, stanowić więcej niż 50% zagospodarowania.
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
7. etapowej linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć istniejącą linię rozgraniczającą ulicy, na której istnieje ogrodzenie trwałe, adaptowaną do czasu remontu lub wymiany tego ogrodzenia.
8. Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W. O. CH. K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych tj. rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 poz. 149 z 16 września 1997 r.) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000 r (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911 z dnia 18 sierpnia 2000 r.) ze zmianami z 2001 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego nr 218 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 161 poz. 2363 z dnia 4 sierpnia 2001 r.) w odniesieniu do opisu granic.
9. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

Przepisy szczegółowe planu

Ustala się dla całego obszaru i na całym obszarze planu:

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. ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowo-usługowych o powierzchni ponad 1000 m²,
3. obowiązują przepisy, o których mowa w § 5 pkt 8 dotyczące zakazów, nakazów i ograniczeń obowiązujących w strefie ochrony urbanistycznej,
4. dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej miasta, między innymi takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Ustala się, że dla całego obszaru i na całym obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1. ustala się bezwzględną ochronę istniejących zadrzewień pełniących funkcje ochronne oraz terenów leśnych (z zastrzeżeniem § 10) i wód otwartych,
 2. ustala się ochronę istniejących pomników przyrody,
 3. nie dopuszcza się lokalizacji i rozbudowy obiektów oraz urządzeń uciążliwych dla podstawowych funkcji terenu, lub mogących pogorszyć stan środowiska,
 4. nie dopuszcza się lokalizacji zakładów rzemieślniczych o charakterze produkcyjnym mogących pogorszyć stan środowiska,
 5. na wszystkich działkach inwestycyjnych wprowadza się nakaz urządzania miejsca na selektywną zbiórkę odpadów,
 6. ustala się nakaz sukcesywnego podłączania wszystkich realizowanych i istniejących obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.
1. Na terenie objętym planem przebiegają następujące ulice stanowiące podstawowy miejski układ drogowo-uliczny pełniące funkcje ponadlokalne w mieście Marki:
- ul. Karłowicza – funkcja ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 10KUZ,
 - ul. Grunwaldzka – funkcja ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 20KUL,
 - ul. Spacerowa – funkcja ulicy lokalnej L, oznaczona na rysunku planu symbolem 27KUL.
2. Pozostałe ulice w rejonie opracowania pełnić będą funkcję ulic dojazdowych i ciągów pieszo-jezdných.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.
4. W obrębie linii rozgraniczających układu ulicznego zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.
5. Określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m dla ulic lokalnych (w etapowych liniach rozgraniczających lub w wyjątkowych sytuacjach, ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0 m).
6. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic dojazdowych 10,0 m w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0 m, a dla ciągów pieszo-jezdnych minimum 6,0 m.
7. Linie zabudowy określa się w minimalnej odległości 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego.
8. Dopuszcza się lokalizacje ścieżek rowerowych w ulicach Krasińskiego, Karłowicza i Spacerowej.
9. Na objętych planem odcinkach ulic układu podstawowego, o których mowa w pkt 1 ustala się skrzyżowania i wloty wyłącznie wyznaczone na rysunku planu.
10. Ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./domek lub segment,
 - dla handlu (sklepy, usługi) – 30 m.p./1000 m² p.uż.

Ustalenia dla obiektów komunikacji kołowej

- 1 10KUZ Karłowicza zbiorcza jezdnia 1x2
ograniczenie zjazdów 15,0 bezpośrednich z trasy na przyległe posesje
- 2 20KUL Grunwaldzka lokalna 12,0 jezdnia 1x2
- 3 27KUL Spacerowa lokalna 10,0-12,0 jezdnia 1x2
- 4 154KUD Kurpińskiego dojazdowa 12,0 jezdnia 1x2
- 5 155KUD Sienkiewicza dojazdowa 10,0 jezdnia 1x2
- 6 156KUD Nałkowskiej dojazdowa 10,0 jezdnia 1x2
- 7 157KUD J. Brzechwy dojazdowa 10,0-10,5 jezdnia 1x2
- 8 158KUD Projektowana dojazdowa 10,0 jezdnia 1x2
- 9 159KUD Kraszewskiego dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 10 160KUD K. Kurpińskiego dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 11 161KUD Projektowana dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 12 162KUD Z. Nałkowskiej dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 13 163KUD W. Reymonta dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 14 164KUD T. Różewicza dojazdowa 8,0 jezdnia 1x2
- 15 165KUX Projektowana ciągpieszo-jezdny 6,0 jezdnia 1x2 łącznie z możliwością prowadzenia ruchu pieszego

Zasady uzbrojenia terenu.

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

1. Ustala się, że źródłem wody dla zaopatrzenia obszaru objętego planem będą miejscowe zasoby wód podziemnych czwartorzędowej warstwy wodonośnej.
2. Ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z wodociągu miejskiego musi odpowiadać wymogom zawartym w przepisach szczególnych dotyczących warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze.
3. Ustala się, że układ sieci wodociągowej na terenie objętym planem będzie integralną częścią ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, z wykorzystaniem istniejącej sieci.
4. Do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się lokalne ujęcia wody.

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 oraz miejska oczyszczalnia ścieków w Markach.
3. Ustala się odwodnienie części tras komunikacyjnych (jezdnie, chodniki, parkingi) do rowów otwartych.
4. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Gazownictwo

Ustala się, że obszar objęty planem zasilany będzie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej Ioprzy ul. Wojskiego, za pomocą sieci rozdzielczej.

Elektroenergetyka

1. Ustala się, że obszar objęty planem 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.

Zaopatrzenie w ciepło

1. Ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło z zastosowaniem instalacji działających na gaz ziemny, gaz płynny (LPG), olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

2. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym z wyjątkiem paliw ekologicznych (np.: słoma prasowana).

Zakaz nie dotyczy kominków.

Telekomunikacja

Ustala się, że obszar objęty planem obsługiwany będzie pod względem telekomunikacyjnym z istniejącej centrali telefonicznej "MARKI".

5. Załączniki

- wyrys z planu

Pełna treść planu znajduje się na stronie internetowej Urzędu - <http://bip.marki.pl/pl/bip/wizja/04>

Ponadto zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2019 r. poz 1000 ze zm./ za sporządzenie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pobrano opłatę skarbową w wysokości 0.00 zł.

Otrzymują:

1. Urząd Miasta Marki
Al. Marsz. J. Piłsudskiego 95
05-270 Marki
2. a/a WGN

Sprawę prowadzi Adam Makowski Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Marki tel. 22 781 10 03, wew. 320
tel: 227811003 wew. 300

INSPEKTOR

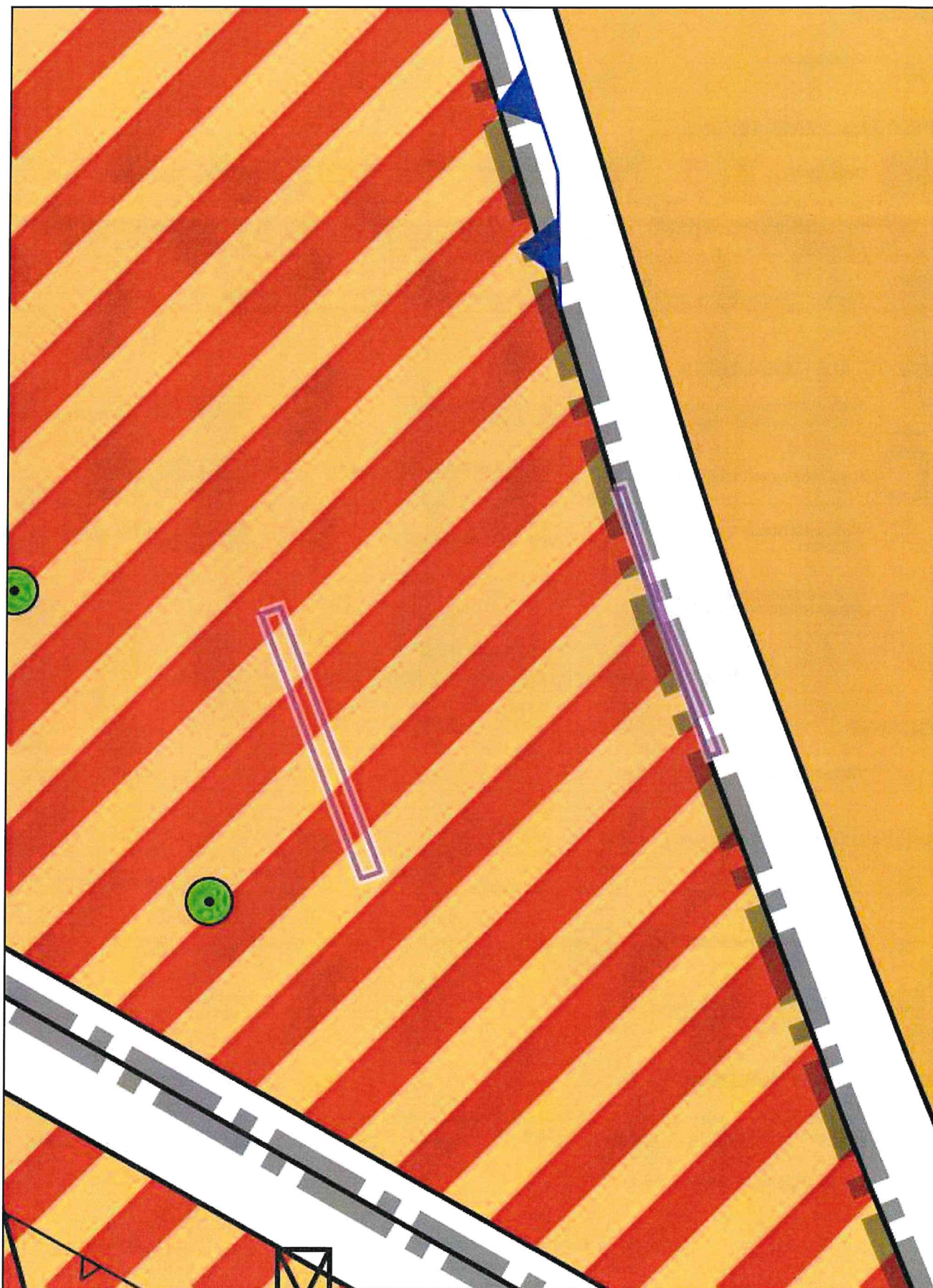
Adam Makowski



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik do sprawy WGN.6727.235.2021, data wydania 2021-04-14

skala 1 : 500



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr VIII/53/2003 z dn. 10.09.2003 r.

OGÓLNE



Granica planu

PRZEZNACZENIA TERENU

Ls	Tereny lasów	PT	Tereny zabudowy przemysłowo - technicznej	NU	Tereny przepompowni ścieków
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	KS	Tereny komunikacji samochodowej	ME	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej
EE	Tereny urządzeń energetycznych	ZC	Tereny cmentarzy czynnych	Zi	Tereny zieleni miejskiej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	Strefy występowania utrudnionych warunków gruntowo - wodnych		Zasięg stref stanowisk archeologicznych		Strefa uciążliwości linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV
	Strefa ochrony archeologicznej		Strefa uciążliwości od cmentarza czynnego		Strefa zurbanizowana Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
	Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu		Linia napowietrzna 110 kV		Pomniki przyrody ze strefą ochronną 15 m
	Drzewa przeznaczone do bezwzględного zachowania				

Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XII/88/2004 z dn. 25.02.2004 r.

OGÓLNE



Granica planu

PRZEZNACZENIA TERENU

MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	KUL	Ulice lokalne	Ls(ZCm)	Teren lasu (dawnego cmentarza nieczynnego)
M	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	KUX	Ciąg pieszo-jezdny	KUD	Ulice dojazdowe
ME	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej				

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	Pojedyncze drzewa i grupy drzew wskazane do zachowania		Pomnik przyrody ze strefą ochronną 15m		Granica stref występowania terenów podmokłych
	Pomnik przyrody ze strefą ochronną 15 m				

INSPEKTOR

Adam Makowski

