



## URZĄD MIASTA MARKI

Marki, dnia 8 sierpnia 2017 roku

WGN.6727.547.2017

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

W odpowiedzi na wniosek **Mareckich Inwestycji Miejskich Sp. z o.o.** w sprawie wydania wypisu i wyrysu z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, informuję:

Działka nr ewid. 172/11 z obrębu 1-16 zgodnie z ustaleniami i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Pustelnik Wschodni”, zatwierdzonego Uchwałą nr XLVII/383/2017 Rady Miasta Marki z dnia 28 czerwca 2017 roku /Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 2017 roku poz. 6328/ znajdują się w terenie oznaczonym w planie symbolami: 1 UO – tereny usług oświaty, 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego, 2UMW – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i 1KPL – teren placu miejskiego z zielenią urządzoną.

**Dla terenów usług oświaty oznaczonych symbolami 1UO ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczające – obiekty i urządzenia sportowe, zieleni urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 15,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych dla budynków usług oświaty, obiektów i urządzeń sportowych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°;
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 5000 m<sup>2</sup>,
  - h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d), e), f), g), h) i) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi poza obszarem planu.

**Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem 2UMW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z działkami sąsiednimi,
  - c) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w 1 kondygnacji nadziemnej budynku,



- d) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
  - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,5 dla działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - h) wysokość zabudowy do 13,0 m,
  - i) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>;
  - k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
  - l) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) powierzchnię działek nie mniejszą niż 600m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ oraz z drogi poza obszarem planu (ul. Duża).

**Dla terenu placu miejskiego z zielenią urządzoną oznaczonego symbolem 1KPL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac publiczny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zakaz lokalizacji budynków,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury wraz z zielenią urządzoną,
  - d) dopuszcza się realizację pomnika,
  - e) dopuszcza się lokalizację jezdnii,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy 4,0 m,
  - g) nakaz realizacji szpaleru drzew równoległego do al. Marsz. J. Piłsudskiego.
- 3) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDG oraz z drogi poza obszarem planu (ul. Duża).

**Dla poszczególnych dróg, w granicach objętych niniejszym planem i oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:**

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1	2	3	4	5
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	–Szerokość zmienna w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 10,0 do 22,0 m, –udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej, –dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, –dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew, –nakaz realizacji szpaleru drzew w terenie 1KDG.	ul. Aleja J. Piłsudskiego, droga krajowa, istniejąca, w części w granicach obszaru planu, pozostała część poza granicą planu.





2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	–szerokość zmienna w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 6,0 m, –udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej, –dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, –dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	ul. Lipowa, droga gminna istniejąca.
3.	1KPJ	ciąg pieszo-jezdny	–szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m, –udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej.	ciąg projektowany

#### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dla poszczególnych terenów dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1 UMW, 2 UMW, 3UMW – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - b) 1MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - c) 1UO – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji szpaleru drzew równoległego do al. Marsz. J. Piłsudskiego w terenie 1KPL.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalna liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
  - b) dopuszczenie w terenach oznaczonych symbolem 1UO lokalizowania budynków o powierzchni do 25 m<sup>2</sup> typu portierni, budynków ochrony pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
  - c) dopuszczenie budowy maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej.
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych symbolem 1UO, 3UMW zgodnie z rysunkiem planu.

W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.



**W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:**

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
  - a) droga publiczna klasy głównej oznaczona symbolem KDG,
  - b) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KDD,
  - c) publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem IKPJ.
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z układem zewnętrznym odpowiednio, poprzez drogi wymienione w pkt 1;
- 3) w zakresie układu komunikacyjnego:
  - a) zakaz lokalizowania na terenach dróg, budowli i obiektów budowlanych, za wyjątkiem, budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego,
  - b) minimalna szerokość nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m,
  - c) drogi wewnętrzne bez przełotu, należy zakończyć placem do zawracania o parametrach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla obiektów oświaty – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych ,
  - b) nakaz realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej na której zlokalizowana jest inwestycja, z wyłączeniem lit. c,
  - c) dla terenu 2UMW dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych poza obszarem działki budowlanej na której zlokalizowana jest inwestycja,
  - d) w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przystanków komunikacji miejskiej w drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z wodociągu z ujęciem wody zlokalizowanym poza obszarem planu miejscowego, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  40 mm,
  - b) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;
- 3) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych:
  - a) sieć kanalizacyjną o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  60 mm,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:





- a) wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania lub odprowadzone do ziemi;
  - b) dopuszczenie budowy ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  300 mm,
  - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszczenie odwodnienia terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego do odbiorników wód opadowych, w tym rowów odwadniających lub do zbiorników infiltracyjnych bądź infiltracyjno-odparowujących;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii średniego i niskiego napięcia,
  - b) nakaz realizacji nowych linii elektroenergetycznych jako podziemne linie kablowe,
  - c) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych słupowych i kubaturowych,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła,
  - e) wysokość urządzeń elektroenergetycznych do 10 m,
  - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, odnawialnych, z biomasy, energii elektrycznej, źródeł geotermalnych, energii słonecznej, z urządzeń kogeneracyjnych oraz innych źródeł energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
- a) obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych,
  - c) wysokość budowli telekomunikacyjnych do 15 metrów.
- 9) W zakresie gospodarki odpadami ustala się jej prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:**

- 1) 30% dla terenu oznaczonego symbolem UMW;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami UO;
- 4) 0% dla terenu oznaczonego symbolem K;
- 5) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KPL;
- 6) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDG;
- 7) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 8) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KPJ.

**Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KPJ, 1KDD, 1KPL, 1UO.**



Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDG.

W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych w całym obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie w postaci tablic reklamowych, na poniższych zasadach:
  - a) wyłącznie w obrębie parteru i pierwszego piętra na elewacjach budynków,
  - b) maksymalna powierzchnia dopuszczalnych szyldów 3 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz umieszczania szyldów w postaci tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odbłaskowych, projekcji świetlnych, ze światłem pulsującym lub błyskowym;
- 4) zakaz lokalizacji szyldów w postaci tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wystających więcej niż 0,3 m poza elewacjami budynków;

W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w przypadku:
  - a) sytuowania bram wjazdowych
  - b) konieczności ominięcia istniejących przeszkód, takich jak: drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) do linii elewacji usług nieuciążliwych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony al. Marsz. J. Piłsudskiego;
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia 1,8 m;
- 4) nakaz ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 50%, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi;
- 5) wysokość cokołu pełnego w ogrodzeniach ażurowych nie większą niż 0,5 m;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy, za wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
- 7) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;

#### Załącznik:

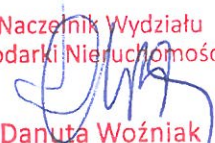
- wyrys z m.p.z.p.

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

Ponadto zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej /tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 1827 z późniejszymi zmianami/ niniejszy wypis i wyrys wydawany jest *jednostce samorządu terytorialnego* w związku z czym zwolniony jest z opłaty skarbowej.

#### Otrzymuje :

1. **Mareckie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o.**  
ul. Kościuszki 46A  
05-270 Marki
2. a/a WGN

Naczelnik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami  
  
Danuta Woźniak

Sprawę prowadzi: Arkadiusz Kręcisz, Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Marki, pokój 28, tel. 22 781 10 03 wew. 310

Urząd Miasta Marki  
Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego 95, 05-270 Marki  
Tel.: 22 7811003, Fax: 22 7811378, NIP: 1250018556, REGON: 000526009  
[www.marki.pl](http://www.marki.pl), [urząd.miasta@marki.pl](mailto:urząd.miasta@marki.pl)

