

**UCHWAŁA NR IV/41/2019**  
**RADY MIASTA MARKI**

z dnia 23 stycznia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka”  
w Markach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945), w związku z Uchwałą Nr LVII/486/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach 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 2012r., Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

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

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach, 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.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: punkt przecięcia się przedłużenia zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 z północną granicą obrębem 3-02 i dalej w kierunku wschodnim północna granica obrębem 3-02 i północna granica obrębem 3-03, aż do punktu przecięcia się przedłużenia wschodniej granicy działki nr 10 z obrębem 3-03 z wschodnią granicą obrębem 3-03;
- 2) od wschodu: punkt przecięcia się przedłużenia wschodniej granicy działki nr 10 z obrębem 3-03 z wschodnią granicą obrębem 3-03, a następnie wschodnia granica działki nr 10 z obrębem 3-03;
- 3) od południa: południowa granica działki nr 10 z obrębem 3-03 do punktu styczności z wschodnią granicą działki nr 11 z obrębem 3-03, następnie wschodnia granica działki nr 11, dalej południowa granica działki nr 11 z obrębem 3-03, następnie przedłużenie południowej granicy działki nr 11 w kierunku zachodnim po działce nr 2 z obrębem 3-03 i działce nr 59 z obrębem 3-02 i dalej po północnej granicy działki nr 44 z obrębem 3-02 aż do przecięcia się przedłużenia północnej granicy działki nr 44 w kierunku zachodnim z zachodnią granicą działki nr 27 (ul. Okólna) z obrębem 3-02;
- 4) od zachodu: punkt przecięcia się przedłużenia północnej granicy działki nr 44 w kierunku zachodnim z zachodnią granicą działki nr 27 (ul. Okólna) z obrębem 3-02 i dalej wzdłuż zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 w kierunku północnym do punktu przecięcia się przedłużenia zachodniej granicy działki nr 27 z obrębem 3-02 z północną granicą obrębem 3-02,

**§ 3. 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) szczególnych warunków i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) granic i sposobów 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;
- 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) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej 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;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie; przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 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) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
  - b) U – teren zabudowy usługowej,
  - c) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - d) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

- e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) drzewa do zachowania;
- 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 terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zachowanie drzew, wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem sytuacji stanowiących zagrożenie życia lub mienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich przebudowy i nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
  - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub obiektów na działkach sąsiednich;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- dla hurtowni – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla restauracji, kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- dla przychodni zdrowia: rejonowych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla pozostałych – 2 miejsca do parkowania na gabinet,
- dla hoteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek,
- dla banków – minimum 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
- 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, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów o minimalnej szerokości – 6,0 m.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, 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;
- 3) 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 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej;
- 5) 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, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 12.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U, U;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD.

**§ 13.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD.

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

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) zabudowę usługową w formie wolnostojącej,
  - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - g) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącego drzewostanu w ramach ustalonej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnym udziale 70% tej powierzchni,

- h) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,
  - budynków gospodarczych i garażowych: do 5,0 m;
- i) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- j) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń od lit. a do lit. h odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy usługowej: 500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu 1MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD,
- b) obsługa terenu 2MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD.
- § 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN/U, ustala się
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
- b) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej,
- c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
- e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,45 dla działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
- f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) maksymalną powierzchnię pod zabudowę i inne powierzchnie utwardzone na działce budowlanej do 20% powierzchni działki budowlanej i 400 m<sup>2</sup>,
- h) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącego drzewostanu w ramach ustalonej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnym udziale 70% tej powierzchni,
- i) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych: do 12,0 m,

- budynków gospodarczych i garażowych: do 5,0 m,

j) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°,

k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń od lit. a do lit. j odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,

6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL, 2KDD.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowa – zabudowa usługowa;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącego drzewostanu w ramach ustalonej powierzchni biologicznie czynnej o minimalnym udziale 70% tej powierzchni,

f) wysokość zabudowy: do 12,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych wolnostojących o wysokości do 15,0 m,

g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,

h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń od lit. a do lit. g odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;

5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDD.

**§ 17.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: od 8,2 m do 10,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach, - dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;
2.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: od 2,5 m do 8,7 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach,

			- dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej;-
3.	1KDD, 2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 10,0 m z poszerzeniami na skrzyżowaniach, - dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

**§ 18.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki II”, przyjętego uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140, poz. 3107 z dnia 29.05.2002r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta „Marki VII”, przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2003 Rady Miasta Marki z dnia 10 września 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 252, poz. 6651 z dnia 29.09.2003r.;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki w obszarze ulic: Kraszewskiego, Spacerowa, Krasieńskiego, Grunwaldzka, przyjętego uchwałą Nr XII/88/2004 Rady Miasta Marki z dnia 25 lutego 2004r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 80, poz. 2003 z dnia 07.04.2004 roku.

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Przewodniczący Rady Masta  
Marki

**Paweł Pniewski**





# MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "GRUNWALDZKA" W MARKACH

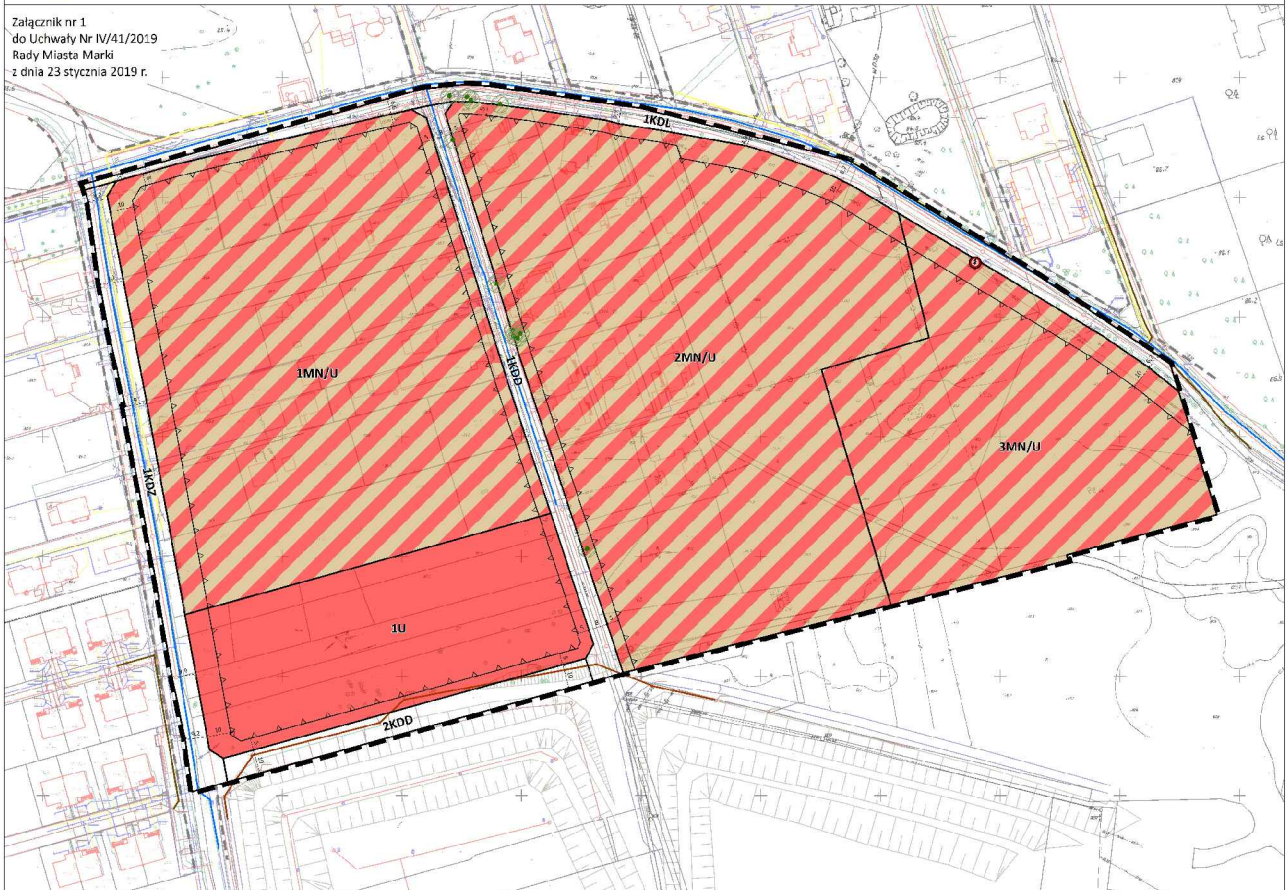
RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

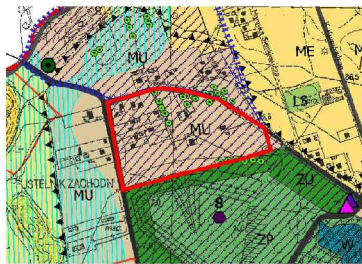
0 25 50 100 metrów



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr IV/41/2019  
Rady Miasta Marki  
z dnia 23 stycznia 2019 r.



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



- granica obszaru objętego planem
- Zasady zagospodarowania i użytkowania obszarów gminy:**
- MJ - tereny mieszkaniowo - usługowe
- Obiekty, granice stref i obszary chronione:**
- drzewa przeznaczone do bezwzględnej zachowania
- Infrastruktura techniczna:**
- drogi zbiorcze
- drogi lokalne

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- OZNACZENIA LINIOWE**
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- U - teren zabudowy usługowej
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- drzewa do zachowania
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

## ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- stacja transformatorowa 15 kV/nN
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna sanitarna
- sieć kanalizacyjna deszczowa
- sieć gazowa
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- drogi poza obszarem planu
- zwymerowane odległości mierzone w metrach poza obszarem planu

autor projektu

**BUDPLAN**

ul. Kondeckiego 20 04-327 Warszawa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/41/2019  
Rady Miasta Marki  
z dnia 23 stycznia 2019 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Miasta Marki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach.

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grunwaldzka” w Markach został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2018 roku do 22 listopada 2018 roku.
- 2) Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 14 listopada 2018 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 12 grudnia 2018 roku - nie wpłynęły żadne uwagi, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz w art. 39 ust. 1 pkt 3 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm. ) w ramach przeprowadzanej dla dokumentu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- 4) Ze względu na brak uwag do projektu planu nie załącza się listy uwag nieuwzględnionych, a 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/41/2019

Rady Miasta Marki

z dnia 23 stycznia 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA MARKI O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., 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 „Grunwaldzka” w Markach, 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 „Grunwaldzka” w Markach obejmują realizację poszerzeń dróg publicznych, odcinków nowych dróg publicznych oraz uzupełnień sieci kanalizacyjnej i wodociągowej.

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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.), 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 2009 r., o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2077 z późn. zm.).

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.