

BURMISTRZ MIASTA MARKI



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MIASTA MARKI „PUSTELNIK WSCHODNI”

PROJEKT PLANU

MARKI, 2017

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „PUSTELNIK WSCHODNI”
DLA OBRĘBU 5-10 W MARKACH

sporządzający:	BURMISTRZ MIASTA MARKI
wykonawca:	BUDPLAN BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. Michał Babicki mgr inż. Monika Szczypiorska mgr inż. Ilona Izdebska-Joźwik mgr inż. Izabela Szymańska inż. Monika Nasiłowska
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Izabela Szymańska inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk
komunikacja:	mgr inż. Michał Babicki inż. Monika Nasiłowska

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Markach
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku poz. 446 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LVIII/460/2014 Rady Miasta Marki z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni” i Uchwałą Nr XXVIII/215/2016 Rady Miasta Marki z dnia 24 maja 2016 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”, 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.,

Rada Miasta Marki uchwała, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Pustelnik Wschodni”, zwany dalej planem.

1. Plan obejmuje część obszaru miasta Marki, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: przecięcie się przedłużenia w kierunku osi ul. Lipowej z granicą obrębu 1-16 (w al. Marsz. J. Piłsudskiego) i dalej w kierunku wschodnim osią ul. Lipowej aż do przedłużenia wschodniej granicy działki nr ew. 171/1,
- 2) od wschodu: wschodnia granica działki nr ew. 171/1, następnie wschodnia granica działki nr ew. 171/2, dalej południowa granica działki nr ew. 171/2 od wierzchołka działki nr ew. 172/9 następnie wschodnia granica działki nr ew. 192/9 i dalej północna część działki nr ew. 172/11 w kierunku wschodnim, dalej po wschodniej granicy działki 172/11,
- 3) od południa: południowa granica działek nr ew. 172/11, 172/2, 172/1, następnie wschodnia i południowa granica działki nr ew. 180,
- 4) od zachodu: zachodnia granica działki nr ew. 180 do przecięcia się w kierunku osi ul. Lipowej z granicą obrębu 1-16 (w al. Marsz. J. Piłsudskiego).

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o którym mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

4. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 5) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych i innych obiektów budowlanych, a nie będącymi liniami

przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, ogrodzeniami, nośnikami reklamowymi, sztyldami, śmietnikami oraz kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, zadaszenia, jednak nie więcej niż 2 m. Dopuszcza się przekroczenie linii dla kondygnacji podziemnej, jednak nie więcej niż 2 m.

- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy, wysuniętych elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych i itp.) Dla budynków zlokalizowanych przy al. Marsz. J. Piłsudskiego dopuszcza się:
 - a) przekroczenie linii od drugiej kondygnacji przez nawisy, jednak nie więcej niż 2 m,
 - b) przekroczenie linii dla kondygnacji podziemnej, jednak nie więcej niż 2 m.
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 6) **zielni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 3 m, docelowej wysokości minimum 5 m tworzący barierę wizualną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej);
- 7) **szpalerach drzew** – należy przez to rozumieć nasadzenia drzew wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii, w odstępach zapewniających wytworzenie zwartej ściany zieleni przez korony drzew, z uwzględnieniem realizacji obiektów i urządzeń obsługi komunikacji publicznej, oświetlenia ulic i elementów infrastruktury podziemnej; dopuszcza się zmianę położenia linii nasadzeń w stosunku do wyznaczonej na rysunku planu poprzez jej równoległe przesunięcie maksymalnie o 2,0 m w przypadku jej kolizji z adaptowanymi przewodami istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

§ 4. 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych:

- a) 1UMW, 2UMW, 3UMW – tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) 1UO – tereny usług oświaty;
 - d) 1K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
 - e) 1KPL – teren placu miejskiego z zielenią urządzoną;
 - f) 1KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - g) 1KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - h) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 6) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 7) zieleń izolacyjna;
 - 8) szpalery drzew;

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

§ 6. 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 jednorodziną;
 - 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.

§ 7. 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 m² 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.

§ 8. 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;

§ 9. 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.

§ 10. 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 1KPJ.
- 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 pasa drogi w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m,

- c) drogi wewnętrzne bez przelotu, 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 m² 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.

§ 11. 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 32mm,
 - 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.

§ 12. 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.

§ 13. 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.

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

§ 15. 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.

§ 16. 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 m²;
- 3) zakaz umieszczania szyldów w postaci tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, 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;

§ 17. 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;

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **1UMW** 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 m²;
 - 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) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - m) 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 500m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

§ 19. 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:
 - c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy z działkami sąsiednimi,
 - e) nakaz realizacji usług nieuciążliwych w 1 kondygnacji nadziemnej budynku,
 - f) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,5 dla działki budowlanej,
 - i) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - j) wysokość zabudowy do 13,0 m,
 - k) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m²;
 - m) 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;
 - n) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - o) powierzchnię działek nie mniejszą niż 600m²;
 - p) 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).

§ 20. Dla terenów zabudowy usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **3UMW** 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki budowlanej
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 2,0 dla działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy do 13,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 500 m²;

- i) 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;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1 KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPJ.

§ 21. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu na jednej działce budowlanej,
 - c) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej szeregowej realizację maksymalnie 5 segmentów w jednym ciągu,
 - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub budynków na działkach sąsiednich,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy 1,0 dla działki budowlanej,
 - h) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
 - i) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - j) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
 - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²;
 - l) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h), i), j) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnię działek nie mniejszą niż:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²;
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 14 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 10 m;
- c) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczające – obiekty i urządzenia sportowe, zieleni urządzonej;
- 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 m²,
 - 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 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi poza obszarem planu.

§ 23. Dla terenu placu miejskiego z zielenią urządzonej 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 urządzonej,
 - d) dopuszcza się realizację pomnika,
 - e) dopuszcza się lokalizację jezdni,
 - 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).

§ 24. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja oznaczonej symbolem **1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 0,01% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalny intensywności zabudowy 1,0 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalny intensywności zabudowy 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy do 6,0 m – nie dotyczy specjalistycznych budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 0,5 m²,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d), i e) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub gabarytów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejsza niż 1 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki 1m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 25. 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 10,0 m, – udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej. 	ciąg projektowany

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 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.