

Uchwała Nr

Rady Miasta Marki

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/357/2013 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach 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:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Leśna” dla obrębu 5-12 położonego w Markach, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar obrębu 5-12 o powierzchni ok. 36,25 ha w mieście Marki, którego granica określona na rysunku planu przebiega następująco:
- 1) od południa: osią ul. Szpitalnej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-15;
 - 2) od zachodu: drogą krajową Nr 8 (Aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego), po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-09;
 - 3) od północy: w osi ul. Leśnej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-10;
 - 4) od wschodu: w osi ul. Ząbkowskiej, po granicy obrębu 5-12 i obrębu 5-11;
 - 5) od południowego wschodu: po granicy obrębu 5-12 i obrębu 01-03 w mieście Ząbki.
3. 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.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. Przedmiotem planu są ustalenia w zakresie:
- 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;
 - 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
 - 9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 12) 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;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. 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.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie**- należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli i innych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą:
 - przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z wyłączeniem wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych
 - obiektów budowlanych związanych z komunikacją,
 - reklam,
 - obiektów budowlanych służących utrzymaniu porządku,
 - b) wysunięcia okapów, gzymsów, ganków, balkonów i tarasów na odległość nie większą niż 2,0 m przed nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
 - c) wysunięcia schodów i pochylni zewnętrznych na odległość nie większą niż 2 m przed linią oznaczoną na rysunku planu,
- 3) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli literowych i liczbowych:
 - a) 1U, 2U - tereny usług nieuciążliwych,
 - b) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych,
 - d) 1K - teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,
 - e) 1ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) 1KDS - teren drogi publicznej klasy ekspresowej,
 - g) 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej,
 - h) 1KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - i) 1KDL, 2KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

- j) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- k) 1KPJ – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- 5) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji typu: siding PCV, blachy faliste i trapezowe;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej realizację nie więcej niż 5 segmentów w jednym ciągu;
- 4) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu;
- 5) zakaz lokalizacji na elewacjach frontowych budynków wyrzutni powietrza, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych;

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

- 1) ochronę istniejącego drzewostanu poprzez jego zachowanie w miejscach nie kolidujących z zamierzeniem inwestycyjnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody;
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów, z wyłączeniem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 6. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefę kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, obejmującą obszar leżący w odległości 4 m w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 500 mm, w której ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu związanych z przebiegiem gazociągu,
- 2) w terenach 1U, 2U, 1MNU, 2MNU, 1MN, 2MN, 3MN, 1KDD, 2KDD, 12KDD:
 - a) uwzględnienie przy ustaleniu geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych złożonych warunków gruntowych, związanych z położeniem w obszarze płytko zalegających wód gruntowych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący infiltracji i nawodnienia podłoża,
- 3) w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU stosowanie materiałów budowlanych o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej,

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię i minimalną szerokość frontu działki powstałej w wyniku scalania i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°, za wyjątkiem narożnych ścież przy skrzyżowaniach dróg,
- 3) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz parkowania ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, w tym:
 - droga publiczna klasy ekspresowej 1KDS,
 - droga publiczna klasy głównej 1KDG,
 - droga publiczna klasy zbiorczej 1KDZ,
 - drogi publiczne klasy lokalnej 1KDL, 2KDL,
 - drogi publiczne klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD,
 - b) publiczny ciąg pieszo-jezdny 1KPJ,
- 2) w zakresie układu komunikacyjnego:
 - a) na terenach dróg zakaz lokalizowania budowli i obiektów budowlanych, za wyjątkiem, budowli i obiektów budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz obsługą i organizacją ruchu drogowego, ustalonych przepisami odrębnymi,
 - b) minimalna szerokość w przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych wynosi 6,0 m,
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) zapewnienie miejsc do parkowania na parkingach lub w garażach w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług nieuciążliwych,
 - 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej dla usług handlu hurtowego,
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej dla usług gastronomii,

- 20 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowych,
- 2 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług ochrony zdrowia,
- 1 miejsce do parkowania na 75 m² powierzchni użytkowej hoteli,
- b) dla obiektów nie wymienionych w lit. a) - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych przyłączy, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich odbiorców poprzez:
 - budowę sieci wodociągowej z ujęciem wody zlokalizowanym poza obszarem planu miejscowego o średnicy minimum Ø40 mm,
 - możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,
 - możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody,
 - b) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej.
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do systemu kanalizacji i docelowo do oczyszczalni ścieków, poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm dla kanału i średnicy min. Ø160 mm dla przyłącza lub sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. Ø75 mm dla kanału i średnicy min. Ø63 mm dla przyłącza,
 - b) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni dróg i parkingów w szczelne systemy kanalizacyjne zamknięte o średnicach nie mniejszych niż Ø250 mm dla kanału i Ø200 mm dla przyłącza lub w systemy otwarte wraz z odprowadzeniem do odbiornika ścieków spełniających wymagane standardy czystości,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nie narażonych na zanieczyszczenie - na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem odprowadzenia wód do urządzeń kanalizacji deszczowej,
 - 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 z zakresu prawa wodnego,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - b) możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci elektroenergetycznych jako sieci doziemnych,
 - c) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych oraz lokalizacji doziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych,

- 6) w zakresie sieci gazowych ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącego i projektowanego układu sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 32$ mm,
- 7) w zakresie sieci teletechnicznych:
 - a) zapewnienie łączności telefonicznej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków przez indywidualne lub grupowe źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub z zastosowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

- 1) 30% - dla terenów 1U, 2U;
- 2) 30% - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN;
- 3) 30% - dla terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU;
- 4) 0% - dla terenu 1K;
- 5) 0% - dla terenu 1ZP;
- 6) 0% - dla terenu 1KDG;
- 7) 0% - dla terenu 1KDS;
- 8) 0% - dla terenu 1KDZ;
- 9) 0% - dla terenów 1KDL, 2KDL;
- 10) 0% - dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
- 11) 0% - dla terenu 1KPJ.

§ 12. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 1KDL, 2KDL, 1KDZ, 1KPJ,
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDS, 1KDG.

§ 13. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) kolorystykę pokryć dachowych w gamie odcieni brązu, czerwieni, grafitu lub w kolorze naturalnej ceramiki oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 2) ustala się kolorystykę elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości i beżu oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień.

§ 14. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń ustala się:

- 1) zakaz:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o zmiennej treści, z elementami ruchomymi oraz reklam świetlnych wysyłających lub odbijających światło,
- b) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w terenach dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i w terenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ,
- c) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,
- d) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących,
- e) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 3m²;
- 2) zakazy zawarte w pkt. 1 nie dotyczą znaków informacyjnych i innych obiektów Gminnego Systemu Informacji;
- 3) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem,
- 4) dopuszcza się wycofanie ogrodzeń lokalizowanych w linii rozgraniczającej terenu:
 - a) w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - b) w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp),
 - c) do linii elewacji usług nieuciążliwych od strony dróg,
- 5) wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia nie większą niż 1,6 m,
- 6) nakaz ogrodzeń ażurowych o prześwicie nie mniejszym niż 50%, przy czym procent ten należy liczyć każdorazowo dla powierzchni ogrodzenia mierzonej pomiędzy poszczególnymi słupkami ogrodzeniowymi,
- 7) wysokość cokołu pełnego w ogrodzeniach ażurowych nie większą niż 0,5 m,
- 8) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów,
- 9) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, ogrodzeń z drutu kolczastego, blachy falistej i trapezowej od strony drogi publicznej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe,
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - e) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usługowych - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,

- obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m,
 - h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - j) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0 dla działki budowlanej,
 - k) minimalna intensywność zabudowy - 0,01 dla działki budowlanej,
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustalonych dla terenu, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych - dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m,
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy - 0,1 dla działki budowlanej,
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi nieuciążliwe,
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie przebudowy istniejących budynków lub ich części znajdujących się poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - f) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 m za wyjątkiem:
 - budynków gospodarczych, garażowych i garażowo-gospodarczych o wysokości nie większej niż 6 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości nie większej niż 15 m,
 - obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości nie większej niż 25 m;
 - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - k) maksymalna intensywność zabudowy - 1 dla działki budowlanej,
 - l) minimalna intensywność zabudowy - 0,2 dla działki budowlanej,
 - 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.
4. Dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 6 m,

- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8 dla działki budowlanej,
- g) minimalna intensywność zabudowy - 0,01 dla działki budowlanej,
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 5m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1m.

5. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, urządzeń wodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji parkingów,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 70% powierzchni działki,
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 5m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 1m.

§ 16. Dla terenów dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem i oznaczonych na rysunku planu ustala się:

Lp	Oznaczenie terenu w planie:	Przeznaczenie terenu:	Zasady zagospodarowania terenu:	Informacje:
1.	1KDS	fragment drogi publicznej klasy ekspresowej, znajdujący się w granicach opracowania planu	<ul style="list-style-type: none"> 1) fragment drogi publicznej klasy ekspresowej o przekroju dwujezdniowym na estakadzie, 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy ekspresowej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu 1KDS wynosi 93,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) w granicach terenu pod estakadą, utrzymuje się przebieg istniejących dróg publicznych ul. Szpitalnej i ul. Ząbkowskiej z dopuszczeniem przebudowy istniejącego układu komunikacyjnego, 	droga ekspresowa S8

			<ul style="list-style-type: none"> 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 5) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi 	
2.	1KDG	fragment drogi publicznej klasy głównej, znajdujący się w granicach opracowania planu wraz z pasem drogi serwisowej	<ul style="list-style-type: none"> 1) fragment drogi publicznej klasy głównej o przekroju dwujezdniowym oraz drogę serwisową, 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy głównej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu 1KDG, zmienna od 27,8 do 37 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi klasy głównej, 4) dopuszcza się zjazdy z drogi serwisowej, 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni w tym szpalerów drzew, 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 7) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego
3.	1KDZ	fragment drogi publicznej klasy zbiorczej, znajdujący się w granicach opracowania planu	<ul style="list-style-type: none"> 1) fragment drogi publicznej klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, który znajduje się w granicach opracowania planu do osi ulicy stanowiącej granicę obrębu. 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy zbiorczej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu 1KDZ, zmienna od 5 do 11,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 	ul. Ząbkowska

			<ul style="list-style-type: none"> 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi 	
4.	1KDL	fragment drogi publicznej klasy lokalnej	<ul style="list-style-type: none"> 1) fragment drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym, który znajduje się w granicach opracowania planu do osi ulicy stanowiącej granicę obrębu. 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu 1KDL, zmienna od 3,5 do 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi 	ul. Leśna
5.	2KDL		<ul style="list-style-type: none"> 1) fragment drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym, który znajduje się w granicach opracowania planu do osi ulicy stanowiącej granicę obrębu. 2) szerokość fragmentu drogi publicznej klasy lokalnej, znajdującego się w granicach opracowania planu, w liniach rozgraniczających terenu 2KDL, zmienna od 6,7 do 8,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni w tym szpalerów drzew, 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 	ul. Szpitalna

			5) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	
6.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	<ol style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10 do 10,8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ul. Podkomorzego
7.	2KDD		<ol style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ulica projektowana
8.	3KDD		<ol style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6 do 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ul. Telimeny
9.	4KDD		<ol style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 	ulica projektowana

10.	5KDD
11.	6KDD
12.	7KDD
13.	8KDD

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	
1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8 do 9 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Zosi
1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6,5 do 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Protazego
1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 7,2 do 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi.	ul. Gerwazego
1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym,	ul. Klucznikowska

14.	9KDD
15.	10KDD
16.	11KDD

<ul style="list-style-type: none"> 2) zmienna szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 5,9 do 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	
<ul style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 8 do 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ul. Soplicy
<ul style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10 do 13,2 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ul. Wereszczakówny
<ul style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ulica projektowana

17.	12KDD		<ol style="list-style-type: none"> 1) droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym, 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 6,8 do 7,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) dopuszcza się lokalizację innych elementów urządzenia drogi. 	ul. Tadeusza
18.	1KPJ	publiczny ciąg pieszojezdny	<ol style="list-style-type: none"> 1) publiczny ciąg pieszojezdny, 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 	projektowany

Rozdział 4

Ustalenia końcowe.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.