

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA MARKI

z dnia

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LVII/486/2018 Rady Miasta Marki z dnia 31 stycznia 2018 r. 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 2012 r., 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 związaną 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) zasady 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. Ileć 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów handlowych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni – minimum 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla restauracji, kawiarni – minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia: rejonowych – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 50 m² 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, związanego 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: 1KDZ, 1KDL, 1KDD.

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 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 450 m²,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej: 500 m²;
- 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 m²,
 - 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²,
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL.

§ 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD,

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

§ 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 Miasta Marki