

Uchwała Nr

Rady Miasta Marki

z dniaroku

PROJEKT

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LXVI/590/2018 Rady Miasta Marki z dnia 26 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, zmienioną uchwałą Nr XI/124/2019 Rady Miasta Marki z dnia 26 czerwca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy Mostu Północnego w Markach i uchwałą Nr LVI/585/2022 Rady Miasta Marki z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LXVI/590/2018 Rady Miasta Marki z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego 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 roku, Rada Miasta Marki uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Mostu Północnego w Markach, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały – załącznik nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.
4. 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 krajobrazu;
 - 5) 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 przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 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 oraz granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 11) kolorystyki obiektów budowlanych.
5. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu określającą minimalną odległość budynków od linii rozgraniczającej z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia okapów, gzymsów, ganków, balkonów i tarasów na odległość nie większą niż 1,0 m przed nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
 - b) wysunięcia schodów i pochylni zewnętrznych na odległość nie większą niż 2 m przed nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną na rysunku planu,
 - c) przekroczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla kondygnacji podziemnej na odległość nie większą niż 2 m,
- 2) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) **zieleni komponowanej** – należy przez to rozumieć drzewa, krzewy lub zielen niską, w tym powierzchnie trawiaste, będące uzupełnieniem zagospodarowania terenu, skomponowane w taki sposób, aby stanowiły element dekoracyjny przestrzeni,
- 4) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do otaczającej zabudowy lub zagospodarowania terenu eksponowanym usytuowaniem i wysokością zabudowy,
- 5) **obszarze lokalizacji dominanty** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, w którym dopuszczona jest lokalizacja dominanty,
- 6) **Metrobus (BRT)** – należy przez to rozumieć wydzieloną jezdnię lub pasy ruchu dedykowane komunikacji autobusowej.

§ 3. 1. 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) 1KDP – teren parkingu,
 - b) 1KDP/U – teren parkingu i usług nieuciążliwych,
 - c) 1ZP, 2ZP, 3ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - d) 1WS, 2WS, 3WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) 1E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - f) 1KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
 - g) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - h) 1KDL, 2KDL, 3KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - i) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach,
 - 6) obszar lokalizacji dominanty,
2. Rysunek planu zawiera oznaczenia granic obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
 - 2) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
 - 3) granica strefy 3 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
 - 4) granica strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtuje się strukturę przestrzenną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) wyznaczenie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego,
 - b) wyznaczenie linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych śródlądowych, rowów odwadniających i terenów zieleni urządzonej,
 - c) wyznaczenie linii rozgraniczających tereny parkingów,
- 2) ustala się zasady kształtowania przestrzeni dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego.

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

- 1) ustala się zachowanie rowów i kanałów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem z dopuszczeniem ich przebudowy w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie całego systemu,
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych,
- 3) obowiązuje ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni i oczyszczanie do wymaganych poziomów,
- 4) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
- 5) nakazuje się urządzenie miejsc dla lokalizacji szczelnych pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych na podłożu utwardzonym,
- 6) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami obowiązującymi na terenie miasta Marki.

§ 6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) położenie całego obszaru objętego planem w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 222, 2151 i 215, gdzie obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- 2) oznaczoną na rysunku planu granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obejmującą część terenu 1WS, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- 3) oznaczoną na rysunku planu granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obejmującą część terenu 1WS, dla którego obowiązują przepisy odrębne,
- 4) oznaczoną na rysunku planu granicę strefy 3 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obejmującą części terenów 1KDD i 1ZP, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia sposobu zagospodarowania, zgodnie z przepisami prawa wodnego,
- 5) oznaczoną na rysunku planu granicę strefy 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, obejmującą tereny 1KDD, 1ZP oraz części terenów 1KDP, 1KDZ, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia sposobu zagospodarowania, zgodnie z przepisami prawa wodnego.

§ 7. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu (pas technologiczny, strefa ochronna) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
 - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze planu stanowią tereny dróg wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu takie jak:
 - 1KDG - teren drogi publicznej klasy głównej (Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
 - 1KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Trasa Mostu Północnego, projektowana),
 - 2KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Trasa Mostu Północnego, ul. Słoneczna),
 - 3KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (Trasa Mostu Północnego, projektowana, częściowo w śladzie ul. Jasińskiego),
 - 4KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Okólna),
 - 5KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (ul. Okólna),
 - 1KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Bandurskiego),
 - 2KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Bandurskiego),
 - 3KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Stawowa),
 - 1KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowana),
 - 2KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowana, częściowo w śladzie ul. Promiennej),
 - 3KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Promienna),
 - 4KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowana jako przedłużenie ul. Sikorskiego),
 - 5KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowana, częściowo w śladzie ul. Kresowej),
 - 6KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Kresowa),
 - 7KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowana),
 - b) drogi 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ wraz z drogą 1KDG stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowego realizującego powiązania ponadlokalne i lokalne,
- 2) w zakresie obsługi transportem zbiorowym:
 - a) dopuszcza się prowadzenie komunikacji tramwajowej lub Metrobusu (BRT) w liniach rozgraniczających dróg 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 1KDG,
 - b) na terenach 1KDP i 1KDP/U dopuszcza się lokalizację parkingów działających w systemie „Parkuj i Jedź”.
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – nie mniej niż minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę, rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z zagospodarowaniem terenu ustalonym w planie,
- 3) na terenach dróg publicznych oraz w terenach 1ZP, 2ZP i 3ZP nakazuje się realizację infrastruktury technicznej w sposób doziemny,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem przewodami o średnicy minimum Ø40 mm,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem z odprowadzeniem ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, przewodami sieci kanalizacji grawitacyjnej o średnicy min. Ø200 mm dla kanału i średnicy min. Ø160 mm dla przyłącza lub przewodami sieci kanalizacji tłocznej o średnicy min. Ø63 mm dla kanału i przyłącza,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych niewymagających oczyszczania w miejscu ich powstawania, poprzez wprowadzenie do ziemi, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, znajdującego się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych jezdni i parkingów, do ziemi, dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, po ich podczyszczeniu do wymaganych standardów,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników retencyjno-chłonnych, służących odwodnieniu dróg i parkingów w liniach rozgraniczających terenów dróg, terenów parkingów i terenów zieleni urządzonej,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych jezdni i parkingów do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, znajdującego się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - e) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy głównych kolektorów nie mniejszej niż Ø300 mm,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem,
 - b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących do wytworzenia energii elektrycznej energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w obszarze objętym planem lub poza tym obszarem poprzez przyłącza lub budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) ustala się ogrzewanie budynków poprzez indywidualne źródła ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o których mowa w pkt 7 lit. c.

§ 10. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0%.

§ 11. 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 ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1WS, 1E;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDZ, 5KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 2WS, 3WS.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking,
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów handlowo-usługowych,
- 3) dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - b) kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne, stacje ładowania samochodów elektrycznych,
 - c) zbiorniki retencyjne i urządzenia wodne,
 - d) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe,
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż 5 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz parkingów wielopoziomowych – nie większa niż 20 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - e) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – nie większa niż 4,5 dla działki budowlanej,
 - i) minimalna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 dla działki budowlanej,
 - j) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią komponowaną,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KDZ,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°,

§ 13. Dla terenu parkingu i usług nieuciążliwych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDP/U, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parkingi oraz usługi nieuciążliwe,
- 2) dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - b) kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne, stacje ładowania samochodów elektrycznych,
 - c) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż 16 m, za wyjątkiem dominanty o maksymalnej wysokości zabudowy 24 m, której usytuowanie dopuszcza się w obszarach lokalizacji dominanty,
 - c) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – nie większa niż 4,5 dla działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 dla działki budowlanej,

- i) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią komponowaną,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej, w tym zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji na terenie działki budowlanej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 5KDD, 1KDZ, 4KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie mniej niż:
 - 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,
 - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej dla innych usług nieuciążliwych z wyłączeniem parkingu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
- 6) kolorystykę obiektów budowlanych - kolorystyka elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości oraz kolorystykę wynikającą ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień.

§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia wodne, w tym także przeciwpowodziowe,
 - b) infrastrukturę techniczną,
 - c) ciągi piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią komponowaną,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z dróg 1KDZ i 1KDD,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu 2ZP z drogi 3KDD,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu 3ZP z drogi 3KDZ.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) ciągi rowerowe, w tym lokalizowane na koronie wału przeciwpowodziowego.

§ 16. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2WS, 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe, w tym rowy odwadniające,
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia wodne, przepusty, przejścia,
 - b) skanalizowanie.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna,
- 2) dopuszcza się:
 - a) infrastrukturę techniczną inną niż elektroenergetyczna i komunikacyjną,
 - b) dojazdy,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - nie większa niż 16 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
 - d) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – nie większa niż 2,0 dla działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 dla działki budowlanej,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i parkingowej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 5KDD, 1KDZ,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdego pracownika obsługi,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania
1.	1KDG	droga publiczna klasy głównej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 40 m,
2.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 30 m,
3.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 23,8 m,
4.	3KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 20 m,
5.	4KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 32 m,
6.	5KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 14,5 m, – dopuszcza się lokalizację parkingów,
7.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 12 m,

8.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 14 m,
9.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 17 m,
10.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 5 m,
11.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 8 m,
12.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 11 m,
13.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 13,5 m,
14.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 10,5 m,
15.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 9 m,
16.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: nie mniej niż 19 m,

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta|:

- 1) „Marki VII”, przyjętego uchwałą Nr VIII/53/2003 z dnia 10 września 2003 r.,
- 2) „Marki II”, przyjętego uchwałą Nr XXXV/404/2002 z dnia 24 kwietnia 2002 r.,
- 3) „Stawowa”, przyjętego uchwałą Nr XIV/109/2004 z dnia 28 kwietnia 2004 r.,

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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