

RADA MIASTA MARKI
Al. J. Piłsudskiego 95
05-270 MARKI
tel.: 22 781 10 03
woj. Mazowieckie

Uchwała Nr XVIII/137/2015
Rady Miejskiej w Markach
z dnia 17 listopada 2015

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Szkolna” dla obrębu 5-10 w Markach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLVI/356/2013 Rady Miasta Marki z dnia 25 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Szkolna” dla obrębu 5-10 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 roku,

Rada Miasta Marki uchwala, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Szkolna dla obrębu 05-10 w Markach, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część obszaru miasta Marki, którego granice stanowią granice obrębu geodezyjnego 05-10 w Markach i przebiegają:

- 1) od zachodu: osiã drogi krajowej nr 8, Aleja Marszałka Józefa Piłsudskiego, po granicy obrębu 05-10 i obrębu 05-09;
- 2) od północy: osiã ulicy Szkolnej po granicy obrębu nr 05-10 i obrębu 05-03 do ulicy Traugutta, dalej osiã ulicy Szkolnej po granicy obrębu 05-10 i obrębu 05-04;
- 3) od wschodu: osiã ulicy Ząbkowskiej po granicy obrębu 05-10 i obrębu 05-11;
- 4) od południa: osiã ulicy Leśnej po granicy obrębu 05-10 i obrębu 05-12.

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) rysunek planu – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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.

5. 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) 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 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, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż 2 m;
- 2) **tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej, jak również produktami, wyrobami i usługami, w szczególności jako:

- a) billboard, baner, tablica reklamowa, gablota, słup ogłoszeniowy, maszt, neon,
 - b) grafika naniesiona bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowana lub naklejana grafika na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
 - c) szyld, czyli zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² włącznie,
 - d) ekspozycja dynamiczna - ekspozycja trwająca krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda,
 - e) słup ogłoszeniowo-reklamowy - nośnik reklamy w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 100 cm i wysokości do 220 cm;
- 3) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

§ 3. 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 – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych;
 - c) 1U - teren usług nieuciążliwych;
 - d) 1E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - e) 1WS, 2WS – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne;
 - f) 1KDGP/G – teren publicznej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego lub klasy głównej;
 - g) 1KDZ, 2KDZ – tereny publicznych dróg klasy zbiorczej;
 - h) 1KDL – teren publicznej drogi klasy lokalnej;
 - i) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4 KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD – tereny publicznych dróg klasy dojazdowej;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13 MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 6. 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, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem części terenu 9MN znajdującego się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - c) dopuszczenie w terenach oznaczonych symbolem 1U, 14MNU lokalizowanie budynków o powierzchni do 25 m² typu portierni, budynków ochrony pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
 - d) na jednej działce budowlanej lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, a w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej nie więcej niż jednego segmentu, za wyjątkiem terenu 1U,
 - e) maksymalna wysokość dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wynosi 15,0 m, za wyjątkiem lit. f),

- f) maksymalna wysokość dla obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej wynosi nie więcej niż 25 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp rowów;
- 2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów na rysunku planu w odległości mniejszej niż 1,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji pomieszczeń na pobyt ludzi w pasie technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15,0 m po 7,5 od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3,0 m pod liniami elektroenergetycznymi.

§ 9. W zakresie sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się cały obszar objęty planem znajdujący się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych objętego najwyższą ochroną GZWP 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), dla którego obowiązują przepisy odrębne i zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego lub klasy głównej oznaczona symbolem KDGP/G,
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ,
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL,
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
- 2) 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, ustalonych przepisami odrębnymi,

- b) minimalną szerokość pasa drogi 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) ustala się wskaźniki według przeznaczenia terenu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla usług minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla hurtowni minimum 5 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zakładów produkcyjnych minimum 35 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla restauracji i kawiarni minimum 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli – minimum 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek i 1 stanowisko parkingowe dla autokaru na 100 łóżek;
 - b) dla nie wymienionych w lit. a) obiektów ustala się obowiązek zapewnienia:
 - w przypadku obiektów budowlanych – minimum 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy – minimum 1,5 miejsca do parkowania na 2000 m² powierzchni terenu;
 - c) nakaz realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej na której zlokalizowana jest inwestycja,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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, dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 1U, jak również z indywidualnych ujęć wody,
 - 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) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 200$ mm,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych miejską siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,

- c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną dopuszczenie stosowania szczelnych bezodpływowych, atestowanych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszczenie budowy ciągów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 300mm;
 - b) 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,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na działce budowlanej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszczenie budowy 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 do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową,
 - d) linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych linii średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablone,
 - c) dopuszczenie budowę nowych stacji transformatorowych słupowych i kubaturowych,
 - d) dopuszczenie indywidualne systemy pozyskiwania energii, takie jak: energia słoneczna przetworzona na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez turbiny parowe lub pompy ciepła,
 - e) zakazuje się 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) dla istniejącej sieci dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych, urządzeń telekomunikacyjnych;
- 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 terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNU;
- 3) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;

- 4) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDGP/G;
- 5) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ;
- 6) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDL;
- 7) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDD;
- 8) 0% dla terenów oznaczonych symbolem WS;
- 9) 0% dla terenów oznaczonych symbolem E.

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD.

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

§ 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 urządzoną 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 z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) znaków informacyjnych i innych obiektów Gminnego Systemu Informacji,
 - b) szyldów na całym obszarze opracowania planu:
 - wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
 - zawierających się w całości w granicach obrysu budynku,
 - w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą;
- 3) dopuszczenie lokalizowania tablic reklamowych na budynkach usługowych przy czym, ich łączna powierzchnia nie zajmie więcej niż 5% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku przy czym łącznie nie więcej niż 3 m²;
- 4) zakaz umieszczania szyldów o jaskrawej kolorystyce, odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu;
- 5) zakaz wykorzystania tymczasowych ogrodzeń placów budowy do sytuowania reklam nie związanych z prowadzonymi robotami budowlanymi;
- 6) zakaz wykorzystywania ogrodzeń do sytuowania reklam;
- 7) zakaz lokalizacji wolno stojących bilbordów, bannerów, tablic reklamowych, gablot, słupów ogłoszeniowych, masztów, ekspozycji dynamicznych i słupów ogłoszeniowo-reklamowych.

§ 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 miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,6 m;
- 3) nakaz ogrodzeń ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,5 m nad poziom terenu;
- 4) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy, za wyjątkiem elementów słupków i cokołów;
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 6) zakaz grodzenia terenów 1WS i 2WS.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**, 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) dla zabudowy szeregowej realizację maksymalnie 5 segmentów w jednym ciągu;
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub budynków na działkach sąsiednich;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1 dla działki budowlanej,
 - h) 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,
 - i) 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°,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²;
- 3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) i i) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszą niż 300m².
 - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługami nieuciążliwymi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
 - b) dla zabudowy szeregowej realizację maksymalnie 5 segmentów w jednym ciągu,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, garażowo-gospodarczych w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynków mieszkalnych lub obiektów na działkach sąsiednich,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - minimum 40% powierzchni działki budowlanej dla działek wyłącznie z zabudową mieszkaniową,
 - minimum 30% powierzchni działki budowlanej dla działek wyłącznie z usługami nieuciążliwymi,
 - minimum 30% powierzchni działki budowlanej dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 0,8 dla działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - 0,8 dla działki budowlanej z usługami nieuciążliwymi,
 - 1,0 dla działki budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami nieuciążliwymi,
 - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2 dla działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 12,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem,
 - dla budynków usług nieuciążliwych do 12,0 m dla zabudowy usługowej nieuciążliwej,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m;
 - i) ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usług nieuciążliwych 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°;
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300m²,
 - dla usług nieuciążliwych - 500m²;
- k) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) e), f), g), h) i i) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 500m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 450m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszą niż 300m²,
 - dla zabudowy usługowej nie mniejszą niż 500m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m;
- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenów usług oznaczonych symbolami 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe, garażowo-gospodarcze mogą być realizowane w formie wolnostojącej na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do istniejących budynków;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usług nieuciążliwych do 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych:
 - dla budynków usług nieuciążliwych dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°;
 - 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) i g) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

- 3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z § 18;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonej symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum – 5% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1 dla działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik 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) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń lit. a), b), c), d) i e) odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejszą 1 m;
- 4) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych – rowy melioracyjne oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
- 2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80%,
 - b) dopuszczenie realizacji mostów,
 - c) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 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.	1KDGP/G	droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego lub klasy głównej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 25,0 do 32,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga krajowa, istniejąca, w części w granicach obszaru planu, Aleja J. Piłsudskiego
2.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 7,6 m do 9,6 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca, w części w granicach obszaru planu, ul. Szkolna
3.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 8,7 m do 9,5 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca, w części w granicach obszaru planu, ul. Ząbkowska
4.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu: od 5,6 m do 7,8 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca, w części w granicach obszaru planu, ul. Leśna
5.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 10 m – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca ul. Płocka
6.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 16,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca ul. Konopnickiej

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
7.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 11,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna częściowo istniejąca ul. Poznańska
8.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, – obowiązek wydzielenia miejsca do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca ul. Gorzowska
9.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca ul. Katowicka
10.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 7,7 m do 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca ul. Szczecińska
11.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca
12.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Jana Kazimierza

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
13.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Opolska
14.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 11,5 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca, ul. Zakopiańska
15.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 12,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Siedlecka
16.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,5 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Opolska
17.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – obowiązek wydzielenia miejsca do zawracania o wymiarach 12,0 m na 12,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Poznańska
18.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca, ul. Olsztyńska

Lp.	Oznaczenie terenu w planie	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
19.	15KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna częściowo istniejąca, ul. Szydłowiecka
20.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 10 m – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej w tym szpalerów drzew.	droga gminna istniejąca ul. Różana
21.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gmina istniejąca, ul. Krakowska
22.	18KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 8,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna istniejąca, ul. Płońska
23.	19KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 7,4 m – obowiązek wydzielenia miejsca do zawracania o wymiarach 10,0 m na 11,0 m, – dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.	droga gminna częściowo istniejąca, ul. Lubelska

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Marki
Tomasz Paciorek

