

Uchwała Nr XXXI/218/2005
Rady Miasta Marki
z dnia 29 czerwca 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki „Marki VIII”

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w zw. z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), w wykonaniu Uchwały nr III/15/98 Rady Miasta Marki z dnia 2 grudnia 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Marki oraz w wykonaniu Uchwały nr XXII/155/2001 Rady Miasta Marki z dnia 7 marca 2001 r. w sprawie zmiany uchwały Nr III/15/98 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Marki i zarządzenia Nr 0152/41/2004 Burmistrza Miasta Marki z dnia 05 sierpnia 2004 r., Rada Miasta Marki uchwala co następuje :

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział I
Zakres Regulacji

§1

Zgodnie z uchwałą nr III/15/98 Rady Miasta Marki z dnia 2 grudnia 1998 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części miasta Marki w granicach oznaczonych na rysunku planu, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej uchwały, ustala się przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania.

§ 2

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone przez następujące linie:

- od północy: fragment granicy pomiędzy obrębami geodezyjnymi 3-09 i 3-07,
- od południa: granica pomiędzy obrębami geodezyjnymi 3-09 i 5-01,
- od wschodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Okólnej,
- oraz północna granica działki nr ewid. 17/2 obręb 3-09 (ulica Promienna).

§ 3

Plan określony jest jako perspektywiczny, bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**,
- 3) tereny zieleni miejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
- 4) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, funkcje uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego oraz funkcji uzupełniających i funkcji dopuszczalnych, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 określa się jako obowiązujące następujące oznaczenia graficzne :

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania, w tym linie rozgraniczające ulic,
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających,
- 4) strefy ochronne:
 - strefa ochrony wału rzeki Długiej.
- 5) inne elementy:
 - strefy występowania utrudnionych warunków gruntowo – wodnych,
 - klasyfikacja funkcjonalna ulic,

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów należy określać według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Dziale II niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno przestrzennej, układu drogowo ulicznego, zasad obsługi inżynierskiej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska przyrodniczego, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 niniejszej uchwały.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 5000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej, i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
- 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią lub powierzchni wody otwartej,
- 7) **powierzchni zabudowanej** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich,
- 8) **zabudowie chronionej** - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,
- 9) **zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną według definicji określonych w prawie budowlanym i rozporządzeniach wykonawczych,
- 10) **usługach** lub **obiektach usługowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Usługi dzieli się na :

- a. nieuciążliwe tj. spełniające wymogi właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska,
- b. uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów lub mogące znacząco wpłynąć na stan środowiska,

W obiektach nieuciążliwych mogą być lokalizowane jednostki prowadzące działalność inną niż w/w pod warunkiem, że spełnione będą warunki określone dla usług nieuciążliwych, chyba że w ustaleniach szczegółowych zostałyby określone rodzaje dopuszczalnych usług i charakteryzujące je parametry.

- 11) **minimalnej wielkości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowotworzonej działki pod zabudowę.
- 12) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie utworzone przez najbardziej wysunięte lica ścian budynków, z wyłączeniem wystających balkonów, daszków, ponad kondygnacją przyziemia, o wysięgu większym niż 1,2 m.
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy polskie oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 8

W zakresie struktury funkcjonalnej ustala się :

- 1)przeznaczenie części terenu będącego przedmiotem niniejszego planu na funkcje mieszkaniowo – usługowe z dopuszczeniem budownictwa wielorodzinnego,
- 2)przeznaczenie terenów zieleni miejskiej na funkcje ogólnodostępnej zieleni.

§ 9

W zakresie struktury przestrzennej :

- 1)dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się minimalne wielkości działek budowlanych,
- 2)ustala się wymagany procent powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych,
- 3)na całym terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 1000m²,
- 4)na całym terenie objętym planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

§ 10

Na terenach publicznych lub publicznie dostępnych ustala się obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach administracyjnych dotyczących obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.

§ 11

Na całym terenie objętym planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie układu drogowo - ulicznego

§ 12

.1Ustalenia dla terenów ciągów komunikacyjnych

1.Ustala się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego:

- ul. Okólna o funkcji ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KUZ,
- ul. Bandurskiego o funkcji ulicy zbiorczej Z, oznaczona na rysunku planu symbolem 17KUZ,

2.Wyznacza się linie rozgraniczające ulic wymienionych w pkt. 1 .

3.Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.

4.Określa się minimalną szerokość ulicy zbiorczej w liniach rozgraniczających 12,5 m.

5.Dla ulic dojazdowych umożliwiających bezpośrednią obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się szerokość 8,0m, a dla ciągów pieszo-jezdných minimum 6,0m (dla dojazdów do 3÷4 działek minimum 5,0m).

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m.p./domek lub segment,
 - dla obiektów administracji - 25 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla handlu (sklepy, punkty usługowe) - 30 m.p./1000 m²p.uż.,
 - dla restauracji, kawiarni - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla przychodni zdrowia - rejonowych – 10 m.p./1000 m²p.uż.,
prywatnych – 2 m.p./gabinet,
 - dla hoteli - 20-50 m.p./100 łóżek
1 m.p. dla autokaru/100 łóżek
 - dla banków – 40 m.p./1000 m²p.uż.,
- Inwestorzy mają obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnej lokalizacji.

7. Dopuszcza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych w obrębie terenów ulic – pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego:

- w formie zespołów poza jezdniami, z własną powierzchnią manewrową,
- w formie prostopadłych stanowisk, wzdłuż jezdni lub zatok parkingowych równoległych, wyjątkowo w ciągu ulicy zbiorczej (KUZ) w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

8. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.

9. Ustala się dopuszczenie realizacji systemu ścieżek rowerowych, prowadzonych na terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej, ścieżki te muszą mieć szerokość:

- min. 2,0 m (gdy jest ona dwukierunkowa)
- min. 1,5 m (gdy jest ona jednokierunkowa)
- min. 2,5 m (gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi)

10. Na skrzyżowaniach ulic klasy Z z ulicami klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m.

11. Zaleca się utrzymanie linii rozgraniczających ulic według wydanych danych technicznych wskreślonych na mapę zasadniczą miasta przed uchwaleniem niniejszego planu.

12. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej linii zabudowy po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi

Tabela nr 1

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Uwagi i informacje dodatkowe
1	2	3	4	5	6
1.	8 KUZ	Okólna	zbiorcza	15÷44 m	-jezdnia 1 x 2 -pożądane ograniczenie liczby wjazdów bramowych -dostępność jezdni na skrzyżowaniach, zalecany odstęp 150÷300 m
2.	17 KUZ	Bandurskiego	lokalna	12,5÷15 m	-jezdnia 1 x 2, szerokość istniejącej jezdni bitumicznej 6 m

Rozdział 4

Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 13

Wodociągi

1. Ustala się objęcie obsługą wodociągową całego terenu w granicach opracowania.
2. Ustala się, że z wodociągu miejskiego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy oraz użytkownicy wszystkich obiektów usługowych.
3. Ustala się, że źródłem wody dla obszaru Marek Północnych będą lokalne zasoby wody podziemnej w warstwie czwartorzędowej, a po wykorzystaniu maksymalnych zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych – warszawski system wodociągowy WUC (Wodociągi Układu Centralnego).

§ 14

Kanalizacja

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie obsługiwany przez kanalizację miejską systemu rozdzielczego.
2. Ustala się, że :
 - 1) ścieki komunalne z istniejącego i planowanego zainwestowania docelowo odprowadzane będą w 100 % do kanalizacji ściekowej,
 - 2) ścieki deszczowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej z :
 - a) zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zwartej,
 - b) obiektów usługowych o wydzielonych lokalizacjach.
 - 3) wody opadowe z zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych powinny być odprowadzane do gruntu i lokalnych rowów melioracyjnych.
3. Ustala się, że :
 - 1) odbiornikiem ścieków komunalnych z objętej niniejszym planem części miasta będzie projektowana miejska oczyszczalnia ścieków lub układ kanalizacji m. st. Warszawy,
 - 2) odbiornikiem ścieków deszczowych będzie rzeka Długa po uprzednim ich podczyszczeniu i zretencjonowaniu w zbiorniku retencyjno – sedymentacyjnym, położonym poza obszarem planu.
4. Ustala się, że system kanalizacji ściekowej miasta stanowić będzie układ grawitacyjno - tłoczny, oparty na ośmiu przepompowniach ścieków, powiązany z lokalnymi układami kanalizacji niekonwencjonalnej (ciśnieniowej lub podciśnieniowej).
5. Ustala się, że obsługa istniejącego i planowanego zainwestowania musi być poprzedzona systematyczną realizacją :
 - układu dosyłowego (przepompownia z przewodami tłocznymi) do kanalizacji miejskiej Ząbek,
 - miejskiej oczyszczalni ścieków z układem dosyłowym (przepompownia z przewodami tłocznymi do oczyszczalni) lub układu dosyłowego do układu kanalizacji m. st. Warszawy (przepompownia z przewodami tłocznymi),
 - podstawowego szkieletu kanalizacji ściekowej opartego na ośmiu przepompowniach ścieków.
6. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się stosowanie rozwiązań lokalnych.

§ 15

Elektroenergetyka

1. Ustala się, że źródłem zasilania dla terenu objętego planem pozostaje stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Pustelnik”, skąd energia doprowadzona zostanie do budynków za pomocą kablowo – napowietrznej sieci zasilająco – rozdzielczej średniego napięcia 15 kV.
2. Ustala się, że stacje transformatorowe wewnętrzne oraz słupowe lokalizowane będą w miarę przyrostu mocy na działkach o powierzchni co najmniej 3 x 2 m (strefa słupowa) lub 5 x 4 m (strefa wewnętrzna) z bezpośrednim dostępem od drogi publicznej.
3. Lokalizacja stacji transformatorowych powinna być zgodna z warunkami technicznymi zasilania oraz przydziału mocy wydawanymi przez właściwą jednostkę organizacyjną.

§ 16

Gazownictwo

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz przewodowy średniego lub niskiego ciśnienia, zasilaną z głównego gazociągu średniego ciśnienia Ø 200/150/100 prowadzonego w Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego.
2. Ustala się zasadę dostarczenia gazu do celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń.
3. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości minimum 0,5m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno – pomiarowych (szafek gazowych otwieranych od strony ulicy) dla poszczególnych zabudowanych posesji przy tychże liniach od strony posesji.

Rozdział 5

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 17

W zakresie ochrony środowiska

1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego, w tym w szczególności istniejących rowów melioracyjnych.
2. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu, z wyjątkiem urządzeń okresu przejściowego wymienionych w ustaleniach przejściowych.
3. Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych poza strefą przemysłowo – techniczną PT, z wyjątkiem takich, których lokalizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych na tym terenie, pod warunkiem uzyskania pozytywnego wyniku oceny oddziaływania na środowisko sporządzonej w trybie obowiązujących przepisów.
4. Ustala się nakaz sukcesywnego podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskiej sieci uzbrojenia.

§ 18

W zakresie kształtowania środowiska

Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej na terenach działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6
Zasady Ochrony Środowiska Kulturowego

§ 19

W obszarze obowiązywania ustaleń planu brak jest zasięgu stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej, stanowisk archeologicznych oraz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

Rozdział 7
Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 20

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **122 MWU** plan ustala :

1.	Powierzchnia terenu: 10,3 ha	
2.	Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	
2.1.	Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zabudowa biurowo-administracyjna z usługami w parterach budynków ; Wolnostojące lub wbudowane obiekty usług bytowych, handlu do 1000 m ² (na obiekt), gastronomii, kultury i oświaty, zdrowia oraz nieuciążliwego rzemiosła ;
2.2.	Przeznaczenie uzupełniające	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach, zieleń parkowa, obiekty sportu i rekreacji; Drugorzędny układ drogowy ;
2.3.	Przeznaczenie dopuszczalne	Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków ;
3.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	Minimum 30% dla każdej działki inwestycyjnej przy czym dla zabudowy jednorodzinnej 50%
3.2.	Wysokość zabudowy	Maksymalnie do 3 kondygnacji naziemnych dla obiektów budownictwa wielorodzinnego oraz administracyjno-biurowych ; Dla obiektów usługowych do 2 kondygnacji naziemnych ; Dla budownictwa jednorodzinnego 3 kondygn. naziemne - to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze ;
3.3.	Minimalna wielkość działki budowlanej	Dla budownictwa jednorodzinnego: a) wolnostojącego 600 m ² , b) bliźniaczego 400 m ² , c) szeregowego 150 m ² .
3.4.	Uzbrojenie terenu	Zabudowa wielorodzinna, usługowa i szeregową dopuszczalną pod warunkiem podłączenia do miejskich sieci kanalizacyjnych i wodociągowych ;
3.5.	Formy parkowania:	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora ; Dopuszcza się parkowanie wielopoziomowe naziemne ;
4.	Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1.	Linie zabudowy	Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej ulicy po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
5.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu	

	Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne ;
6. Infrastruktura techniczna	
	Dopuszcza się lokalizację : a)lokalnych przepompowni ścieków ; b)wolnostojących lub wbudowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV ;

§ 21

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **131 MU** plan ustala :

1. Powierzchnia terenu:	4,7 ha
2. Przeznaczenie terenu:	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
2.1. Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza ;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające	Drugorzędny układ drogowy ; Usługi gastronomii i handlu (do 1000 m ² p.uż) oraz podstawowe usługi bytowe, przy czym strefa uciążliwości obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice lokalizacji ;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne	Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków ;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
3.1. Powierzchnia biologicznie czynna	Minimum 30% dla każdej działki inwestycyjnej ;
3.2. Strefy uciążliwości	W strefie ochrony wału rzeki Długiej zaznaczonej na rysunku planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu należy każdorazowo uzgadniać z administratorem rzeki Długiej lub innym właściwym organem.
3.3. Wysokość zabudowy	Dla zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji naziemnych to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze ; Dla zabudowy usługowej: do dwóch kondygn. naziemnych ;
3.4. Minimalna wielkość działki budowlanej	W zabudowie jednorodzinnej: a) wolnostojącej 600 m ² , b) bliźniaczej 400 m ² , c) szeregowego 150 m ² .
3.5. Formy parkowania:	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora ;
4. Zasady kształtowania przestrzeni	
4.1. Dominanty wysokościowe	Nie dopuszcza się ;
4.2. Linie zabudowy	Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego; dopuszcza się zbliżenie obiektów usług na odległość do 1,5 m od linii rozgraniczającej ulicy po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
5. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	
	Sposób posadowienia i podpiwniczenia obiektów budowlanych musi uwzględniać utrudnione warunki gruntowo – wodne ;
6. Infrastruktura techniczna	
	Dopuszcza się lokalizację : c)lokalnych przepompowni ścieków ; d)stacji transformatorowych 15/0,4 kV ;

§ 22

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **149 ZI** plan ustala :

1. Powierzchnia terenu:	3,9 ha
2. Przeznaczenie terenu:	zieleń izolacyjna – rzeka Długa
2.1. Przeznaczenie podstawowe	Zieleń izolacyjna ;
2.2. Przeznaczenie uzupełniające	Drugorzędny układ drogowy ; Niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji ;
2.3. Przeznaczenie dopuszczalne	Urządzenia techniczne gospodarki wodnej ;
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Ustala się zagospodarowanie terenu w postaci zieleni urządzonej bądź naturalnej z dopuszczeniem zalesień ; Ustala się adaptację zieleni istniejącej w szczególności zadrzewień i zakrzewień ;
4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	
	Ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej oraz utwardzania terenu w odległości 20 m od stopy skarpy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej. W strefie tej, zaznaczonej na rysunku planu obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania terenu określone w art.67 i 68 Prawa Wodnego lub innych aktualnych przepisów prawa dotyczące ochrony wałów przeciwpowodziowych w razie jego nowelizacji.
5. Infrastruktura techniczna	
	Urządzenia techniczne gospodarki wodnej ; Dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków deszczowych ;

DZIAŁ III

Rozdział 8

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 23

Określa się wysokość stawki procentowej służącej rozliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na 10%.

Rozdział 9

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

§ 25

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia Planu.

§ 26

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

Przewodnicząca Rady Miasta: *Maria Przybysz-Piwko*