

Burmistrz Miasta Marki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03  
położonych w Markach przy ul. Wspólnej



Uchwała Nr ..... / 2013 r.  
Rady Miasta Marki  
z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2013 poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.<sup>1</sup>), w związku z uchwałą nr XXXIII/229/2012 Rady Miasta Marki z dnia 7 listopada 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zmienioną uchwałą Nr XXXV/268/2012 z dnia 19 grudnia 2012 roku, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Marki, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/226/2012 Rady Miasta Marki z dnia 24 października 2012, Rada Miasta Marki uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 74/28, 74/29 z obrębu 4-03 położonych w Markach przy ul. Wspólnej, zwany dalej planem, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Plan obejmuje działki ewidencyjne nr 74/30, 74/31, 74/32, 74/33, 74/34, 74/35, 74/36, 74/37 z obrębu 4-03 położone w Markach przy ul. Wspólnej, powstałe w wyniku podziału działek 74/28, 74/29.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 zawiera rysunek sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Marki o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. W planie określa 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 i przyrody;
  - 4) 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

---

<sup>1</sup> zmiany ustawy do tekstu jednolitego zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405

- w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, a także zasady kształtowania i pokrycie dachów;
  - 11) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane ogrodzenia;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
6. W planie nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego planem:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków i dóbr kultury współczesnej;
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
  - 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
  - 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 9) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy;
  - 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 12) kolorystyki obiektów budowlanych;
  - 13) gabarytów obiektów małej architektury, a także standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane tablice i urządzenia reklamowe;
  - 14) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 15) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 16) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## § 2

Ilećroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć front działki, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2006 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remont obiektu lub kilku obiektów i urządzeń, a także zagospodarowanie terenu;
- 5) **inwestycji celu publicznego** - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), o których mowa w ustawie;
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię terenu biologicznie czynnego, wyrażoną w procentach;
- 8) **nieruchomości** - należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 9) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, w którym powierzchnia całkowita obiektów nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na terenie lub działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej powierzchni terenu lub działki budowlanej;
- 13) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, które są dopuszczone na danym terenie lub w obiekcie;
- 14) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy;
- 15) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć tereny ulic publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny ciągów pieszych, teren ciągu pieszego i zieleni urządzonej i tereny zieleni urządzonej;
- 16) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 17) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 19) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 20) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z r. 2012 poz. 647 z późn. zm.);
- 21) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych, a także urządzenia wodne określone w przepisach odrębnych;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie liczone po obrysie zewnętrznym ścian parterów budynków stojących na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;

- 24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najniższej rzędnej terenu przylegającego do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych, a w przypadku innych obiektów budowlanych pionowy wymiar obiektu liczony od najniższego poziomu terenu przylegającego do obiektu, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) literowe symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) zasięg pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 110kV;
  - 6) cenne drzewa do ochrony.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla obszaru objętego planem

#### § 4

1. W planie określa się:
  - 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 2) dla poszczególnych terenów - dopuszczalne przeznaczenie oraz warunki jego dopuszczenia;
  - 3) dla poszczególnych terenów - w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi lub przewidywanymi ograniczeniami lub utrudnieniami - określa się lokalne wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania terenu oraz wyznacza się na rysunku planu zasięgi terenowe ich obowiązywania.
2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny usług oświaty i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/US**;
  - 2) tereny zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/US**;
  - 3) tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w tym:
    - a) **KDZ** - ulica zbiorcza,
    - b) **KDD** - ulica dojazdowa.

#### § 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu:

- 1) Ustala się następujące zasady kompozycji funkcjonalno-przestrzennej:
  - a) wyznacza się układ dróg publicznych,
  - b) wyznacza się teren dla realizacji zabudowy z zakresu oświaty i sportu, oznaczony symbolem **UO/US**;
  - c) wyznacza się tereny zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjno-sportową o charakterze ogólnodostępnym, oznaczone symbolem **ZP/US**;
- 2) Ustala się zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy względem linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z § 9 ust. 1,
  - c) ustala się gabaryty obiektów i parametry zabudowy: wskaźnik powierzchni zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczególnymi dla poszczególnych terenów;

- d) ustala się zasady stosowania materiałów na elewacji budynków oraz zasady kształtowania i pokrycia dachów – zgodnie z § 9 ust. 2 i 3;
- 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
- 4) ustala się zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
- 5) ustala się zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3;
- 6) ustala się zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych - zgodnie z § 13 ust. 3;
- 7) ustala się zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych - zgodnie z § 7.

## § 6

Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się ochronę istniejących zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich rekultywacji, zmiany linii brzegowej, kształtowania skarp oraz działań mających na celu funkcjonowanie ich jako zbiorniki retencyjne oraz otwarte tereny zieleni parkowej;
- 3) dopuszcza się przekształcenie części istniejących zbiorników wodnych w ogólnodostępne tereny zielone oraz sportowe;
- 4) Na terenie ZP/US ustala się:
  - a) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej;
  - b) wprowadzanie nowych nasadzeń, w tym także w formie szpalerów drzew;
- 5) ustala się ochronę cennych drzew, oznaczonych na rysunku planu, poprzez ich zachowanie z dopuszczeniem przesadzeń lub wycinki w przypadku uschnięcia, bardzo złego stanu zdrowia lub kolizji z projektowaną infrastrukturą techniczną, sportową i drogową,
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu usług oświaty i sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UO/US, jako: „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu zieleni urządzonej i usług sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/US, jako: „teren przeznaczony „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w pasie technologicznym wskazanym na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12;
- 9) zakaz lokalizowania na obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej.

## § 7

- 1. Ustala się następujące zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych:
  - 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
    - a) wiat przystankowych w liniach rozgraniczających dróg;
    - b) obiektów w formie przeszklonych kiosków usługowo – handlowych, toalet, przebieralni w terenie ZP/US, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25m<sup>2</sup> każdy i wysokości maksymalnej nie większej niż 4 m, związanych z obsługą funkcji podstawowej terenu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się zasady sytuowania obiektów małej architektury – zgodnie z § 10 ust. 1;
  - 4) zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z § 10 ust. 2;
  - 5) zasady sytuowania ogrodzeń - zgodnie z § 10 ust. 3.
- 2. Nakazuje się dostosowanie terenów publicznie dostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - 1) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku;
  - 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni anty-poślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
  - 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;

- 4) lokalizowanie obiektów małej architektury oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 5) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabo-widzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 6) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

#### **§ 8**

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

#### **§ 9**

1. Ustala się następujący sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:
  - 1) określone w ustaleniach planu budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 2) zabudowa powinna być sytuowana w taki sposób, aby co najmniej jedna zewnętrzna ściana budynku była równoległa do jednej z granic nieruchomości gruntowej;
  - 3) wiaty przystankowe w liniach rozgraniczających dróg należy sytuować w miejscach nie kolidujących z ruchem pojazdów, rowerów i pieszych;
2. Ustala się następujące zasady stosowania materiałów na elewacji budynków:
  - 1) ustala się wykonanie elewacji w tynku,
  - 2) dopuszcza się stosowanie elementów szklanych w wykończeniu elewacji, a także okładzin stalowych, drewnianych, kamiennych i klinkierowych oraz paneli słonecznych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na nie więcej niż 50% elewacji;
  - 4) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych;
  - 5) tymczasowe obiekty budowlane, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b, należy realizować z materiałów wysokiej jakości: drewna, stali nierdzewnej, aluminium i szkła.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i pokrycia dachów:
  - 1) dla nowo realizowanych obiektów ustala się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci do 40°, w tym dachów płaskich;
  - 2) w odniesieniu do dachów spadzistych ustala się stosowanie jako pokryć dachowych: blachy, blachodachówki lub pokryć bitumicznych;
  - 3) dopuszcza się stosowanie na dachu paneli słonecznych;
  - 4) nie ustala się sposobu usytuowania kalenic względem ulicy.

#### **§ 10**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania obiektów małej architektury:
  - 1) nakaz stosowania obiektów małej architektury jednolitych pod względem kolorystyki i stosowanych materiałów w obrębie poszczególnych terenów oraz osobno poszczególnych ulic publicznych;
  - 2) preferowane materiały wysokiej jakości: kamień naturalny lub sztuczny, szkło, drewno, stal nierdzewna;
  - 3) lokalizacja obiektów małej architektury nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i rowerowej, ani ograniczać widoczności na skrzyżowaniach czy utrudniać percepcji znaków i sygnalizatorów drogowych,
  - 4) gabarytów obiektów małej architektury nie ustala się.
2. Ustala się następujące zasady sytuowania reklam i szyldów reklamowych:
  - 1) zakaz lokalizacji reklam w formie wolnostojącej i wbudowanej, a także na elewacjach budynków na terenie UO/US na całym obszarze planu;
  - 2) dopuszcza się realizację reklam remontowych umieszczonych na rusztowaniu jedynie na czas rzeczywistego prowadzenia prac budowlanych, w okresie nie dłuższym niż 15 miesięcy;
  - 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na przystankach komunikacji miejskiej pod warunkiem, że na każdej wiacie maksymalnie umieszczone będą dwa dwustronne pola reklamowe o powierzchni nie

- większej niż 4 m<sup>2</sup> każde, przy czym łączna powierzchnia reklam nie może przekraczać 50 % powierzchni całkowitej ścian;
- 4) zakaz montażu ekranów wizyjnych i telebimów, za wyjątkiem służących do obsługi obiektów i urządzeń związanych ze sportem i oświatą;
3. Ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:
- 1) od strony ulic - ustala się sytuowanie ogrodzeń w miejscu przebiegu linii rozgraniczających ulic, z dopuszczeniem miejscowego wycofania w głąb terenu w miejscach istniejących przeszkód, tj. infrastruktury technicznej, drzew itp. oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - 2) wzdłuż dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 6 m nakazuje się miejscowe wycofanie ogrodzeń o co najmniej 2 m w miejscu lokalizacji bram wjazdowych;
  - 3) wysokość ogrodzeń maksymalnie do 2,2 m nad poziom terenu;
  - 4) dopuszcza się ogrodzenia boisk sportowych o wysokości większej niż określona w pkt 3;
  - 5) ustala się stosowanie jedynie ogrodzeń ażurowych w minimum 50%, dopuszczając ogrodzenia pełne na odcinkach o długości nie większej niż 5m;
  - 6) ustala się stosowanie następujących materiałów dla ogrodzeń: cegła klinkierowa, kamień, drewno, metal;
  - 7) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów;
  - 8) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych i żelbetowych;
  - 9) ustala się zakaz przegradzania:
    - a) terenów ulic publicznych,
    - b) terenów dróg wewnętrznych,
    - c) terenu zieleni urządzonej, za wyjątkiem placów zabaw dla dzieci i boisk sportowych.

## § 11

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) przeprowadzany podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
  - 2) kierunki linii granic nowo wydzielanych działek winny odpowiadać kierunkom linii rozgraniczających przyległych ulic publicznych i dróg wewnętrznych, tj. być prowadzone prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczających;
  - 3) dopuszcza się dostosowanie kierunków linii granic nowo wydzielanych działek do kierunków linii granic działek istniejących, w przypadku gdy linie rozgraniczające drogi nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących.
  - 4) w celu obsługi nowo wydzielonych działek dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych pod następującymi warunkami:
    - a) minimalna szerokość drogi wewnętrznej: 6m;
    - b) w przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o długości przekraczającej 70m i mającej włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego tylko z jednej strony, należy zapewnić plac do zawracania samochodów, zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.
2. Dla nowo tworzonych działek, w tym: uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, przeznaczonych do zabudowy ustala się minimalną powierzchnię oraz minimalną szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych w przypadku działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## § 12

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zasięgu strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonej w pasie technologicznym wskazanym na rysunku planu:

- a) do czasu skablowania linii, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,



- b) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
- c) zasady wykorzystania terenu określają przepisy odrębne dotyczące sieci elektroenergetycznych.

### § 13

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
  - 1) linii rozgraniczających dla terenów ulic wraz ze skrzyżowaniami,
  - 2) klasyfikacji technicznej ulic,
  - 3) powiązań układu ulic dojazdowych z podstawowym układem drogowym.
2. Dopuszcza się funkcjonowanie komunikacji publicznej wraz z niezbędną infrastrukturą w liniach rozgraniczających ulic.
3. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, według następujących wskaźników:
  - 1) dla usług oświaty – minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych;
  - 2) dla obiektów sportu i rekreacji – minimum 10 miejsc postojowych / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) dla usług gastronomii – minimum 30 miejsc postojowych / 100 miejsc konsumpcyjnych.
4. Na terenie UO/US ustala się realizację miejsc postojowych w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, w tym: w formie parkingów podziemnych.
5. Na terenie ZP/US obowiązuje zakaz realizacji parkingów w formie innej niż terenowe o nawierzchni przepuszczalnej.
6. Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
7. W zakresie komunikacji rowerowej dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic publicznych oraz na terenie ZP/US.
8. Dla zapewnienia realizacji zasad wymienionych w ustępie 1, ustala się warunki zagospodarowania terenów ulic publicznych - zgodnie z § 18 ÷ 19.

### § 14

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi terenu objętego planem:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
  - a) zasadę maksymalnego poszanowania terenu przy wyznaczaniu przebiegu sieci względem siebie oraz innych obiektów budowlanych,
  - b) zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej zachowując przepisy odrębne stanowione względem poszczególnych sieci,
  - c) zasadę realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią,
  - d) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej pod jezdnią wyłącznie w przypadku, kiedy ich funkcją będzie przyłącze budynku lub odwodnienie jezdni,
  - e) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie obiektów, urządzeń, sieci i przyłączy poza terenami ulic, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - g) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami
  - h) i zagospodarowaniem terenu,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej dla całego obszaru planu,
  - b) jako podstawowe źródło wody - wodociągi w ul. Wspólnej i Stawowej oraz w innych ulicach;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
  - b) jako podstawowy odbiornik ścieków bytowych ustala się miejską sieć kanalizacji sanitarnej;

- c) zakaz realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, zbiorników retencyjnych na terenie inwestycji lub do istniejących zbiorników wodnych na terenie ZP/US,
  - b) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed sptywem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zasadę pokrycia zapotrzebowania do celów przygotowywania ciepłej wody, ogrzewania pomieszczeń i klimatyzacji oraz przygotowywania posiłków,
  - b) jako podstawowe źródło - sieci gazowe w ul. Wspólnej i Stawowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej lub rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) podstawowe źródło zasilania, poprzez elektroenergetyczną sieć zasilająco-rozdziałczą średniego napięcia 15 kV,
  - c) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako kablowych w ziemi lub napowietrznych,
  - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych,
  - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, wykorzystujących następujące czynniki grzewcze: energię elektryczną, gaz ziemny i płynny, odnawialne źródła energii;
  - b) stosowanie urządzeń wytwarzających ciepło, wykorzystujących paliwa najmniej szkodliwe dla środowiska, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
  - a) budowę i rozbudowę linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic;
  - b) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowania ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się:
  - a) obowiązek wyposażenia każdej posesji w miejsce i urządzenia umożliwiające segregację odpadów;
  - b) dopuszcza się organizowanie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych z koniecznością ich segregacji dla zespołu kilku sąsiadujących ze sobą działek lub obiektów;
  - c) zasadę wywozu odpadów komunalnych z obszaru objętego planem, sposobem zorganizowanym, do wyznaczonych miejsc unieszkodliwiania lub odzysku.

#### § 15

Ustala się, że linie rozgraniczające terenów: UO/US, ZP/US, KDZ i KDD stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla obszaru objętego planem

##### § 16

Dla terenu usług oświaty i sportu, oznaczonego symbolem **UO/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu oświaty;
  - b) zabudowa usługowa z zakresu sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne i parkingi;
  - b) obiekty i urządzenia sportowe towarzyszące funkcji podstawowej;
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) zieleni towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie: 0,001; maksymalnie: 1,5;
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% ,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15 m to jest 3 kondygnacje, za wyjątkiem urządzeń do wysokości 30m;
  - e) szerokość elewacji frontowej zabudowy: nie ustala się;
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 5 pkt 2 lit. a oraz § 9 ust. 1,
  - g) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 1;
  - h) materiały na elewacji - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2,
  - i) kształtowanie i pokrycie dachów - zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 3;
  - j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 4000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m;
- 7) zasady obsługi terenu:
  - a) zjazd na teren z ulicy KDD;
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 8) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

##### § 17

Dla terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem **ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zieleni urządzonej ogólnodostępna, parkowa;
  - b) niekubaturowe obiekty i urządzenia z zakresu sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki i urządzenia wodne;
  - b) drogi wewnętrzne i parkingi;
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) obiekty w formie przeszklonych kiosków usługowo-handlowych, toalety, przebieralnie, zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy –0,05;
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie: 0,001; maksymalnie: 0,1;

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 60% ,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- e) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości – nie ustala się;
- f) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
- g) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3,
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami § 11;
- 6) parametry działek budowlanych – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami § 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
  - a) zjazd na teren z ulicy KDZ i KDD;
  - b) potrzeby parkingowe - zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 3,
  - c) infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

### § 18

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy zbiorczej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także wiaty przystankowe zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz § 9 ust. 1 pkt 3;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w granicach planu zmienna w zakresie od 3m do 30m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni w granicach planu: 1,
  - c) skrzyżowanie z ulicą Ceglana, położoną poza granicami planu,
  - d) chodniki w granicach planu: jednostronne,
  - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - f) komunikacja publiczna wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - g) parkowanie – zakaz parkowania pojazdów,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
  - i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
  - j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
- 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
- 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

### § 19

Dla terenu ulicy publicznej oznaczonej symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ulica publiczna klasy dojazdowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także wiaty przystankowe zgodnie z § 7 ust. 1 pkt 1 lit. a oraz § 9 ust. 1 pkt 3;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w granicach planu zmienna w zakresie od 5m do 10m – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) skrzyżowanie z ulicą Marsa, położoną poza granicami planu,
  - d) chodniki w granicach planu: jednostronne,
  - e) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej,
  - f) komunikacja publiczna wraz z niezbędną infrastrukturą,

- g) parkowanie – dopuszcza się parkowanie pojazdów, z zachowaniem § 13 ust. 6,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
  - i) sytuowanie obiektów małej architektury - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 1,
  - j) sytuowanie reklam i szyldów reklamowych - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 2,
  - k) sytuowanie ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami § 10 ust. 3;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody – zgodnie z ustaleniami § 6;
  - 5) zasady kształtowania terenów publicznie dostępnych – zgodnie z ustaleniami § 7;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – nie ustala się;
  - 8) zasady obsługi terenu – infrastruktura techniczna - zgodnie z ustaleniami § 14;
  - 9) wysokość stawki procentowej - zgodnie z ustaleniami § 20.

#### **Rozdział 4**

##### **Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości**

###### **§ 20**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

- 1) dla terenu UO/US i ZP/US - 1%;
- 2) dla terenu KDZ i KDD – 1%.

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy końcowe**

###### **§ 21**

Z dniem wejścia w życie uchwały w granicach obszaru planu tracą moc obowiązujące ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Marki II, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/404/2002 Rady Miasta Marki z dnia 24 kwietnia 2002 roku i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 140 poz. 3107 z 2002 r.

###### **§ 22**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Marki.

###### **§ 23**

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

###### **§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Marki.

Przewodniczący Rady Miasta Marki