

UCHWAŁA Nr XI/54/2003
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 11 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor A.

(Warszawa, dnia 29 grudnia 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim nr XXXIII/245/01 z dnia 22 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Makowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Makowie Mazowieckim na wniosek Burmistrza Miasta uchwała, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Makowa Mazowieckiego obejmujący sektor A zwany dalej "Planem".

§ 2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:5000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji publicznej,
- 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza poprzez:
 - a. linie zabudowy,
 - b. gabaryty obiektów, w tym maksymalną lub minimalną wysokość zabudowy,
 - c. minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych,
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki dla inwestycji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone - oznaczone linią ciągłą na rysunku planu,
- 2) granice opracowania, którymi są, jeśli nie zaznaczono na rysunku w planie, linie rozgraniczające o których mowa w pkt 1,
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i cyfrą,
- 4) miejsca usytuowania:
 - obszarów obserwacji i stanowisk archeologicznych - oznaczone literą A i cyfrą na rysunku planu, których granice wyznaczone są orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi. Dla tych obszarów obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 - Szpalery drzew na terenie ulic - dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 1, pkt 3,4,5.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści

przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Maków Mazowiecki o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

4) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze,

6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędnym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego,

7) usługach - bez określenia rodzaju - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych,

8) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,

9) obiektach służących działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych,

10) terenie - rozumie się przez to teren o określonym w zmianach planu przeznaczeniu, wyznaczony na rysunkach zmian w planie liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami lub literami i cyframi),

11) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,

12) obiekcie - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej,

13) budynki funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej),

14) zagospodarowaniu terenu jednym obiektem - należy przez to rozumieć realizację zagospodarowania wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu według całościowej koncepcji obejmującej ten teren, przez jednego lub wielu inwestorów,

15) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od linii rozgraniczającej ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych),

16) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych.

Dział II

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania całego obszaru

Rozdział 2

Funkcje i przeznaczenie terenów

§ 6. 1. Ustala się, że funkcjami dominującymi na obszarze objętym planem są funkcje przemysłowa i rolnicza oraz funkcja obsługi komunalnej miasta w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz i energię

elektryczną.

1. Funkcjami drugorzędnymi na obszarze objętym planem są:

- 1) funkcja obsługi komunikacji,
- 2) ogrody działkowe,
- 3) funkcja mieszkaniowa i zagrodowa,
- 4) funkcja obejmująca rzemiosło i usługi.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) przemysł, bazy, składy, usługi produkcyjne - oznaczone na rysunku planu symbolem PSU,
- 2) centra handlowo - wystawiennicze i usługowe - oznaczone na rysunku planu symbolem UCH,
- 3) rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 4) zabudowa mieszkaniowa mieszana z usługami towarzyszącymi - oznaczony na rysunku planu symbolem MM,
- 5) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna - oznaczony na rysunku planu symbolem MMR,
- 6) obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego - oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
- 7) tereny parkingów - oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
- 8) ujęcie wody - oznaczony na rysunku planu symbolem WZ,
- 9) rozdzielnia transformatorowa 110/15kV oraz posterunek energetyczny - oznaczony na rysunku planu symbolem EE,
- 10) linie energetyczne - oznaczone na rysunku planu symbolem EE 110kV, EE 15kV,
- 11) ciepłownia miejska - oznaczony na rysunku planu symbolem EC,
- 12) uprawy polowe - oznaczony na rysunku planu symbolem RP,
- 13) ogródki działkowe - oznaczony na rysunku planu symbolem ZD,
- 14) zieleń izolacyjna - oznaczony symbolem ZI,
- 15) ciągi komunikacyjne:
 - a) ulica główna ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem KUGP,
 - b) ulica główna - oznaczony na rysunku planu symbolem KUG,
 - c) ulica zbiorcza - oznaczony na rysunku planu symbolem KUZ,
 - d) ulica lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem KUL,
 - e) ulica dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem KUD.

Rozdział 3

Środowisko przyrodnicze i wartości kulturowe

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni, a w szczególności zieleni wysokiej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i produkcyjnej,
- 2) procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów,
- 4) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic,
- 5) zaleca się ochronę i konserwację zieleni na terenie ulic i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygrodzenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpalera drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa,
- 6) zagospodarowanie nie wykorzystanych gospodarczo terenów w strefie ograniczonego użytkowania związanego z liniami energetycznymi - 19 m w obie strony od osi ich przebiegu - poprzez nasadzenie zieleni niskiej i średnio wysokiej,

2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień,
- 2) nakaz odprowadzania wód deszczowych z terenów komunikacji kołowej, placów parkingowych i innych terenów utwardzonych oraz z terenów zabudowanych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- 4) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych.

§ 9. Ustala się następujące wymagania na terenach położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych:

1. obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
2. obowiązek powiadamiania inwestorów o konieczności przeprowadzenia archeologicznych

badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne.

3. Prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.

§ 10. Ustala się następujące wymagania dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji konserwatora zabytków:

- 1) obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) obowiązek prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad komunikacji

§ 11. 1. Ustala się obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji.

2. Ustala się, że ilość miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż:

- a) dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² - 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy,
- b) dla centrów handlowo-usługowych - 35 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
- c) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe.

§ 12. 1. Ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KUZ, KUL i KUD.

2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w ust. 1, z wyłączeniem ulicy KUGP i KUG.

3. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2m dla ścieżek dwukierunkowych.

§ 13. Ogrodzenia od strony dróg należy sytuować:

- 1) poza lub w linii rozgraniczającej dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich,
- 2) w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej dróg krajowych KUGP, KUG.

§ 14. 1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla terenów położonych przy ulicach w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
 - a) dla oznaczonych symbolem KUGP i KUG - 25,0m,
 - b) dla oznaczonych symbolem KUZ - 10,0m,
 - c) dla oznaczonych symbolem KUL - 10,0m,
 - d) dla oznaczonych symbolem KUD - 6,0m.
- 2) Na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektu w nawiązaniu do istniejącej linii sąsiedniej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
- 3) Dla obiektów usługowych nowo realizowanych, rozbudowywanych lub odtwarzanych dopuszcza się usytuowanie ich w odległości:
 - a) minimum 5,0m od strony ulicy od linii rozgraniczającej tej ulicy,
 - b) w mniejszej odległości niż ustalona w ppkt a, lecz nie mniejszej niż 2,0m, pod warunkiem, że główne wejście do budynku będzie bezpośrednio z chodnika a teren nie będzie wygrodzony płotem.

§ 15. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 16. 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez przewody magistralne i sieć rozdzielczą istniejącą i rozbudowywaną.

2. Ustala się:

- 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic,
- 2) od zasady, o której mowa w pkt 1, można odstąpić, jeżeli w pasie ulicznym nie ma możliwości

utrzymania warunków technicznych dla realizacji danej inwestycji sieciowej zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia na warunkach i zasadach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcy.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek podłączenia owych obiektów do istniejącego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- 2) zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem przemysłu, dla którego przepisy szczególne ustalają parametry jakościowe wody dla celów produkcyjnych, których nie można zapewnić z istniejącego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 18. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych,
- 2) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów,
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 4) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych.

§ 19. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do istniejących kolektorów deszczowych,
- 2) dla północnej i zachodniej części obszaru objętego planem konieczność budowy kolektorów deszczowych,
- 3) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich w granicach własnych nieruchomości przed wprowadzeniem do odbiornika.

§ 20. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania odpadów,
- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) docelowo zaopatrzenie w energię cieplną z miejskich systemów ciepłowniczych a w przypadkach uzasadnionych technologią realizowanego obiektu - z kotłowni lokalnych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń pkt 1 zaopatrzenie w energię cieplną odbywać się będzie z kotłowni lokalnych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasadę zaopatrzenia obszaru objętego planem w gaz przewodowy, przy czym źródłem zasilania jest projektowany gazociąg wysokoprężny relacji DN300 Krasne - Maków Mazowiecki,
- 2) lokalizacja obiektów kubaturowych gazowni nastąpi w zachodniej części obszaru objętego planem, w terenach oznaczonych symbolem PSU1,
- 3) zasadę dostarczania gazu dla celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń i celów technologicznych zakładów produkcyjnych.

§ 23. W zakresie energetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Ostrołęka - Maków Mazowiecki, której przebieg jest pokazany na rysunku planu,
- 2) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV stanowiących główne zasilanie w energię elektryczną gmin przyległych do terenów miasta maków Mazowiecki,
- 3) głównym punktem zasilania w energię elektryczną obiektów zainwestowania jest stacja elektroenergetyczna 110/15kV, oznaczona na rysunku planu symbolem EE, za pośrednictwem sieci napowietrznych linii elektrycznych 15kV, a docelowo za pośrednictwem kablowej sieci zasilającej - rozdzielczej średniego napięcia 15kV,
- 4) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:
 - a) przebudowie istniejących linii energetycznych 15kV,

- ~~b) budowie nowych linii 15kV,~~
- c) wymianie istniejących i budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- 5) dla stacji transformatorowych niezbędna powierzchnia terenu wynosi 20m² o wymiarach 4x5m,
- 6) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 7) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,
- 8) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,
- 9) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

§ 24. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące urządzenia telekomunikacyjne,
- 3) lokalizację nowych obiektów na terenach objętych planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 4) ustalenie pkt 3 nie dotyczy realizacji kablowych sieci telekomunikacyjnych.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Rozdział 6

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem PSU1 - przemysł, bazy, składy, usługi produkcyjne

§ 25. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów są obiekty służące działalności gospodarczej określonej w § 5 pkt 9, tj.: budynki produkcyjne, magazynowe, administracyjne, gospodarcze i urządzenia zaplecza technicznego związane z daną działalnością, komunikacja wewnętrzna, miejsca parkowania, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleń towarzysząca.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- a) wyklucza się budowę budynków mieszkalnych,
- b) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury komunalnej.

3. Parcelacja terenów, o których mowa w ust. 1, nie może powodować braku możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.

4. Wydzielona działka dla nowej inwestycji musi mieć dostęp do drogi publicznej, który może być realizowany:

- a) jako bezpośredni do ulicy lokalnej KUL, lub
- b) poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m.

5. Wewnętrzne ulice dojazdowe, powinny spełniać następujący parametr: szerokość w liniach rozgraniczających - min. 8,0m.

6. Utrzymuje się istniejące włączenia ruchu do ulic KUGP i KUZ/(KUG).

7. Nowe włączenia ruchu do ulic KUGP i KUG oraz KUZ/(KUG) należy uzgadniać z właściwym Zarządcą Drogi.

8. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- a) minimalna powierzchnia dla nowej wydzielonej działki - minimum 3000 m²,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) - 15,0m a dla budynków biurowych do 4-ch kondygnacji naziemnych.

9. Wewnątrz terenów położonych bezpośrednio przy ogrodach działkowych wzdłuż granicy z tymi ogrodami wydziela się pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 8m - oznaczony symbolem ZI.

10. Istniejące obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji na zasadach określonych w niniejszym §.

11. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem PSU2 - przemysł, bazy, składy, usługi produkcyjne

§ 26. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów są obiekty służące działalności gospodarczej określonej w § 5 pkt 9, tj.: budynki produkcyjne, magazynowe, administracyjne, gospodarcze i urządzenia

zaplecza technicznego związane z daną działalnością, komunikacja wewnętrzna, miejsca parkowania, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleń towarzysząca.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- a) wyklucza się budowę budynków mieszkalnych, oraz magazynowania i składowania towarów na terenach otwartych i w obiektach tymczasowych,
- b) dopuszcza się realizację obiektów usług publicznych związanych z bezpieczeństwem publicznym.

3. Parcelacja terenów, o których mowa w ust. 1, nie może powodować braku możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.

4. Wydzielona działka dla nowej inwestycji musi mieć dostęp do drogi publicznej, który może być realizowany poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m.

5. Utrzymuje się istniejące włączania ruchu do ulic KUGP i KUG.

6. Nowe włączenia ruchu do ulic KUGP i KUG należy uzgadniać z właściwym Zarządcą Drogi.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia dla nowej wydzielonej działki - minimum 3000m²,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) - 15,0m a dla budynków biurowych do 4-ch kondygnacji naziemnych.

8. Istniejące obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji na zasadach określonych w niniejszym §

9. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UCH - centra handlowo-wystawiennicze i usługowe

§ 27. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi komercyjne handlu, w tym hurtowego, centra wystawiennicze, zakłady i punkty usługowe, gastronomia i urządzenia kulturalno-rozrywkowe oraz związane z tą działalnością budynki administracyjne, gospodarcze i urządzenia zaplecza technicznego, komunikacja wewnętrzna, miejsca parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleń towarzysząca z małą architekturą.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1

- a) dopuszcza się zmianę użytkowania oraz adaptację wraz z przebudową i nadbudową istniejących budynków wzdłuż ulicy Ciechanowskiej z przeznaczeniem ich pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi z lokalizacją lokali usługowo-handlowych w parterach,
- b) wyklucza się budowę nowych budynków mieszkalnych, oraz magazynowania i składowania towarów na terenach otwartych i w obiektach tymczasowych.

3. Na zasadach określonych w niniejszym § istniejące:

- a) wydzielone geodezyjnie działki mogą podlegać łączeniu i podziałowi,
- b) obiekty mogą podlegać rozbudowie i modernizacji.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- a) zagospodarowanie terenu jednym obiektem,
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa handlu detalicznego w jednym budynku nie może być większa niż 2000m²,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) - 12,0m a dla budynków biurowych do 4-ch kondygnacji naziemnych.

5. Utrzymuje się istniejące drzewa wzdłuż ulicy Ciechanowskiej.

6. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie - 25%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS - obiekty i urządzenia obsługi transportu komunikacyjnego

§ 28. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu są obiekty obsługi transportu komunikacyjnego - stacja paliw wraz z zapleczem technicznym, komunikacja wewnętrzna, miejsca parkowania, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleń towarzysząca.

2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są usługi gastronomii.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wyklucza się budowę budynków mieszkalnych.

4. Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami przeznaczonymi pod UM oraz podczyszczania wód deszczowych z terenu stacji paliw przed odprowadzeniem ich do miejskiej kanalizacji deszczowej.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP - parkingi

§ 29. 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja ogólnodostępnego parkingu z zielenią

towarzyszącą.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem WZ - ujęcie wody

§ 30. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są obiekty i urządzenia stacji wodociągowej.

2. Ustala się zachowanie istniejących obiektów stacji uzdatniania wody oraz studni głębinowych oraz ich rozbudowę stosownie do potrzeb.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem EC - ciepłownia miejska

§ 31. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są obiekty i urządzenia ciepłowni miejskiej.

2. Ustala się zachowanie istniejących obiektów oraz ich rozbudowę stosownie do potrzeb.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem EE - posterunek energetyczny

§ 32. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są obiekty i urządzenia elektro-energetyki.

2. Ustala się zachowanie istniejących obiektów oraz ich rozbudowę stosownie do potrzeb.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem EE 110kV i EE 15kV - linie energetyczne

§ 33. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są: linia energetyczna 110kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania o szerokości po 19m wzdłuż osi po obu stronach linii oraz linie energetyczne 15kV.

2. Zabudowa terenu w granicach strefy ograniczonego użytkowania może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MM - zabudowa mieszkaniowa mieszana z usługami towarzyszącymi

§ 34. 1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające - usługi bez przesądzania o rodzaju, realizowane

- a) w lokalach wbudowanych w budynki mieszkalne, lub
- b) w osobnych budynkach wolnostojących.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zasada podziału i wydzielania działek

- a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej - minimalna powierzchnia działki 400m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - minimalna powierzchnia działki 1500m²,

- c) dopuszcza się realizację obiektów usługowych na istniejących działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym pod warunkiem spełnienia ppkt b.

- 2) warunki dla budynków mieszkalnych

- a) dopuszcza się rozbudowę, modernizację, wymianę istniejących budynków mieszkalnych,

- b) nieprzekraczalna wysokość budynków - 2,5 kondygnacji naziemnych oraz 9 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,

- c) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.

- 3) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych w ilości 1 na działce.

3. Ustala się zakaz realizacji wyłącznie obiektów usługowych na wydzielonej działce.

4. Dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że będą to urządzenia służące również obsłudze zainwestowania na obszarze terenu.

5. Utrzymuje się istniejące włączenia ruchu do KUZ/(KUG).

6. Nowe włączenia ruchu do ulicy KUG i KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.

7. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UM - zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 35. 1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi produkcyjno - techniczne i rzemiosło,
- 2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako:
 - a) powierzchnia mieszkalna w jednym budynku usługowo - mieszkaniowym,
 - b) w osobnych budynkach mieszkaniowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.
3. Ustala się zakaz realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2 ppkt a.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) zasada podziału i wydzielania nowych działek
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej usługowo - mieszkaniowej 1500m² w przypadku realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej w osobnych budynkach, lub
 - b) 1000m² w przypadku realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej w jednym budynku.
 - 2) warunki dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowej
 - a) dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się ich rozbudowę, modernizację, zmianę funkcji na usługową,
 - b) adaptuje się istniejące usługi motoryzacji (myjnia) oraz handel hurtowy,
 - c) nieprzekraczalna wysokość budynków - 2,5 kondygnacji naziemnych oraz 9m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,
 - d) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
 - 3) dla nowych budynków sytuowanych w sąsiedztwie stacji paliw należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Dopuszcza się budowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że będą to urządzenia służące również obsłudze zainwestowania na obszarze terenu.
6. Wydzielona działka dla nowej inwestycji musi mieć dostęp do drogi publicznej, który może być realizowany:
 - a) jako bezpośredni do ulicy KUL, lub
 - b) poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m.
7. Utrzymuje się istniejące włączenia ruchu do ulic KUGP i KUZ/(KUG).
8. Włączenia ruchu do ulicy KUGP i KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Dróg.
9. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.
10. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie rolnicze gruntów do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1.

**Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MMR - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa
jednorodzinna ekstensywna**

§ 36. 1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
 - 2) uzupełniające - usługi bez określania rodzaju.
2. Zabudowa usługowa może być realizowana:
- 1) w lokalach wbudowanych w budynku mieszkalnym,
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy
- 1) zasada podziału i wydzielania nowych działek
 - a) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej 1500m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej z usługami realizowanymi w odrębnym budynku 2500m²,
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych
 - a) dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się ich rozbudowę, modernizację, zmianę funkcji na usługową,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków - 2,5 kondygnacji naziemnych oraz 9 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,
 - c) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
 - 3) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
4. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową:
- a) mieszkaniową - 60%.
 - b) mieszkaniową z usługami - 50%.
5. Utrzymuje się istniejące włączenia ruchu do ulicy KUG.
6. Włączenia ruchu do ulicy KUG należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.
7. Ustala się obowiązek ochrony podziemnej sieci drenarskiej poprzez jej przebudowę na warunkach i zasadach określonych przez właściwy zarząd melioracji.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZD - ogrody działkowe

- § 37.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są ogrody działkowe.
2. Ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji terenu.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RP - tereny rolne

- § 38.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są uprawy polowe stanowiące część składową struktury przyrodniczej miasta.
2. Ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenu.
3. Utrzymuje się istniejącą układ dróg, linii energetycznych i istniejącą zabudowę.
4. Ustala się, że na terenie obowiązuje zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem koniecznych dla funkcjonowania miasta sieci infrastruktury technicznej.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZI - tereny zieleni

- § 39.** 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem ZI, stanowią część struktury przyrodniczej miasta.
2. Obowiązują następujące ustalenia: zieleń izolacyjna realizowana jako roślinność wysoka i średnio wysoka.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami - KUGP, KUG, KZ, KD

- § 40.** 1. Ustala się, że następujące ulice stanowią fragmenty podstawowego układu ulicznego miasta oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) ul. Przemysłowa o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KUGP,
- 2) ul. Przasnyska:
 - a) o funkcji ulicy głównej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Przemysłową do północnej granicy miasta, oznaczona na rysunku planu symbolem KUG,
 - b) o funkcji ulicy:
 - głównej (do czasu realizacji obwodnicy),
 - zbiorczej po realizacji obwodnicy miasta, na odcinku od południowej granicy obszaru objętego planem do skrzyżowania z ulicą Przemysłową, oznaczona na rysunku planu symbolem KUZ/ (KUG).

2. Dla obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KUL i ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KUD.

3. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się realizację urządzeń i przewodów miejskiej infrastruktury technicznej.

- § 41.** 1. Wyznacza się następujące parametry dla ulic określonych na rysunku planu:

- 1) ulica główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem KUGP:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0m,
 - b) skrzyżowanie z ulicą KUG- typu rondo o szerokości zewnętrznej ronda 65,0m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
- 2) Ulica główna - oznaczona symbolem KUG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0m, w rejonie skrzyżowań - do 30,0m,
 - b) skrzyżowanie z ulicą KUGP typu rondo o szerokości zewnętrznej ronda 65,0m,
 - c) obustronne chodniki,
 - d) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
- 3) Ulica zbiorcza oznaczona symbolem KUZ
 - a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające z poszerzeniem ich w rejonie skrzyżowania z ulicą KUGP,
 - b) skrzyżowanie z ulicami KUGP i KUG typu rondo o szerokości zewnętrznej ronda 65,0m,
 - c) wyznacza się nowe włączenie ruchu z projektowanych terenów inwestycyjnych ulicą KUD,
 - d) obustronne chodniki,
- 4) Ulice lokalne oznaczone symbolem KUL
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m do 15,0m w rejonie skrzyżowań do 32,0m,
 - b) na terenach przeznaczonych do zainwestowania i zainwestowanych chodniki.
- 5) Ulice dojazdowe nie oznaczone symbolem KUD
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m do w rejonie skrzyżowań do 22,0m,
 - b) na terenach przeznaczonych do zainwestowania i zainwestowanych chodniki.

2. Dla dróg nie wyznaczonych i nie oznaczonych na rysunku w planie dla których nie określono parametrów, ustala się:

- 1) dla dróg lokalnych - minimalną szerokość pasa drogowego 12,0m,
- 2) dla dróg dojazdowych - minimalną szerokość pasa drogowego 8,0m,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

Dział IV

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 42. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 43. Niniejsza uchwała nie obejmuje terenów objętych uchwałami: nr X/60/99 Rady Miasta Maków Mazowiecki z dnia 14 maja 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Makowa Mazowieckiego dotyczącego fragmentu między ulicami Przasnyską i Przemysławą (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 39 poz. 1352) oraz nr XXV/192/2000 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 28 grudnia 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Krasne - Maków Mazowiecki Etap II na odcinku przebiegającym przez teren miasta Maków Mazowiecki oraz stacji redukcyjno-pomiarowej I° i układu podłączeniowego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001r. Nr 8, poz. 80).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Maków Mazowiecki.

§ 45. Uchyla się uchwałę nr XXV/123/92 Rady Miasta Maków Mazowiecki z dnia 25 czerwca 1992r. w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki (Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr 9, poz. 47 z 1992r.).

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