

**UCHWAŁA Nr XXVI/156/2005  
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 8 września 2005 r.

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

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 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 B 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,
  - n) 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, o ile w treści niniejszej uchwały nie ustalono inaczej,;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne,

**§ 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 drugorzędym, 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 wyznaczone na rysunku planu linie określające 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 żwirowych, grysowych i ażurowych.

## DZIAŁ II

### USTALENIA DOTYCZĄCE OGÓLNYCH ZASAD ZAGOSPODAROWANIA CAŁEGO OBSZARU

#### Rozdział 2

##### Ustalenia dotyczące przedmiotu planu

**§ 6.** 1. Ustala się, że funkcjami dominującymi na obszarze objętym planem są funkcje mieszkaniowa, rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne z zabudową mieszkaniową i rolnicza.

2. Funkcjami drugorzędnymi na obszarze objętym planem są:

- 1) funkcja obsługi komunikacji,
- 2) usług komunalnych miasta.

**§ 7.** 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) mieszanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 2) zabudowy mieszkaniowej mieszanej z usługami towarzyszącymi - oznaczony na rysunku planu symbolem MNU,

- 3) rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 4) usług kultu religijnego - oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
- 5) usług - oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 6) przemysł, bazy, składy, usługi produkcyjne - oznaczone na rysunku planu symbolem PSU,
- 7) wysypisko odpadów - oznaczony na rysunku planu symbolem NU,
- 8) dworzec kolejki wąskotorowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KK,
- 9) linia energetyczne - oznaczone na rysunku planu symbolem EE110kV, EE15kV,
- 10) uprawy polowe - oznaczony na rysunku planu symbolem RP,
- 11) lasy - oznaczone na rysunku planu symbolem LS,
- 12) zieleni nieurządzona - oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 13) zieleni urządzona - oznaczona symbolem Z,
- 14) ciągi komunikacyjne:
  - a) ulica główna ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem KUGP,
  - b) ulica zbiorcza - oznaczony na rysunku planu symbolem KUZ/(KUGP),
  - 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,
  - f) ciągi piesze - oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
  - g) kolej wąskotorowa - oznaczony na rysunku planu symbolem KT.

### **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) zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż dolin cieków wodnych i rowów,
- 3) procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 4) obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządzanych i projektowanych ulic i placów,
- 5) zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic,
- 6) zaleca się ochronę i konserwację zieleni na terenie ulic i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygradzenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 2m dla szpaleru drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa,
- 7) zagospodarowanie niewykorzystanych gospodarczo terenów w strefie ograniczonego użytkowania związanego z linią energetyczną 110kV - 12m 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 nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- 4) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych.

**§ 9.** Ustala się następujące wymagania na terenach położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu linią przerywaną oraz literą A i cyfrą:

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.

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad obsługi komunikacji**

**§ 10.** 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub

na 100 miejsc konsumpcyjnych, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m<sup>2</sup> - 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy,

- b) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe na 1 budynek,
- d) dla terenów rekreacji i sportu - 10-16 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
- e) dla zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz 1,5 miejsca parkingowego dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej.

**§ 11.** 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.

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

**§ 12.** Ogrodzenia od strony dróg należy sytuować:

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

**§ 13.** 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 KUZ/(KUGP)- 25,0m,
  - b) dla oznaczonych symbolem KUZ - 10,0m,
  - c) dla oznaczonych symbolem KUL - 10,0 m,
  - d) dla oznaczonych symbolem KUD - 6,0m.
  - e) 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 budynków:
  - a) minimum 5,0m od strony ulicy od linii rozgraniczającej tej ulicy,
  - b) w mniejszej odległości niż ustalona w pkt a, lecz nie mniejszej niż 2,0m, pod warunkiem, że główne wejście do budynku będzie bezpośrednio z chodnika a teren nie będzie wygrodzony płotem.

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

**§ 15.** Ustala się zasady wyznaczania nowych ulic w związku z podziałem nieruchomości na działki:

- a) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 10m;
- b) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego. W przypadku braku możliwości dwustronnego włączenia nowej ulicy muszą być stworzone warunki do zawracania, przy czym plac manewrowy powinien mieć wymiary nie mniejsze niż 15x15m,
- c) włączenie nowej ulicy do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 40m od takiego włączenia,
- d) dopuszcza się w trudnej sytuacji terenowej utworzenie nowej ulicy jako drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8m lub ciągu pieszo- jezdni o szerokości min 6m i nieprzekraczalnej długości między skrzyżowaniami 100m, o ile spełnione będą warunki dla usytuowania uzbrojenia rozdzielczego do działek, które mają korzystać z tego uzbrojenia.

## **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 podłączenie nowych obiektów do systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę dla terenów do których doprowadzona jest sieć wodociągowa,
- 2) dla terenów nie objętych systemem wodociągów do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę stosownie do odrębnych przepisów.

**§ 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) 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, dla których źródłami ciepła mogą być wyłącznie gaz, olej opałowy lub energia elektryczna z zastrzeżeniem.

**§ 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) 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) 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,
- 4) dla stacji transformatorowych niezbędna powierzchnia terenu wynosi 20m<sup>2</sup> o wymiarach 4x5m,
- 5) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,
- 7) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,
- 8) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

**§ 24.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizacje nowych obiektów na terenach objętych planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) ustalenie pkt 1 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 MU - mieszana zabudowa mieszkaniowo - usługowa**

**§ 25.** 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów MU jest mieszana zabudowa mieszkaniowa - obejmująca tereny działek, na których znajdują się we wszystkich formach budynki mieszkalne zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (więcej niż 2 mieszkania) oraz towarzyszące usługi, urządzenia inżynierskie i komunikacyjne niezbędne do funkcjonowania tej zabudowy.

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

- 1) rozwój funkcji mieszkaniowej - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach,
- 2) rozwój form zabudowy małych domów mieszkalnych,
- 3) rozwój funkcji usługowej w formie:
  - a) wbudowanych, wolnostojących lub dobudowanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności gospodarczej niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,
  - b) samodzielnych obiektów usługowych jako dominującą funkcję działki, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,
- 4) Dopuszcza się rozwój funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu małych hoteli, pensjonatów.
- 5) Wyklucza się lokalizowanie:
  - a) obiektów mieszkalnictwa zbiorowego z wyjątkiem określonych w ppkt 2,
  - b) usług oraz obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MU:

3.2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami

- 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo tworzonej działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 20m,
    - bliźniaczej - 12m,
    - szeregowej - 10m, lecz nie mniejszej powierzchni działki niż 250m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 25m;
- 2) warunki dla budynków mieszkalnych:
  - a) obowiązuje zasada stosowania dachu spadzistego przy realizacji nowych budynków.
  - b) nieprzekraczalna wysokość budynku - 2,5 do 3 kondygnacji naziemnych z dachem wysokim i użytkowym poddaszem,
  - c) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych oraz wbudowanych lub dobudowanych do kubatury budynku, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych,
- 3) Dopuszcza się realizację budynków usługowych- na warunkach jak dla budynków mieszkalnych,
- 4) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych na działkach z zabudową:
  - a) mieszkaniową - 50%,
  - b) mieszkaniową z usługami - 30%,
  - c) usługową - 40%.
- 3.2. Dla zabudowy mieszkaniowej małymi domami mieszkalnymi z usługami
  - 1) Obowiązuje zasada obrzeżnej zabudowy małymi budynkami mieszkalnymi z wewnętrznymi dziedzińcami z przeznaczeniem części lub całości parterów budynków mieszkalnych na usługi,
  - 2) Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje liczona łącznie z poddaszem użytkowym i podmurówką oraz dachy strome,
  - 3) Ustala się, że co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów należy urządzić jako parkingi podziemne czy wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub jako parkingi spiętrzone naziemne - otwarte. Dopuszcza się realizację jednego zespołu garaży naziemnych o jednolitej architekturze i wystroju,
  - 4) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla

potrzeb lokalnych.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNU - zabudowa mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi

**§ 26.** 1. Podstawowym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- a) wbudowanych, wolnostojących lub dobudowanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr, określonych w § 5 pkt 7 i 8, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych,
- b) dopuszcza się w obrębie działki realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych,
- c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury komunalnej,

3. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust. 1 i 2.

4. Podział terenu na działki wymaga:

- 1) zapewnienia im dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami szczególnymi
- 2) wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających - min. 8,0m, z dwustronnym włączeniem do układu ulicznego wrysowanego na rysunku planu.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- a) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (przy najniżej położonym wejściu do budynku) - od 11/2 - 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem.
- b) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.

6. Dla terenów położonych wzdłuż ulicy KUGP ustala się:

- a) zakaz obsługi komunikacyjnej tych terenów z ulic KUGP,
- b) zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych od strony ulic wewnątrzsiedlowych,
- c) wewnątrz działek wzdłuż ich granic z ulicą KUGP realizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2m.

7. Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie własnych działek.

8. Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UM - rzemiosło, handel i usługi produkcyjno-techniczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

**§ 27.** 1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi produkcyjno - techniczne, rzemiosło i handel (maksymalna powierzchnia użytkowa handlu detalicznego w jednym budynku nie może być większa niż 2000m<sup>2</sup>),
- 2) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako:

- a) powierzchnia mieszkalna w jednym budynku usługowo - mieszkaniowym, przy czym powierzchnia części mieszkalnej nie może być większa niż 50% powierzchni całej powierzchni użytkowej obiektu,
- b) w osobnych budynkach mieszkaniowych wolnostojących lub przybudowanych do budynku usługowego.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zasada podziału i wydzielania nowych działek
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej usługowo - mieszkaniowej 1500m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej w osobnych budynkach, lub
- b) 1000m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej w jednym budynku.
- 2) warunki dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowej, zagrodowej
- a) dla istniejących budynków mieszkalnych i zagrodowych dopuszcza się ich rozbudowę, modernizację, zmianę funkcji na usługową,
- b) nieprzekraczalna wysokość budynków - 2,5 kondygnacji naziemnych oraz 9m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,
- c) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.

5. Dla terenów położonych wzdłuż ulicy KUGP ustala się:

- a) zakaz obsługi komunikacyjnej tych terenów z ulicy KUGP,
- b) zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych od strony ulic wewnątrzsiedlowych,
- c) wewnątrz działek wzdłuż ich granic z ulicą KUGP realizację pasm zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2m.

6. Ustala się zagospodarowanie nie wykorzystanych gospodarczo terenów w strefie linii energetycznej 110kV po 12m w obie strony od osi ich przebiegu poprzez nasadzenie zieleni niskiej i średnio wysokiej.

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

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

realizowany:

- a) jako bezpośredni do ulicy KUZ lub KUL, lub
- b) poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m.
9. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy KUGP.
10. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.

Teren oznaczony symbolem UK - usługi kultu religijnego

**§ 28.** 1. Przeznaczeniem podstawowym jednostki są usługi kultu religijnego.

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

- a) obiektów związanych z potrzebami funkcji podstawowej,
- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że będą to urządzenia służące również obsłudze zainwestowania na obszarze terenu,
- c) zieleni, małej architektury i parkingów.

3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie budynku kaplicy jako obiektu stanowiącego dominantę terenu,
- 2) nowe obiekty nie mogą przesłaniać widoku na kaplicę.

4. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych wynoszący 70%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U - usługi

**§ 29.** 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - usługi określone w § 5 ust. 7 i 8,
- 2) dopuszczalne - komunikacja, zieleń, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące obsłudze zainwestowania na obszarze jednostki.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) zagospodarowanie terenu jednym obiektem w rozumieniu niniejszej uchwały,
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa handlu detalicznego w jednym budynku nie może być większa niż 2000m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków funkcji podstawowej mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) - 9,0m a dla budynków biurowych do 3,5 kondygnacji naziemnych,
- 4) ustala się zagospodarowanie nie wykorzystanych gospodarczo terenów w strefie linii energetycznej 110kV po 12m w obie strony od osi jej przebiegu poprzez nasadzenie zieleni niskiej i średnio wysokiej.

3. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych - 40%.

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

**§ 30.** 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) nie wyklucza się budowy 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. 8m.

5. Wewnętrzne ulice dojazdowe, powinny spełniać następujący parametr: szerokość w liniach rozgraniczających - min.10,0m,

6. Ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenu z ulicy KUGP.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy:

- a) minimalna powierzchnia dla nowej wydzielonej działki - minimum 3000m<sup>2</sup>,
- 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.

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

§.



9. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie:

- a) dla terenów położonych w rejonie ulicy KUGP- minimum 40%,
- b) dla pozostałych terenów - minimum 30%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem NU - wysypisko odpadów

**§ 31.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są obiekty i urządzenia wysypiska odpadów.

2. Ustala się rekultywację leśną po zakończeniu eksploatacji.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem EE110 kV i EE15kV - linie energetyczne

**§ 32.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są: linia energetyczna 110kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania o szerokości po 12m 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.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN, Z - tereny zieleni

**§ 33.** 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem ZN, Z stanowią część struktury przyrodniczej miasta.

2. Obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZN - roślinność naturalna - trawa, zadrzewienia i zakrzewienia,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem Z - roślinność trawiasta, kwiaty i krzewy.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RP - tereny rolne

**§ 34.** 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 istniejący układ dróg gruntowych i linii energetycznych i istniejącą zabudowę.

4. Ustala się, że na terenie obowiązuje zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem koniecznych dla funkcjonowania miasta sieci infrastruktury technicznej.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem LS - tereny lasów

**§ 35.** 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są lasy stanowiące część składową struktury przyrodniczej miasta.

2. Ustala się zachowanie dotychczasowego leśnego wykorzystania terenu.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KK - dworzec kolei wąskotorowej

**§ 36.** 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów KK jest funkcja obsługi transportu zbiorowego, obejmująca dworzec kolejki wąskotorowej wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) lokalizację usług handlu i gastronomii,
- b) realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) ustala się realizację nowego dworca w formie pawilonu wielofunkcyjnego,
- b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 8m.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami - KUGP, KUZ/(KUGP), KUZ, KD i KPJ

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

- 1) nowoprojektowana oznaczona symbolem KUGP o funkcji ulicy głównej,
- 2) ulica KUZ/(KUGP) o funkcji:
  - a) do czasu realizacji obwodnicy miasta - drogi głównej klasy GP,
  - b) po zrealizowaniu obwodnicy miasta - drogi zbiorczej klasy Z,

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

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

**§ 38.** 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) skrzyżowania z ulicami KUZ- typu rondo,
  - c) na terenach zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania:
    - obustronne chodniki,
    - ekrany akustyczne.
- 2) ulica zbiorcza oznaczona symbolem KUZ/(KUGP)
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0m,
  - b) na terenach zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania:
    - obustronne chodniki,
  - c) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
- 3) Ulice zbiorcze oznaczone symbolem KUZ
  - a) Szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0m do 20,0m,
  - b) na terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania - obustronne chodniki.
- 4) Ulice lokalne oznaczone symbolem KUL
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m do 15,0m,
  - b) na terenach przeznaczonych do zainwestowania i zainwestowanych chodniki.
- 5) Ulice dojazdowe oznaczone symbolem KUD
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m do 10,0m,
  - b) na terenach przeznaczonych do zainwestowania i zainwestowanych obustronne chodniki.
- 6) Ciągi pieszce oznaczone symbolem KP - szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0m do 6,0m.

**§ 39.** Dla dróg na terenach zabudowanych nie wyznaczonych na rysunku w planie i 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 10,0m,
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

**§ 40.** Na terenach zabudowanych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających mogą być zmniejszone, jeżeli:

- 1) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania,
- 2) spełnione są wymogi, o których mowa w ust.1 oraz istnieje możliwość realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i odwodnienia dróg.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami - KT -kolej wąskotorowa

**§ 41.** 1. Podstawowym przeznaczeniem terenów KK jest funkcja komunikacja kolejowa - torowisko kolei wąskotorowej.

2. Ustala się szerokość pasa torowiska - 10,0m.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym - urządzone place miejskie

**§ 42.** 1. Podstawowym przeznaczeniem terenu - oznaczonego na planie symbolem graficznym place miejskie - są urządzenia dla funkcji wypoczynkowej, kulturalnej i rozrywkowej w formie obiektów nie kubaturowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się:
  - a) realizację urządzeń bezpośrednio związanych z funkcją podstawową, elementów małej architektury, oświetlenia, urządzenie posadzki oraz zieleni wysokiej i niskiej;
  - b) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację miejsc parkingowych;
  - b) rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych oraz remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych;

3) wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych za wyjątkiem sezonowych obiektów usługowych o konstrukcji lekkiej i obiektów małej architektury.

#### **DZIAŁ IV**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

#### **Rozdział 7**

**§ 43.** 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..%.

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

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