

**UCHWAŁA Nr XXVI/157/2005
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 8 września 2005 r.

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

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 D 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, 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 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 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; niestanowiąca 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 i usługowa oraz rolnicza oraz w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz i energię elektryczną.

2. Funkcjami drugorzędnymi na obszarze objętym planem są:

- 1) funkcja obsługi komunikacji,
- 2) funkcja obsługi komunalnej miasta w zakresie oczyszczania ścieków,
- 3) funkcja obejmująca działalność produkcyjną.

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - oznaczony na rysunku planu symbolem MW,
- 2) zabudowa mieszkaniowa mieszana z usługami towarzyszącymi - oznaczony na rysunku planu

symbolem MNU,

- 3) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna - oznaczony na rysunku planu symbolem MMR,
- 4) usługi bez przesądzania o rodzaju - oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 5) rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 6) przemysł, bazy, składy, usługi produkcyjne - oznaczone na rysunku planu symbolem PSU,
- 7) oczyszczalnia ścieków - oznaczony na rysunku planu symbolem NO,
- 8) cmentarz czynny- oznaczony na rysunku planu symbolem ZCC,
- 9) uprawy polowe - oznaczony na rysunku planu symbolem RP,
- 10) lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem LS,
- 11) zieleń izolacyjna - oznaczony symbolem ZI,
- 12) zieleń nieurządzona- oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 13) zieleń urządzona - oznaczony na rysunku planu symbolem Z,
- 14) parkingów - oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
- 15) ciągi komunikacyjne:
 - a) ulica główna - oznaczony na rysunku planu symbolem KUG,
 - b) ulica zbiorcza - oznaczony na rysunku planu symbolem KUZ,
 - c) ulica lokalna - oznaczony na rysunku planu symbolem KUL,
 - d) ulica dojazdowa - oznaczony na rysunku planu symbolem KUD,
 - e) ciągi pieszo-jezdne - oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.

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) 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 szpaleru drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1.5m x 1,5m wokół każdego drzewa,

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 ogólnospławnej,
- 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 i 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 obsługi 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.

- 1) Dopuszcza się ruch rowerowy w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych dla pozostałych ulic nie wyszczególnionych w ust. 1, z wyłączeniem ulicy KUG.
- 2) 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 istniejącej linii rozgraniczającej drogi krajowej 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 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:
 - a) minimum 5,0m od strony ulicy od linii rozgraniczającej tej ulicy,
 - b) usytuowanie obiektów usługowych 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.

§ 16. 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-jezdnego 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

§ 17. 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.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) obowiązek podłączenie nowych obiektów do istniejącego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

2) dla terenów nie objętych systemem wodociągów do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę do odrębnych przepisów.

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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.

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

1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV stanowiących główne zasilanie w energię elektryczną miasta,

2) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:

a) przebudowie istniejących linii energetycznych 15kV na linie kablowe 15kV,

b) budowie nowych linii 15kV wyłącznie jako kablowych,

c) wymianie istniejących i budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrzne,

3) dla stacji transformatorowych niezbędna powierzchnia terenu wynosi 20m² o wymiarach 4x5m,

4) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,

6) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,

7) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

§ 25. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące urządzenia telekomunikacyjne,
- 3) lokalizacje 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 MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

§ 26. 1. Podstawowym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujące powierzchnie zabudowane budynkami wielomieszkaniowymi, powierzchnie niezbędnych terenów zieleni osiedlowej, dojazdów, dojeżdżających pieszych, place zabaw dla dzieci oraz niezbędna dla tego terenu infrastruktura techniczna.

- 1) Dla tych terenów ustala się zachowanie istniejących budynków i ich modernizację.

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

§ 27. 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,
- 2) 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.
- 3) Podział terenu na działki wymaga zapewnienia im dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) Ustala się następujące warunki zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) - od 11/2 - 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem,
 - b) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
- 5) Dla terenów położonych wzdłuż ulic KUG ustala się:
 - a) zakaz obsługi komunikacyjnej tych terenów z ulic KUGP i KUG,
 - b) zasadę lokalizacji budynków mieszkalnych od strony ulic wewnątrzosiedlowych,
 - c) wewnątrz działek wzdłuż ich granic z ulicą KUG realizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2m.
- 6) Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie własnych działek.
- 7) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 30%.

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

§ 28. 1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu

- 1) podstawowe- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
- 2) uzupełniające - usługi bez określania rodzaju.
2. Zabudowa usługowa może być realizowana jako:
 - 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,
 2. minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej z usługami realizowanymi
 - a) w odrębnym budynku 2500m²,

- 3) 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 9m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,
 - c) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
- 4) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
- 5) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową:
 - a) mieszkaniową - 60%,
 - b) mieszkaniową z usługami - 50%.

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

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

- 1) podstawowe - usługi produkcyjno - techniczne i rzemiosło, obiekty dystrybucji paliw, gazowych, obiekty handlu hurtowego i detalicznego,
 - 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 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.
- 1) warunki dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowej
 - a) dla istniejących budynków mieszkalnych 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. 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.
7. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową - 30%.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U - usługi

§ 30. 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 2000m²,
 - 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.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z ulic KUZ i lokalnych.
4. Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych:
- a) dla terenów położonych przy ulicy Moniuszki i cmentarzu - 60%,
 - b) dla pozostałych terenów - 40%.

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

§ 31. 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, obiekty dystrybucji paliw stałych, gazowych i płynnych, obiekty handlu hurtowego i detalicznego, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów oraz zieleń towarzysząca.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 wyklucza się budowę budynków mieszkalnych, 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 zbiorczej KUZ lub lokalnej KUL, lub

b) poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min.10m.

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

6. Utrzymuje się zjazdy z istniejących terenów zainwestowanych na ulicę KUG.

7. Ustala się następujące warunki zabudowy:

a) minimalna powierzchnia dla nowej wydzielonej działki - minimum 3000m²,

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 na działkach z zabudową - 30%.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem NO - Oczyszczalnia ścieków

§ 32. 1. Ustala się, że podstawowym przeznaczeniem terenów są oczyszczalnia ścieków i przepompownia ścieków.

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

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZCC - Cmentarz czynny

§ 33. 1. Podstawowym przeznaczeniem ZCC jest funkcja zieleni ogólnomiejskiej obejmująca wydzielony teren cmentarza katolickiego 50m strefą ograniczonego użytkowania wokół cmentarza.

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

a) rozbudowę cmentarza, funkcji zieleni parkowej w formie obiektów i urządzeń nie kubaturowych;

b) zachowanie i ochronę istniejących drzew, zakrzewień oraz uzupełnienie zieleni;

c) wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą cmentarza.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZC:

a) zagospodarowanie części "grzebalnej" jako strefy o przewadze zieleni niskiej oraz wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej wzdłuż ogrodzenia jako bariery wizualnej od otoczenia zewnętrznego;

b) dopuszcza się rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

c) w 50- metrowej strefie ograniczonego użytkowania cmentarza lokalizacja miejsc postojowych i usługi związane z obsługą cmentarza.

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

§ 34. 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem ZI, 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 ZI - zieleń izolacyjna realizowana jako roślinność wysoka i średnio wysoka,

3) dla terenu oznaczonego symbolem Z - roślinność trawiasta.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem RP - tereny rolne

§ 35. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są uprawy polowe stanowiące część

składową struktury przyrodniczej miasta.

2. Ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego wykorzystania terenu oraz adaptuje istniejącą pojedynczą zabudowę.

3. Utrzymuje się istniejąc układ dróg gruntowych i linii energetycznych.

4. Ustala się, że na terenie obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem LS, LsP - tereny lasów

§ 36. 1. Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są lasy i zalesienia stanowiące część składową struktury przyrodniczej miasta.

2. Ustala się zachowanie dotychczasowego leśnego wykorzystania terenu.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KP - parkingi

§ 37. Podstawowym przeznaczeniem terenów są zespoły zespołu ogólnodostępnych małych parkingów, na poziomie terenu z zielenią towarzyszącą.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami - KUG, KZ, KD i KPJ

§ 38. 1. Ustala się, że ulica KUG stanowi fragment podstawowego układu ulicznego miasta oraz pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

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 i ciągi pieszo - jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

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

§ 39. 1. Wyznacza się następujące parametry dla ulic określonych na rysunku planu:

1) ulica główna oznaczona symbolem KUG:

a) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 do 35,0m,

b) na terenach zainwestowanych i projektowanych do zainwestowania:

– obustronne chodniki,

utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.

2) Ulica zbiorcza oznaczona symbolem KUZ

a) Szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0m,

b) na terenach zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania - obustronne chodniki.

3) 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.

4) Ulice dojazdowe oznaczone symbolem KUD

a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m do 10,0m, do w rejonie skrzyżowań do 22,0m,

b) na terenach przeznaczonych do zainwestowania i zainwestowanych obustronne chodniki.

1) Ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KPJ - szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0m do 8,0m.

§ 40. 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.

§ 41. 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.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 7

§ 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Maków Mazowiecki.

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