

**UCHWAŁA NR XIX/149/2016
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 21 czerwca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków
Mazowiecki – sektor E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z Uchwałą Nr XLIX/327/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który zawiera:

1) Rozdział 1, ustalenia ogólne, w tym:

- a) wyjaśnienie używanych pojęć,
- b) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- f) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- g) ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- h) ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- k) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- l) ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) Rozdział 2 ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) Rozdział 3, przepisy końcowe.

2. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do planu;
- 2) rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do planu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu odnoszą się odpowiednio do ustaleń określonych na rysunku planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające granice wyodrębnionych planem terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszarów przestrzeni publicznych i obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, stanowiące odnośnik do szczegółowych ustaleń tekstowych planu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) U,MN – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) RM,MN – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) U – tereny zabudowy usługowej,
 - g) UO – teren zabudowy usług nauki i oświaty,
 - h) UP – teren zabudowy usług opieki społecznej,
 - i) US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
 - j) P,U - tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej,
 - k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - l) ZCc – teren historycznego cmentarza,
 - m) WS – tereny wód powierzchniowych,
 - n) R - tereny rolnicze,
 - o) ZL – teren lasów,
 - p) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - q) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego i infrastruktury technicznej,
 - r) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i infrastruktury technicznej,
 - s) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej i infrastruktury technicznej,
 - t) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej,
 - u) KPJ - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych i infrastruktury technicznej,
 - v) KPP - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych,
 - w) KDW – tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej,
 - x) KS – tereny parkingów,
 - y) H – tereny wałów przeciwpowodziowych,

- z) W - teren obiektów infrastruktury wodociągowej,
 - aa) EW – tereny elektrowni wodnych;
- 6) Obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
- a) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) historyczne cmentarze wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) granice stanowisk archeologicznych wraz z oznaczeniem,
 - d) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - e) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - f) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
 - g) zasięg granic obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - h) pomniki przyrody;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
- a) granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
 - b) granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN,
 - c) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia Uchwały, o których mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz innych przepisów;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty budowlane i inne elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane i wynikające z przepisów odrębnych, jak i warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) nowo wydzielonej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 10) dojazdach niewydzielonych - należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojazdy, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów w trakcie projektowania inwestycyjnego;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami przemysłowymi;

- 12) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie elewacji budynku do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 14) urządzeniu reklamowym typu billboard - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe lub tablicę reklamową o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5m² lub wysokości całkowitej obiektu przekraczającej 5 m liczonej od poziomu gruntu.

§ 5. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na warunkach określonych w § 8 ust.6, za wyjątkiem powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, od których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, a tą linią. W przypadku wyburzenia budynków i realizacji nowych należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. W przypadku lokalizacji zabudowy od strony dojazdów niewydzielonych na rysunku planu ustala się zakaz realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od granicy tych dojazdów.

§ 6. W zakresie realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych ustala się:

1) maksymalna wysokość ogrodzenia:

a) 2,5 m na terenach oznaczonych symbolami P,U, U, US, UO,

b) 1,8 m na pozostałych terenach,

2) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych,

3) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych,

4) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż:

a) 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych,

b) 10 m od górnej krawędzi skarpy rzeki Orzyc oraz zbiornika wodnego, oznaczonych symbolami od 1.WS do 5.WS.

§ 7. W zakresie lokalizacji urządzeń reklamowych ustala się dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolnostojących i umieszczanych na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem:

1) dopuszczenia realizacji urządzeń reklamowych typu billboard jedynie na terenach oznaczonych symbolami U i P,U,

2) zakazu realizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami ZCc, WS, R, ZL, ZN, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPP, KDW, KS, H, W, EW,

3) zakazu realizacji urządzeń reklamowych emitujących obrazy świetlne typu LED,

4) na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszczenie realizacji wyłącznie szyldów o maksymalnej powierzchni 0,7 m².

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

1) forma dachu na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, MN,U, RM,MN, ZP - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

b) U,MN, MW, U, UO, UP, US, P,U, W, EW - dachy spadziste o nachyleniu głównych połaci do 45°, płaskie lub oparte na łuku;

2) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian budynków w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych;

- 3) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w jaskrawych barwach podstawowych;
- 4) wysokość podpiwniczenia budynków maksymalnie do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzeźna terenu jest najwyższa;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków realizowanych na terenach:
 - a) MN, MN,U, RM,MN, ZP, W – 30 m,
 - b) U,MN, MW, UP, EW – 50 m,
 - c) U, UO, US, P,U – 100 m;
- 6) na działce budowlanej w terenach oznaczonych symbolami MN i MN,U może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;
- 7) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, dojazdów niewydzielonych, parkingów i miejsc parkingowych, dojeżdżających pieszych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 8) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) dopuszczenie usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz wykorzystania przy ogrzewaniu budynków wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,
 - b) nakaz stosowania w indywidualnych lub lokalnych źródłach ciepła rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania w prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- 2) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) nakaz ujęcia i oczyszczenia ścieków (w tym wód opadowych i roztopowych z powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem) do poziomów określonych w przepisach odrębnych,
 - b) nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 3) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 5) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami w zakresie zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem działalności związanej z gospodarką komunalną miasta,
- 6) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 6,

- b) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 4,
 - c) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 8,
 - d) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 7,
 - e) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 6,
 - f) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Sportowa 64,
 - g) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 1935 r. - ul. Sportowa 62,
 - h) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Wiśniowa 1,
 - i) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Warszawska 30,
 - j) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 - 1937 r. - ul. Warszawska 24,
 - k) bud. dawnej elektrowni wodnej murowany ok. 1925 r. przy kładce przez rz. Orzyc,
 - l) budynek biurowy ok. 1955 r. - ul. Mazowiecka 18,
 - m) pomnik Chwała Saperom - Park Saper,
 - n) mogiła pomordowanych - ul. Sportowa,
 - o) płyta upamiętniająca miejsce masowego mordu 1967 r. - las Grzanka;
- 2) dla obiektów określonych w pkt.1 lit. a – lit. j obowiązuje:
- a) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) dopuszczenie rozbiórki obiektów w przypadku ich złego stanu technicznego, po wykonaniu pełnej dokumentacji architektonicznej obiektów i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) dla obiektów określonych w pkt.1 lit. k i lit. l obowiązuje:
- a) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów,
 - b) nakaz zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych elewacji lub ich odtworzenia w przypadku zniszczenia,
 - c) nakaz utrzymania i odtworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
 - d) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
 - e) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - f) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
 - g) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) dla obiektów określonych w pkt.1 lit. m - lit. o obowiązuje:
- a) nakaz bezwzględnego zachowania obiektów,
 - b) zakaz prowadzenia prac budowlanych i robót ziemnych w otoczeniu obiektów w sposób zagrażających tym obiektom,
 - c) nakaz prowadzenia prac budowlanych w otoczeniu obiektów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) oznaczony na rysunku planu, historyczny cmentarz żołnierzy radzieckich (ok. 1950 -1955 r.), wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dla cmentarza określonego w pkt.5 obowiązuje:
- a) nakaz zachowania w dobrym stanie istniejącego rozplanowania nagrobków, ciągów pieszych, zieleni i innych obiektów stanowiących wyposażenie cmentarza,

- b) nakaz prowadzenia prac budowlanych w obrębie cmentarza zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) ochronę, oznaczonych na rysunku planu granicami i opisanych oznaczeniem literowo – cyfrowym, stanowisk archeologicznych AZP 43-67/1, AZP 43-67/2, AZP 43-67/3, AZP 43-67/26, AZP 43-67/27;
- 8) w granicach stanowisk, o których mowa w pkt.7 obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) granice obszarów przestrzeni publicznych, obejmujące rejon zbiornika wodnego i rzeki Orzyc, wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki,
- 2) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt.1 ustala się:
 - a) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg, placów i ciągów pieszo – jezdnych i pieszych w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenów i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla całego obszaru,
 - b) nakaz kształtowania oświetlenia i elementów małej architektury w sposób spójny dla całego obszaru,
 - c) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 3) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej obejmujące obszary, o których mowa w pkt.1, wyznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki;
- 4) w zasięgu obszarów, o których mowa w pkt.3 ustala się nakaz poprawy warunków zagospodarowania terenów, w tym warunków uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, ze szczególnym uwzględnieniem poprawy warunków rekreacyjnego wykorzystania rzeki Orzyc i zbiornika wodnego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym w zakresie ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się oznaczone na rysunku planu:

- 1) pomniki przyrody,
 - a) dąb szypułkowy o obwodzie 271 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 430 przy ulicy Sportowej 60, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - b) dąb szypułkowy o obwodzie 263 i 255 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 1548 przy ulicy Sportowej 15, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - c) dąb szypułkowy o obwodzie 470 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 1548 przy ulicy Sportowej 15, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - d) dąb szypułkowy o obwodzie 362 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 446/167 w oddziale 168c Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pułtusk, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - e) modrzew europejski grupa 5 drzew, zlokalizowany na działce nr ewid. 446/167 w oddziale 169d Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pułtusk, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.;
- 2) dla pomników przyrody, o których mowa w pkt. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów lub ich części,
- 3) zasięg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

- 5) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 6) w zasięgu granic obszarów określonych w pkt.3, pkt.4 i pkt.5 obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią;
- 7) zasięg granic obszarów osuwania się mas ziemnych, oznaczony na rysunku planu,
- 8) w zasięgu granic określonych w pkt.7 obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) nakaz wykonania zabezpieczeń przed osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) nakaz przeprowadzenia przed realizacją jakiegokolwiek inwestycji związanej z robotami ziemnymi, odpowiednich badań geologicznych, których wyniki przedstawione w dokumentacji geologiczno - inżynierskiej określą możliwość oraz warunki realizacji planowanej inwestycji.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 2.MN, 1.EW, 2.EW – 250 m²,
 - b) 1.MN, od 3.MN do 12.MN, od 1.MN,U do 31.MN,U - 600 m²,
 - c) od 1.U,MN do 4.U,MN, 1.RM,MN, od 1.U do 3.U, 1.UP - 800 m²,
 - d) 1.MW, od 1.ZP do 9.ZP, 1.W - 1000 m²,
 - e) 1.UO – 1500 m²,
 - f) od 1.P,U do 3.P,U, 1.US – 2000 m²,
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 2MN, 1.EW, 2.EW – 7 m,
 - b) 1.MN, od 3.MN do 12.MN, od 1.MN,U do 31.MN,U, od 1.U,MN do 4.U,MN, 1.RM,MN, od 1.U do 3.U, 1.UP - 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej, 10 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
 - c) 1.MW, od 1.ZP do 9.ZP, 1.W – 20 m,
 - d) 1.UO – 25 m,
 - e) od 1.P,U do 3.P,U, 1.US – 30 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) granice pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 6,0 m licząc od osi linii w obie strony;
- 3) w zasięgu granic stref, o których mowa w pkt.1 i pkt.2 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 4) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody, oznaczone na rysunku planu i obejmujące ujęcie wody oraz stację uzdatniania wody;
- 5) w zasięgu granic określonych w pkt.4 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem pozwolenia wodno - prawnego.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ciągi oznaczone symbolami KPJ i KPP stanowią ogólnodostępny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów niewydzielonych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
 - b) szerokość pasów drogowych dojazdów niewydzielonych winna być nie mniejsza niż 5 m,
 - c) dla dojazdów niewydzielonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalna ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia ich w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, przy czym dla usług o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² 2 miejsca do parkowania na 1 obiekt lub lokal usługowy,
 - dla produkcji, składów, magazynów, usług obsługi komunikacji 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 2,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 1 obiekt,
 - dla centrów handlowo - usługowych – 35 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - c) w miejscach określonych w przepisach odrębnych dla wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w lit. b, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania.

§ 16. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przewiduje się tereny dróg i ciągi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna średnica przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - a) dn. 80 dla wodociągów,
 - b) dn. 90 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej,
 - c) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej,
 - d) dn. 32 dla gazociągów i przewodów ciepłowniczych;
- 5) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego na terenie oznaczonym symbolem 1.W,

- b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
- a) nakaz sukcesywnego objęcia siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej i istniejącej w granicach planu, poprzez rozbudowę systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
 - b) nakaz realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) nakaz podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do kanalizacji zbiorczej po jej realizacji, z jednoczesną likwidacją zbiorników bezodpływowych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych częściach pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha powierzchniowo na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - f) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych, utwardzonych dojazdów niewydzielonych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych, magazynowo – składowych, produkcyjnych, zabudowy wielorodzinnej oraz parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha do rowów odprowadzających, zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, przy czym zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 7) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15 kV/nN,
 - c) utrzymanie istniejącego przebiegu linii średniego i niskiego napięcia (w tym linii napowietrznych) z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, remontu lub likwidacji i zamiany na sieci kablowe w przypadkach uzasadnionych potrzebami technicznymi sieci,
 - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym;
- 8) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów średniego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości ogrodzeń;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dla systemu melioracji i urządzeń wodnych ustala się nakaz uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym:

- a) obowiązek uwzględnienia, przy wykonaniu urządzeń wodnych obejmujących odpowiednio odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację tych urządzeń z wyłączeniem robót związanych z utrzymaniem urządzeń wodnych w celu zachowania funkcji oraz zrzutach wód deszczowych, przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego, w tym w zakresie wymaganego pozwolenia wodno prawnego,
- b) obowiązek zachowania wyznaczonych na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odległości ogrodzeń określonych § 6 pkt.4.

§ 17. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami US i ZP obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno - sanitarnych oraz miejsc parkingowych, związanych z organizacją imprez okolicznościowych i sezonowych, nie dłużej jednak niż na okres 5 miesięcy.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów w obszarze planu.

§ 19. 1. Ustala się, że tereny oznaczone symbolami UO, UP, US, KDL, KDD, KPJ, KPP, KS, ZP, EW, W stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu dla poszczególnych terenów.

2. Dla obszarów określonych w ust.1 ustala się nakaz zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wskazanych w Rozdziale 2 planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów, w tym w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, od 3.MN do 12.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.MN zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1.MN;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% działki budowlanej,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 600 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości 250 m².

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.MN,U do 31.MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa w formie wolnostojącej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej bez zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty) oraz usługi rzemieślnicze i ogrodnicze,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 600 m².

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
 - c) zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1000 m².

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.U,MN do 4.U,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty produkcyjne;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji na jednej działce budowlanej:
 - zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem obiektów produkcyjnych lub bez nich,
 - zabudowy usługowej realizowanej bez zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z towarzyszeniem obiektów produkcyjnych lub bez nich,
- b) zakaz realizacji usług związanych z handlem targowiskowym i giełdowym,
- c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach oznaczonych symbolami od 2.U,MN do 4.U,MN 30% działki budowlanej,
 - na terenie oznaczonym symbolem 1.U,MN 40% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²,
 - g) maksymalna powierzchnia całkowita obiektów produkcyjnych na działce budowlanej – 200 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM,MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, lokale usługowe lokalizowane w budynkach gospodarczych i inwentarskich;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty) oraz usługi rzemieślnicze, ogrodnicze i usługi związane z przechowywaniem i przetwarzaniem produktów spożywczych,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków inwentarskich – 9 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 200 m²,
 - g) maksymalna powierzchnia całkowita budynków usługowych na działce budowlanej – 150 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie realizacji usług w formie centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 2000 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.U, 3.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne lokalizowane w budynkach usługowych, realizowane na potrzeby własne prowadzącego działalność gospodarczą;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, usługi finansowe, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrony zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (hotele, motele, pensjonaty) oraz usługi rzemieślnicze,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 400 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług nauki i oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa o profilu innym niż określony dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług realizowanych zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym - działalność biurowa i administracyjna, sport i rekreacja oraz kultura,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

- b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
- c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1500 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa o profilu innym niż określony dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług realizowanych zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym - działalność biurowa i administracyjna, ochrona zdrowia,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 800 m².

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa o profilu innym niż określony dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji w ramach przeznaczenia podstawowego stadionu, kortów tenisowych, hal sportowych, basenów, boisk oraz innych obiektów i urządzeń związanych z usługami sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczony profil usług realizowanych zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym - działalność biurowa i administracyjna, nauka, oświata i edukacja, gastronomia, kultura oraz obiekty zbiorowego zamieszkania,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m².

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.P,U do 3.P,U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;

- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,
 - b) dopuszczenie realizacji centrów wystawienniczo – logistycznych, wystawienniczo – handlowo – konferencyjnych, usługowo - handlowych i centrów konferencyjno – hotelowych,
 - c) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 2000 m²,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 2000 m².

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZP do 9.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleni urządzonej w formie założeń parkowych, skwerów i zieleńców,
 - b) dopuszczenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 3.ZP na cele ogrodów przydomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, urządzenia i obiekty sportowo - rekreacyjne, w tym boiska, korty tenisowe, urządzenia związane ze sportami wodnymi i konnymi, muszle koncertowe;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczony profil usług realizowanych zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym - kultura, sport i rekreacja i gastronomia,
 - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) na terenach położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, na których nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - lokalizacja obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów tymczasowych, o których mowa w § 17 jest możliwa pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZCc ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: historyczny cmentarz (niegrzebalny);
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie urządzenia terenu zielenią urządzonej pod warunkiem uwzględnienia zasad ochrony zabytkowych cmentarzy określonych w § 10 pkt.6;
- 3) nakaz wyeksponowania w zagospodarowaniu terenów reliktyw cmentarzy, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.WS do 5.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego dopuszczenie realizacji:
 - a) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej o ile ich realizacja jest związana z ochroną przeciwpowodziową lub regulacją rzek,
 - b) urządzeń związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem wód, w tym przystani, pomostów, stanic kajakowych i innych urządzeń związanych ze sportami wodnymi,
 - c) urządzeń związanych z energetyką wodną, w tym urządzeń spiętrzających wody, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych w tym ochrony przeciwpowodziowej.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy, w tym gospodarczej i inwentarskiej,
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej o ile ich realizacja jest związana z produkcją rolniczą.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy, w tym gospodarczej,
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej o ile ich realizacja jest związana z gospodarką leśną.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.ZN do 11.ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych i krajobrazowych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji zabudowy, w tym gospodarczej i inwentarskiej,
 - b) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej o ile ich realizacja jest związana z ochroną przeciwpowodziową, gospodarką rolną lub systemem odprowadzania wód opadowych miasta i pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego i infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna 17 – 32 m oraz rejon skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie drogi z drogą oznaczoną symbolem 2.KDZ należy wykonać w formie ronda.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDZ do 2.KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej i infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDZ – nieregularna 17 - 26 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi,
 - b) 2.KDZ – nieregularna 18 - 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDL do 3.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej i infrastruktury technicznej;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) 1.KDL – nieregularna 10 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2.KDL – nieregularna 10 - 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KDL - nieregularna 23 -36 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDD do 11.KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i infrastruktury technicznej;

2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- a) 1.KDD – nieregularna 6 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi,
- b) 2.KDD – nieregularna 7 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KDD – 10 m, z zakończeniem placami do zawracania o wymiarach 14x14 m oraz 16x18 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 4.KDD – 14 m,
- e) 5.KDD – 10 m,
- f) 6.KDD – 12 m,
- g) 7.KDD – 11 m,
- h) 8.KDD – 11 m,
- i) 9.KDD – nieregularna 5 - 14 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi,
- j) 10.KDD – nieregularna 9 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi,
- k) 11.KDD – nieregularna 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nie dopuszcza się bezpośredniego włączenia drogi oznaczonej symbolem 3.KDD do drogi oznaczonej symbolem 1.KDGP.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KPJ do 29.KPJ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jednych i infrastruktury technicznej, bez konieczności wydzielania jezdni i chodników;

2) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:

- a) 1.KPJ – nieregularna 5 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 2.KPJ – nieregularna 7 – 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 3.KPJ – nieregularna 10 – 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) 4.KPJ – nieregularna 6 – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 5.KPJ – 10 m,
- f) 6.KPJ – 10 m,
- g) 7.KPJ – 10 m,
- h) 8.KPJ – nieregularna 4 – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) 9.KPJ – nieregularna 5 – 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) 10.KPJ – 7 m,
- k) 11.KPJ – 6 m,
- l) 12.KPJ – nieregularna 7 – 19 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- m) 13.KPJ – nieregularna 6 – 24 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- n) 14.KPJ – 4 m,

- o) 15.KPJ – 4 m,
- p) 16.KPJ – nieregularna 7 – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- q) 17.KPJ – 8 m, zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- r) 18.KPJ – 10 m,
- s) 19.KPJ – 8 m,
- t) 20.KPJ – 7 m,
- u) 21.KPJ – 10 m,
- v) 22.KPJ – 7 m,
- w) 23.KPJ – 7 m,
- x) 24.KPJ – nieregularna 5 - 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- y) 25.KPJ – nieregularna 9 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- z) 26.KPJ – nieregularna 9 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- aa) 27.KPJ – 9 m,
- bb) 28.KPJ – 9 m,
- cc) 29.KPJ – 9 m.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KPP do 6.KPP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych;
- 2) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KPP- nieregularna 4 – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KPP – 4 m,
 - c) 3.KPP – 5 m,
 - d) 4.KPP - nieregularna 6 – 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 5.KPP – 2 m,
 - f) 6.KPP – 7 m.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KDW do 5.KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KDW – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - b) 2.KDW - 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,
 - c) 3.KDW – 8 m,
 - d) 4.KDW – nieregularna 3 – 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m, przy czym na odcinku plan ustala jedynie część pasa drogowego drogi,
 - e) 5.KDW – nieregularna 6 – 21 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.KS do 3.KS ustala się przeznaczenie podstawowe: parkingi ogólnodostępne przeznaczone do parkowania samochodów osobowych.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.H do 4.H ustala się: wały przeciwpowodziowe.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty infrastruktury wodociągowej związane z funkcjonowaniem ujęcia wody i stacji uzdatniania wody;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji obiektów technicznych i administracyjno – socjalnych związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody,
- b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, z wyjątkiem budynków garażowych i gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 5% działki budowlanej.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.EW, 2.EW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownie wodne,
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów technicznych związanych z funkcjonowaniem elektrowni wodnych,
 - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) nakaz wykonania zabezpieczeń technicznych lokalizowanych obiektów i urządzeń przed skutkami powodzi,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% działki budowlanej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§ 49. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E uchwalony Uchwałą Nr XI/56/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C uchwalona Uchwałą Nr IV/25/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 stycznia 2015 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C uchwalony Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.;
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor A uchwalona Uchwałą Nr XLVI/303/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r.;
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor D uchwalona Uchwałą Nr XLVI/305/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Jerzy Dąbrowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/149/2016
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 21 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim, w oparciu o dokumentację z wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E do publicznego wglądu, stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/149/2016

Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim

z dnia 21 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę istniejących dróg publicznych oraz budowę projektowanych dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD,
 - b) przebudowę istniejących ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz budowę projektowanych ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolami KPJ, KPP,
 - c) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej,
 - d) budowę elektrowni wodnej na terenach oznaczonych symbolami EW;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Miasta Maków Mazowiecki, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778). Do opracowania planu przystąpiono w związku Uchwałą Nr XLIX/327/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicą planu objęto wschodnią część miasta Maków Mazowiecki. W granicach planu znalazła się dolina rzeki Orzyc i zalew miejski wraz z terenami do nich przylegającymi oraz położony w granicach miasta kompleks leśny – las Grzanka. Granicami planu objęto również istniejące we wschodniej części miasta osiedla zabudowy mieszkaniowej i dzielnice przemysłową. Ogólna powierzchnia planu wynosi 288,50 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Przeznaczenie terenów w planie zostało ustalone przy zachowaniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym kierunki dalszego rozwoju miasta w obszarze opracowania zostały podzielone na trzy zróżnicowane funkcje. Pierwsza to zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych w dolinie rzeki Orzyc z jednoczesnym zwiększeniem dostępności rekreacyjnej rzeki oraz zwiększenie wykorzystania rekreacyjnego zalewu miejskiego. Druga to utrzymanie dotychczasowych kierunków rozwoju istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych po obydwu stronach doliny rzeki Orzyc. Wreszcie ostatnia to umożliwienie poprawy warunków zagospodarowania dzielnicy przemysłowej w rejonie ulicy Mazowieckiej w sposób warunkujący utrzymanie funkcji zorganizowanego zespołu zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Wyraźna delimitacja przestrzenna kierunków dalszego rozwoju tej części miasta przedstawiona w studium wskazała główne działania projektowe w sporządzanym planie miejscowym. Ustalenia planu, które są wynikiem tych działań, są zróżnicowane dla poszczególnych rejonów planu, w zależności od założonego celu dalszego rozwoju zagospodarowania. Ustalenia ze względu na założony cel można zgrupować w 3 kategorie:

1 – działania mające na celu ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów położonych w dolinie Orzyca i sąsiedztwie zalewu miejskiego są spowodowane koniecznością ochrony głównego korytarza ekologicznego miasta oraz obszaru mającego decydujący wpływ na walory krajobrazowe miasta, ze szczególnym uwzględnieniem panoramy Starego Miasta. W projekcie planu cel ten jest realizowany poprzez zachowanie w dolinie rzeki rozległych obszarów zieleni nieurządzonej i gruntów wykorzystywanych rolniczo bez prawa zabudowy. Działania planistyczne dla tej strefy miały na celu również zwiększenie dostępności obszarów cennych krajobrazowo dla mieszkańców miasta. Udostępnienie rekreacyjne tego obszaru miasta jest realizowane przede wszystkim w rejonie zalewu miejskiego w sąsiedztwie, którego w planie wskazano tereny do rozwoju rekreacji i sportu. W pozostałych częściach strefy ekologicznej miasta skupiono się przede wszystkim na zapewnieniu możliwości wykorzystania doliny rzeki do rekreacji spacerowej i rowerowej bez wskazywania terenów związanych ze sportem i

rekreacją mogących zwiększać nadmiernie antropopresję na zespoły zieleni naturalnej w dolinie Orzyca. Warunkiem realizacji takiego modelu zagospodarowania tego rejonu miasta była konieczność powiązania obszarów krajobrazowych z obszarami zalewu miejskiego, terenami zieleni urządzonej i Starym Miastem, położonym poza granicami planu. W tym celu w projekcie planu wskazano liczne ciągi piesze i pieszo – jezdne, które umożliwiają rekreację indywidualną w dolinie rzeki Orzyc łącząc ze sobą jednocześnie najważniejsze obszary rekreacyjne miasta, tj. zalew miejski, Park Sapera, cmentarz żołnierzy radzieckich oraz Stare Miasto, z uwzględnieniem przejścia pieszego przez rzekę w rejonie zabytkowej elektrowni wodnej. Do systemu przyrodniczo – krajobrazowego miasta włączono również las Grzanka. Funkcja terenów leśnych w projekcie planu została zachowana. Nie dopuszcza się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele. Rekreacyjne wykorzystanie terenów leśnych ogranicza się do wskazania ciągów pieszo – jezdnych umożliwiających dotarcie do kompleksu leśnego z terenów sąsiednich, szczególnie w rejonie ulicy Leśnej. W dolinie Orzyca oraz w rejonie zalewu miejskiego w projekcie planu uwzględniono konieczność ochrony przeciwpowodziowej i przeciwsuwiskowej. W obszarach zagrożonych powodzią i obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych zakazano realizacji nowej zabudowy. Ochronie poddano również istniejące wały przeciwpowodziowe.

2 – działania mające na celu utrzymanie kierunku zagospodarowania istniejących osiedli mieszkaniowych są realizowane poprzez wprowadzenie ustaleń umożliwiających kontynuację dotychczasowego zagospodarowania związanego z zabudową mieszkaniową jednorodziną w typie zabudowy podmiejskiej. Rozwój takich funkcji dopuszczono również na terenach dotąd niezabudowanych położonych w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych. Działki niezabudowane stanowią głównie nieruchomości plombowe w zwartych kwartałach zabudowy jednorodzinnej. Większe powierzchnie terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdują się jedynie w rejonie ulicy Żytnej (wschodnia część planu) i ulicy Moniuszki (zachodnia część planu).

3 – działania na rzecz poprawy warunków zagospodarowania w strefie działalności gospodarczej obejmują utrzymanie funkcji produkcyjno – usługowej z umożliwieniem zmiany profilu prowadzonej działalności gospodarczej poprzez możliwość realizacji nowych obiektów budowlanych lub wymiany istniejącej zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych (lub przebudowy istniejącej już zabudowy). Większość działek w tym rejonie planu jest już zagospodarowania funkcjami usługowo - produkcyjnymi. Realizacja nowych obiektów będzie miała charakter punktowy. Główne działania inwestycyjne ograniczą się tym samym do zmiany zagospodarowania na działkach już zabudowanych.

Oprócz podstawowych działań planistycznych opisanych powyżej w planie wprowadzono szereg ustaleń mających na celu zachowanie ładu przestrzennego w obszarze opracowania oraz uwzględnienie zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zabytków i dóbr kultury. W planie określono również szczegółowe zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E uchwalony Uchwałą Nr XI/56/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C uchwalona Uchwałą Nr IV/25/2015 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 stycznia 2015 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C uchwalony Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.;

- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor A uchwalona Uchwałą Nr XLVI/303/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r.;
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor D uchwalona Uchwałą Nr XLVI/305/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r.

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Największą część planu zajmuje dolina rzeki Orzyc oraz kompleks leśny Grzanka. Dolina rzeki obejmuje rozległe tereny otwartych krajobrazów pełniących funkcję ekologiczną i rolniczą. Dolina ta ma również decydującą rolę w kształtowaniu walorów krajobrazowych przestrzeni miasta. Sama dolina jest wykorzystywana przez mieszkańców miasta do celów rekreacyjnych w ograniczonym stopniu. Wpływ na to ma utrudniona dostępność koryta rzeki, ze względu na występowanie tu przede wszystkim zespołów roślinności naturalnej, nieurządzonej i brak rozwiniętej sieci ciągów pieszych i spacerowych. Również tereny sąsiadujące z zalewem miejskim nie są w pełni wykorzystane na funkcje związane z aktywną rekreacją mieszkańców miasta. Jest to spowodowane niedostatecznie rozwiniętym zagospodarowaniem rekreacyjnym brzegów zalewu, utrudniającym tym samym możliwość swobodnego dostępu do zalewu dla mieszkańców miasta. Pozostałe tereny położone w granicach opracowania stanowią tereny inwestycyjne zagospodarowane przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodziną o charakterze podmiejskim i ekstensywnym. Wśród zagospodarowania tych terenów przeważa zabudowa wolnostojąca. Wiek i stan architektoniczno – przestrzenny obiektów budowlanych jest zróżnicowany, z przewagą zabudowy nowszej w dobrym stanie technicznym. Obiekty dysharmonizujące przestrzeń występują tu nielicznie (np. obiekt usługowo – produkcyjny) po zachodniej stronie rzeki Orzyc w rejonie ulicy Dolnej. Innymi warunkami zagospodarowania terenów zainwestowanych charakteryzuje się jedynie zespół zabudowy usługowo – przemysłowej położony pomiędzy ulicą Mazowiecką i wschodnią granicą miasta. W tej części planu przeważa zabudowa przemysłowo – usługowa (i techniczna) charakteryzująca się obniżonymi walorami przestrzennymi. Zdecydowanie wyróżnia się w zagospodarowaniu tej części opracowania niski procent powierzchni biologicznie czynnej terenów, zły stan dróg je obsługujących i słaby stan architektoniczno – techniczny zlokalizowanej tu zabudowy. W części zurbanizowanego obszaru planu wyróżniają się: zespół szkolno – sportowy położony u zbiegu ulic Warszawskiej i Sportowej oraz Park Sopera (ulica Różańska) i cmentarz żołnierzy radzieckich (ulica Sportowa) stanowiące podstawę bazy rekreacyjnej miasta. Park Sopera jest największym założeniem parkowym w mieście.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Maków Mazowiecki.

Obecnie obowiązującym studium w mieście jest kompleksowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki wykonana w 2012 roku i uchwalona przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim uchwałą nr XXIII/141/2012 z 4 października 2012 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium miasta Maków Mazowiecki bardzo dokładnie wskazuje zasięg stref przestrzennych o zróżnicowanych wytycznych planistycznych do dalszego rozwoju. Zasady określone w poszczególnych strefach różnicują w zależności od uwarunkowań przestrzennych dopuszczone funkcje terenów oraz dopuszczone wskaźniki i parametry urbanistyczne. Zgodnie z ustaleniami studium tereny objęte granicami planu znajdują się w strefach:

MR

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Zabudowa zagrodowa i agroturystyczna;
- Tereny rolne, sady, ogrody, pastwiska.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.

MN1**Kierunek rozwoju podstawowy:**

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie związane z obsługą terenów mieszkaniowych;
- Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, związane z obsługą terenów mieszkaniowych, jako dominująca forma działki;
- Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania –

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej;
- Istniejąca zabudowa zagrodowa bez prawa do rozbudowy i modernizacji.

Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego:

- Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym;
- Kontenery mieszkalne pełniące rolę mieszkań socjalnych dla najuboższych mieszkańców miasta;
- Obiekty użyteczności publicznej;
- Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego;
- Obiekty mieszkalnictwa zbiorowego – hotele.

MW2**Kierunek rozwoju podstawowy:**

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, obiekty małej architektury;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.

MU**Kierunek rozwoju podstawowy:**

- Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego i detalicznego oraz inne obiekty usługowe.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe;
- Zabudowa małych domów mieszkalnych;
- Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące, wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie.
- Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, jako dominująca forma działki.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;

- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.

Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego:

- Zabudowa o funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu małych hoteli, pensjonatów;
- Obiekty użyteczności publicznej;
- Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego.

UM

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego i detalicznego oraz inne obiekty usługowe.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli obiektów;
- Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak garaże, parkingi;
- Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, obiekty małej architektury;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej;
- Istniejąca zabudowa zagrodowa bez prawa do rozbudowy i modernizacji.

Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego:

- Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak stacje paliw, obiekty obsługi samochodów itp;
- Obiekty użyteczności publicznej.

U

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Budynki użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim;
- Ważniejsze obiekty usług komercyjnych.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Obiekty i urządzenia umożliwiające parkowanie samochodów oraz obsługę komunikacyjną mieszkańców;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.

UH

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Obiekty handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lecz nie więcej niż 2000 m².

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Obiekty i urządzenia umożliwiające parkowanie samochodów oraz obsługę komunikacyjną;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.

PSU

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Budynki produkcyjne, magazynowe, składowe, bazy techniczne i transportowe wraz z ich zapleczem, budynki administracyjne, gospodarcze i urządzenia zaplecza technicznego związane z daną działalnością.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Obiekty handlu hurtowego;
- Komunikacja wewnętrzna, miejsca parkowania, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów;
- Zieleń towarzysząca.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Obiekty infrastruktury drogowej;
- Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej;
- Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak stacje paliw, obiekty obsługi samochodów, garaże, parkingi itp;
- Istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna bez prawa do rozbudowy i modernizacji.

Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego:

- Obiekty użyteczności publicznej;
- Obiekty handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lecz nie więcej niż 2000 m²;
- Zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów.

ZO

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Ogrody przydomowe zlokalizowane w zabudowie wzdłuż nabrzeża rzeki Orzyc.

LS

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Lasy w tym nieruchomości gruntowe nadleśnictwa związane z gospodarką leśną, stanowiące część składową struktury przyrodniczej miasta;
- Tereny do zalesień.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty służące gospodarce leśnej.

ZN

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Zieleń nieurządzona towarzysząca rzece Orzyc i ciekom wodnym.

Kierunek rozwoju uzupełniający:

- Szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.

ZP

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Tereny zieleni parkowej;
- Tereny cmentarzy nieczynnych o charakterze parkowym;
- Skwery, zieleńce.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Ścieżki spacerowe, rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury;
- Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- Drogi wewnętrzne.

ZPS

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- Obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku w formie zespołów obiektów kubaturowych
 - charakterze pawilonów parkowych lub obiektów wielofunkcyjnych;
- Terenowe urządzenia o funkcji sportowej.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Ścieżki spacerowe, rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury;
- Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

TO

Kierunek rozwoju podstawowy:

- Użytki rolne, łąki, sady, pastwiska.

Dopuszczone formy zagospodarowania:

- Drogi dojazdowe, gospodarcze i wewnętrzne;
- Szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe;
- Istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna bez prawa do rozbudowy i modernizacji.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz ciągów pieszo – jezdnych i dróg wewnętrznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie wprowadzono ustalenia w zakresie ograniczeń w lokalizacji urządzeń reklamowych i zasad realizacji ogrodzeń. Określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości, intensywności i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. W planie określono również powierzchnię zabudowy na działce budowlanej.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszary i obiekty podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, znajdujące się w granicach planu to:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych,
- 5) pomniki przyrody:
 - a) dąb szypułkowy o obwodzie 271 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 430 przy ulicy Sportowej 60, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - b) dąb szypułkowy o dwudniowym obwodzie 263 i 255 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 1548 przy ulicy Sportowej 15, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - c) dąb szypułkowy o obwodzie 470 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 1548 przy ulicy Sportowej 15, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - d) dąb szypułkowy o obwodzie 362 cm, zlokalizowany na działce nr ewid. 446/167 w oddziale 168c Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pułtusk, wyznaczony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.,
 - e) modrzew europejski grupa 5 drzew, zlokalizowany na działce nr ewid. 446/167 w oddziale 169d Lasów Państwowych Nadleśnictwa Pułtusk, wyznaczony na

podstawie Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr XV z dnia 26 lutego 2008 r.

W planie miejscowym wskazano granice obszarów podlegających ochronie oraz oznaczono obiekty podlegające ochronie. Oznaczenia graficzne dla obszarów i obiektów podlegających ochronie zostały umieszczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. W części tekstowej planu zawarto odpowiednie ustalenia odnoszące do poszczególnych form ochrony wskazanych w planie. Ustalenia te dotyczą odpowiednio:

- 1) dla pomników przyrody – obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ich czynnej ochrony oraz zakazów właściwych dla tych obiektów lub ich części,
- 2) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązek uwzględnienia zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią,
- 3) dla obszarów osuwania się mas ziemnych:
 - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - b) nakaz wykonania zabezpieczeń przed osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) nakaz przeprowadzenia przed realizacją jakiegokolwiek inwestycji związanej z robotami ziemnymi, odpowiednich badań geologicznych, których wyniki przedstawione w dokumentacji geologiczno - inżynierskiej określają możliwość oraz warunki realizacji planowanej inwestycji.

W obszarze planu większość gruntów podlegających ochronie na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, ze zmianami) została pozostawiona w dotychczasowym użytkowaniu. Zmiana przeznaczenia dotyczyła jedynie gruntów rolniczych przylegających bezpośrednio do terenów istniejącej zabudowy. Zgodnie z przepisami cytowanej ustawy dla gruntów położonych w granicach administracyjnych miast nie ma obowiązku uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze. W zakresie gruntów leśnych nie przeprowadzono zmiany przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy odrębne. Dotyczą one ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza, wód i gleby oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie przekracza dopuszczone przepisami odrębnymi normy obciążenia środowiska, poza granice terenu realizacji przedsięwzięcia, do którego inwestor ma tytuł prawny. Ustalono także zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Są to obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków podzielono na 3 kategorie, w zależności od rodzaju obiektu oraz stanu technicznego umożliwiającego jego zachowanie w stanie historycznym.

Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, których dopuszcza się ich wyburzenie w przypadku ich złego stanu technicznego, po wykonaniu pełnej dokumentacji architektonicznej obiektów i przy uwzględnieniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami to:

- 1) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 6,
- 2) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 4,
- 3) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 8,
- 4) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 7,

- 5) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 6,
- 6) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Sportowa 64,
- 7) dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 1935 r. - ul. Sportowa 62,
- 8) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Wiśniowa 1,
- 9) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Warszawska 30,
- 10) dom mieszkalny drewniany ok. 1935 - 1937 r. - ul. Warszawska 24

Obiekty, które należy bezwzględnie zachować to:

- 1) bud. dawnej elektrowni wodnej murowany ok. 1925 r. przy kładce przez rz. Orzyc,
- 2) budynek biurowy ok. 1955 r. - ul. Mazowiecka 18.

Dla obiektów wymienionych powyżej w planie ustalono

- 1) nakaz restauracji i przebudowy obiektów z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznej obiektów,
- 2) nakaz zachowania bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych elewacji lub ich odtworzenia w przypadku zniszczenia,
- 3) nakaz utrzymania i odtworzenia zniszczonych elementów historycznego detalu architektonicznego,
- 4) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
- 5) nakaz utrzymania lub odtworzenia zniszczonych elementów oryginalnej stolarki okien i drzwi,
- 6) nakaz uwzględnienia w realizacji napowietrznych elementów instalacji technicznych wartości historycznych obiektów,
- 7) nakaz prowadzenia prac budowlanych na obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ostatnią kategorią obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków są:

- 1) pomnik Chwała Saperom - Park Sopera,
- 2) mogiła pomordowanych - ul. Sportowa,
- 3) płyta upamiętniająca miejsce masowego mordu 1967 r. - las Grzanka.

Ochrona tych obiektów w planie obejmuje:

- 1) nakaz bezwzględnego zachowania obiektów,
- 2) zakaz prowadzenia prac budowlanych i robót ziemnych w otoczeniu obiektów w sposób zagrażających tym obiektom.

Dodatkowo dla wszystkich obiektów podlegających ochronie ze względu na wpis do gminnej ewidencji zabytków ustalono nakaz prowadzenia prac budowlanych i robót ziemnych na obiektach i ich sąsiedztwie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochroną archeologiczną w planie objęto stanowiska archeologiczne AZP 43-67/1, AZP 43-67/2, AZP 43-67/3, AZP 43-67/26, AZP 43-67/27. Zgodnie z ustaleniami planu dla stanowisk obowiązuje wykonywanie robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Największe ograniczenia w możliwościach inwestycyjnych w obszarze planu, stwarzające również zagrożenia dla zdrowia i mienia ludzi stwarzają:

- 1) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 15,0 m licząc od osi linii w obie strony,
- 2) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, oznaczone na rysunku planu i obejmujące pas terenu o szerokości 6,0 m licząc od osi linii w obie strony,
- 3) strefa ochrony bezpośredniej ujęć wody.

Dla strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i SN ustalenia planu określają nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów

odpowiednich przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Dla strefy pośredniej ochrony ujęć wody ustalono natomiast nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem pozwolenia wodno – prawnego. Oddziaływanie tej strefy na tereny sąsiadujące z ujęciem wody będzie niewielkie ze względu na fakt, że obejmuje ona jedynie tereny stanowiące ujęcie wód i stację uzdatniania wody.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w planie realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie potrzeb parkingowych miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa ustalenie to dotyczy miejsc realizowanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz strefach ruchu. Pozostałe ustalenia planu dla osób niepełnosprawnych obejmują nakaz realizacji w granicach obszarów przestrzeni publicznych urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i budynków dla osób niepełnosprawnych. Udogodnienia dla osób niepełnosprawnych nie określone ustaleniami planu będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w planie realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową oraz komercyjną funkcją usługową i produkcyjną. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej tych terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost środków budżetowych spowodowanych rozwojem zagospodarowania w obszarze planu umożliwi zabezpieczenie środków na realizację inwestycji celu publicznego w mieście Maków Mazowiecki.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty Miasta Maków Mazowiecki ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz gruntów znajdujących się pod obiektami usług publicznych z zakresu oświaty, administracji publicznej i bezpieczeństwa powszechnego. Własnością miasta są również grunty istniejących zespołów zieleni urządzonej, ogólnodostępnej.

Oprócz własności gminnej i prywatnej w granicach opracowania zlokalizowane są grunty Skarbu Państwa, które tak jak w przypadku gruntów gminnych stanowią przede wszystkim działki drogowe. Większy areał zajmują jedynie grunty Skarbu Państwa znajdujące się w zarządzie Lasów Państwowych oraz znajdujące się pod wodami powierzchniowymi płynącymi.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek.

Rozwój sieci komunikacji publicznej będzie powodował konieczność pozyskania przez miasto gruntów niezbędnych do realizacji projektowanych dróg publicznych lub

rozbudowy istniejących dróg publicznych. Koszty pozyskania tych gruntów będą obciążały budżet miasta.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań. Nie ma uzasadnienia również wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną oraz terenów związanych z rozwojem usług o charakterze publicznym i zieleni ogólnodostępnej. Szczególnie istotne dla mieszkańców miasta będzie urządzenie terenów wskazanych w planie jako obszary przestrzeni publicznych. Obszary te zgodnie z ustaleniami planu mają mieć podstawowe znaczenie dla zapewnienia w gminie terenów służących podstawowej obsłudze mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji. Tereny te mają również mieć reprezentatywny charakter decydujący o wizerunku miasta.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Rozwiązania przejściowe dopuszczone są dla systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczone w planie gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach ma funkcjonować, do czasu realizacji sieci zbiorczej. Po jej wybudowaniu zbiorniki indywidualne mają ulec likwidacji. Całkowicie indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w planie dotyczą jedynie systemu zaopatrzenia w ciepło. Brak rozwiniętej sieci ciepłowniczej uniemożliwia wprowadzenie do planu ustaleń nakazujących dostawę ciepła z sieci zbiorczej. Rozwiązanie dotyczące dostawy ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej jest rozwiązaniem dopuszczonym do realizacji w przypadku podjęcia prac na powiększeniu zasięgu tej sieci.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej przede wszystkim poprzez dostawę wody z sieci miejskiej. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolem KDGP i KDZ. Drogi te pełnią funkcję ponadlokalnego układu komunikacyjnego. W ustaleniach planu ogranicza się dostępność tych dróg, w tym w zakresie realizacji zjazdów bezpośrednich z działek budowlanych. Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne i piesze. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Na początku procedury umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wraz z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało również wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków.

Wnioski zgłoszone we wskazanych terminach zostały uwzględnione w sporządzonym projekcie planu w zakresie możliwym do uwzględnienia ze względu na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy innych aktów prawa. Po wykonaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił do odpowiednich instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz opinii Burmistrz wyłożył projekt planu miejscowego do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. W trakcie wskazanego terminu składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi. Brak uwag umożliwił przekazanie projektu planu miejscowego do uchwalenia przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Makowie Mazowieckim i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna była prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym handlu oraz produkcyjną, z wyłączeniem terenów tworzących system przyrodniczy gminy oraz leśną i rolniczą przestrzeń produkcyjną miasta. Predyspozycje terenów do rozwoju funkcji inwestycyjnych wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

Ustalenia planu umożliwiają również zachowanie istniejących walorów przyrodniczo – krajobrazowych miasta Maków Mazowiecki.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDS i KDZ stanowią drogi o znaczeniu ponadlokalnym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg dojazdowych i lokalnych umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również umożliwia połączenie poszczególnych części miasta z ponadlokalnym układem komunikacyjnym. Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w gminie. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów, związanych z funkcjami rolniczymi i leśnymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta w tym zakresie będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez inwestorów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Większość terenów przewidzianych w planie na cele inwestycyjne stanowi część obszaru zurbanizowanego miasta lub terenów przylegających bezpośrednio do tego obszaru. Wybór terenów inwestycyjnych do powiększenia następował przede wszystkim ze względu na położenie w stosunku do wykształconych już układów urbanistycznych.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została wykonana w obecnej kadencji Rady Miejskiej i przyjęta przez nią na podstawie uchwały Nr XIX/148/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy przeprowadzonej w tym dokumencie.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą również obciążać szczególnie budżetu miasta. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze

planu, będą równoważyć ponoszone przez miasto nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

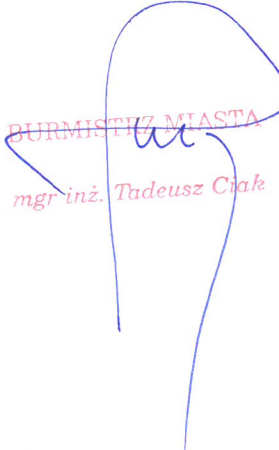
III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu przekazano do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) w terminie wskazanym w stosownym ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi,
- g) brak uwag, umożliwił skierowanie projektu planu do uchwalenia przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XIX/149/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778).


BURMISTRZ MIASTA
mgr inż. Tadeusz Ciak