

**UCHWAŁA NR LXII/466/2023
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 9 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XLVI/353/2022 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/204/2001 r. Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2001 r., ze zmianami, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 i nr 2 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – 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;
- 4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia wybranych ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem, nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 8) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające tereny (wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojeżdż);
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;

- 11) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 13) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 22° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 14) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyższej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) U-PP – tereny usług lub produkcji przemysłowej;
- 4) KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 5) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 7) L – tereny lasów.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Ustala się zachowanie istniejących budynków 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 oraz za wyjątkiem rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) w zakresie kolorystyki zabudowy dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw stonowanych, odcieni szarości i beżu, barw zbliżonych do naturalnych materiałów takich jak kamień, cegła i drewno i barw piaskowych, odcieni barwy białej i kremowej, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych;
- 2) za wyjątkiem terenów RN i L dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych, dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 4) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- 3) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - a) MNW-U, MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Wskazuje się wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych i oznaczone na rysunku planu:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%).

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących zakaz realizacji nowej zabudowy oraz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska.

4. Dla zbiornika, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNW-U - 800 m²;
- 2) MW-U, U-PP - 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) MNW-U – 18 m;
- 2) MW-U, U-PP – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Wskazuje się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, wyznaczoną z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) drogi oznaczone symbolami KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny oraz zapewniają połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) bezpośrednia obsługa komunikacyjna terenów z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U poprzez wjazdy z bezpośrednio graniczącej z planem ulicy Fiołkowej (droga gminna),
 - b) terenu oznaczonego symbolem 1MW-U poprzez wjazdy z drogi oznaczonej symbolem 1KDD (ulica Dolna),
 - c) terenu oznaczonego symbolem 1U-PP poprzez istniejący wjazd z bezpośrednio graniczącej z planem ulicy Duńskiego Czerwonego Krzyża (droga krajowa nr 60,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 2U-PP z istniejącego zjazdu z bezpośrednio graniczącej z planem ulicy Armii Krajowej (droga gminna) poprzez działkę nr ewid. 281/12,
 - e) terenu oznaczonego symbolem 1RZM poprzez wjazdy z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej terenu poprzez istniejący wjazd z bezpośrednio graniczącej z planem ulicy Armii Krajowej (droga gminna);
- 3) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 5 m;
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) i o długości większej niż 60 m, obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa parkingowa:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy zagrodowej – 3 miejsca parkingowe na siedlisko,
 - dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
 - c) w liczbie miejsc określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 13. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg oznaczonych symbolami KDD;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewyznaczonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez rozbudowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica nowobudowanej sieci wodociągowej - 80 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - e) z terenów nie wymienionych w lit. c i d zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, z dopuszczeniem realizacji urządzeń służących retencji wody, w tym zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
 - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - h) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
- b) zamianę oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetyczne 15 kV na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia,
- c) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia na sieci kablowe, pod warunkiem zastosowania zasad określonych w lit. b dla linii 15kV,
- d) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
- e) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 9) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. e oraz miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 10) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowania w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni.

Rozdział 11.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
 - c) dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej bez zabudowy usługowej,
 - d) zakaz realizacji na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
 - e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - f) zakaz realizacji usług z zakresu logistyki oraz składowania i magazynowania towarów, w tym odpadów, złomu i materiałów sypkich, handlu hurtowego oraz usług związanych z obsługą komunikacji, w tym stacji paliw i warsztatów naprawczych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewyznaczonych,
 - j) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – 25 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie realizacji usług w formie budynków wolnostojących i przybudowanych do zabudowy mieszkaniowej oraz lokali usługowych realizowanych w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - c) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,

e) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, zdrowie i opieka społeczna, nauka, edukacja, sport i rekreacja, kultura, rozrywka oraz usługi biurowe i administracja;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: $\frac{3}{4}$ budynków mieszkalnych – 16 m, $\frac{3}{4}$ budynków usługowych – 12 m, $\frac{3}{4}$ pozostałych obiektów budowlanych – 16 m,
- b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m²;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewyznaczonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu,
- j) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych – 40 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-PP, 2U-PP**, ustala się:

1) przeznaczenie: usługi lub produkcja przemysłowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- c) dopuszczenie realizacji składów i magazynów;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych, magazynów i obiektów produkcyjnych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 8 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
- b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 400 m²;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewyznaczonych,
- j) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków usługowych, magazynów i obiektów produkcyjnych – 40 m.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi dojazdowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 7 pkt. 2,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDD – nieregularna od 10 m do 16,5 m, na odcinku plan ustala jedynie południową linię rozgraniczającą drogi w odległości 2 m od granicy planu,
 - 2KDD – plan ustala jedynie zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości od 1,5 do 9,5 m od granicy planu,
 - 3KDD – 10 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży,
 - c) dopuszczenie realizacji usług agroturystyki i obsługi rolnictwa, w formie zabudowy i lokali usługowych realizowanych w innych budynkach;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych, inwentarskich i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - budowli i urządzeń infrastruktury technicznej – 12 m,
 - e) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m²,
 - k) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - mieszkalnych – 25 m,
 - usługowych, magazynów i obiektów produkcyjnych – 50 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakaz realizacji zabudowy.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów MNW-U, MW-U, U-PP, RZM;
- 2) dla pozostałych nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 14.

Ustalenia końcowe

§ 24. W granicach planu tracą moc:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki – sektor B, przyjęta Uchwałą Nr XLVI/304/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7941);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki – sektor D, przyjęta Uchwałą Nr XLVI/305/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7942);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki – sektor E, przyjęty Uchwałą Nr XIX/149/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 6983).

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Dariusz

Artur Miecznikowski



układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego
w Makowie Mazowieckim



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki

--- granice planu

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z R.
SKALA 1:10 000

KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU ORAZ UŻYTKOWANIU TERENÓW, WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM

☐ GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- RM - ZABUDOWA ZAGRODOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNY, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- ▨ GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- ▨ GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- ☐ KDD - tereny dróg dojazdowych

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- ▨ obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- ▨ obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- ☐ strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu

Oznaczenia informacyjne:

- granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH TERENÓW

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR LXII/466/2023
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 9 LISTOPADA 2023 R.
SKALA 1:1000

Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów:

- U-PP – tereny usług lub produkcji przemysłowej
- KDD – tereny dróg dojazdowych
- RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM – teren zabudowy zagrodowej
- L – tereny lasów

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu



wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki
--- granice planu



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z R.
SKALA 1:10 000

KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU ORAZ UŻYTKOWANIU TERENÓW, WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MW1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- RM - ZABUDOWA ZAGRODOWA
- PU1 - OBIEKTY PRZEMYSŁOWE, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNIOSI RAZ NA 100 LAT (0,1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIOSI RAZ NA 10 LAT (0,10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNIOSI RAZ NA 500 LAT (0,02%)

układ współrzędnych - PL-2000 strefa 7,
podkład mapowy - kopia wektorowej mapy zasadniczej
pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Makowie Mazowieckim

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/466/2023
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 9 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	24.07.23	OSOBA FIZYCZNA	Sprzeciw wobec przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej działek objętych uwagą, ze względu na spowodowanie niekorzystnego wpływu na ład przestrzenny, spadku wartości	1443/3, 1443/4, 1436/3, 1436/4, 1438/3, 1438/4 Maków Mazowiecki	1MW-U		X		X	Podnoszony w uwadze sprzeciw nie ma osadzenia w sytuacji na gruncie. Przedmiotowy teren obecnie jest terenem przemysłowym, którego zagospodarowanie jest czynnikiem silnie dewaloryzującym przestrzeń miasta w rejonie ulicy Dolnej. Negatywny stan

			<p>nieruchomości i atrakcyjności terenów sąsiadujących z tymi działkami oraz ograniczenie prywatności mieszkańców ulicy Dolnej.</p>							<p>zagospodarowania przestrzennego tego terenu ma istotny wpływ na wartość nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie i przeznaczonych w planach miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej. Sąsiedztwo terenów przemysłowych w zorganizowanych zespołach zabudowy mieszkaniowej znacząco obniża również atrakcyjność inwestycyjną niezabudowanych działek w jego sąsiedztwie. Argumenty dotyczące prywatności mieszkańców ulicy Dolnej również nie odzwierciedlają stanu faktycznego. Przedmiotowe działki znajdują się na granicy strefy inwestycyjnej wyznaczonej w planach miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki, co</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

											<p>wyklucza możliwość oddziaływania przestrzennego na tereny sąsiednie, a przyjęta wysokość zabudowy w projekcie planu dla przedmiotowego terenu nie będzie powstaniem dominant przestrzennych wpływających negatywnie na tereny sąsiednie. Należy również wskazać, że zmiana sposobu użytkowania terenów przemysłowych na cele zabudowy o mniejszej intensywności, np. zabudowy jednorodzinnej nie spełnia warunku ekonomicznego niezbędnych nakładów inwestycyjnych na przygotowanie ich do działań budowlanych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/466/2023
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 9 listopada 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) budowę i przebudowę dróg publicznych oraz oznaczonych symbolami KDD,
 - b) budowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej na terenach oznaczonych symbolami KDD,
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Miasto Maków Mazowiecki, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXII/466/2023
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 9 listopada 2023 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 62/466/2023
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 9 listopada 2023r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów

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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr XLVI/353/2022 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granicami opracowania objęto 5 niepowiązanych ze sobą obszarów, obejmujących zespoły działek nr ewid. 364/29, 364/28, 364/27, 1443/3, 1443/4, 1436/3, 1436/4, 1438/3 i 1438/4 (rejon ulic Dolnej i Fiolkowej) oraz 268/3, 269/1, 269/3, 281/8, 281/11 i 277 (część działki) w rejonie ulic Armii Krajowej i Duńskiego Czerwonego Krzyża). Ogólna powierzchnia terenów objętych zmianą studium wynosi ok. 5,63 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Obszary objęte prowadzoną procedurą w całości znajdują się w granicach obowiązujących planów miejscowych. W tym kontekście prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę planu obowiązującego. Podstawą przystąpienia przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim do sporządzenia procedowanej zmiany tych dokumentów była chęć uwzględnienia składanych wniosków inwestorskich. Powierzchnia prowadzonej zmiany planu w stosunku do ogólnej powierzchni miasta jest niewielka jednak uwzględnienie ich ma duże znaczenie dla jego rozwoju. Wnioski zgłaszane na konkretne nieruchomości zwykle są realizowane przez inwestorów, ponieważ zabezpieczają ich zapotrzebowanie. W przypadku prowadzonych zmian funkcje terenów obejmują zarówno inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i związane z działalnością gospodarczą i zabudową wielorodzinną, ale również rozwojem istniejącego siedliska rolniczego. Szczególne znaczenie dla gminy ma realizacja wniosków związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym dodatkowo znajdują się obiekty przemysłowe w złym stanie technicznym. Pozostałe tereny mają mniejsze znaczenie, a ich rozwój będzie miał wyraz przede wszystkim w lokalnym rozwoju miasta, poprzez rozbudowę sfery działalności gospodarczej, głównie usług i w niewielkim stopniu działalności składowo – magazynowej oraz zapewnienia własnych potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkujących w nim. Wybór funkcji i zasadność uwzględnienia wniosków była analizowana w trakcie ostatniej zmiany studium, przygotowującej politykę przestrzenną gminy do prowadzonej obecnie procedury planistycznej. Zarówno na etapie zmiany studium, jak i analizy wykonanej na potrzeby procedury planu nie stwierdzono uwarunkowań ograniczających możliwości realizacji składanych wniosków. Analizowane uwarunkowania obejmowały zarówno obowiązujące przepisy prawa, w tym dla obszarów chronionych, jak istniejącego sąsiedztwa z terenami objętymi tymi wnioskami.

Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu przyjęto przeznaczenie terenów:

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- U-PP – tereny usług lub produkcji przemysłowej;
- KDD - tereny dróg dojazdowych;
- RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- L – teren lasu.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach sporządzanego planu obowiązują:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor B, przyjęta Uchwałą Nr XLVI/304/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7941)
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor D, przyjęta Uchwałą Nr XLVI/305/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7942);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E, przyjęty Uchwałą Nr XIX/149/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2016 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz. 6983).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Działki objęte opracowaniem i położone w rejonie ulic Dolnej i Fiołkowej obecnie stanowią nieużytki. Dodatkowo zespół działek położonych po północnej stronie ul. Dolnej jest zdegradowanym zespołem poprzemysłowym (dawna piekarnia), w ramach którego zlokalizowane są obiekty produkcyjne w złym stanie technicznym. Część działki 277 stanowi część siedliska rolniczego, zachowanego w stanie funkcjonalności. Pozostałe dwa tereny użytkowane są obecnie jako zespoły zabudowy mieszkaniowo – usługowej, związanej z działalnością składowo – magazynową. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa na działkach zabudowanych wykazuje dobry stan architektoniczno – przestrzenny. Obiekty związane z działalnością magazynową oraz obiekty inwentarskie i garaże są w gorszym stanie, który można określić jako przeciętny. Część działek 281/8, 281/11 i 277 stanowi grunty leśne, będące granicznymi częściami kompleksu leśnego rozciągającego się poza granice opracowania w kierunku północnym.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki zostało uchwalone na Uchwałą XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 15 lutego 2001 r. i kompleksowo zaktualizowane w 2012 r. (Uchwała nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 4 października 2012 r.). Kierunki rozwoju miasta po aktualizacji studium spełniają zasadnicze zapotrzebowanie miasta, wynikające z uwarunkowań jego rozwoju. Cele inwestycyjne miasta wymusiły jednak konieczność kolejnych zmian kierunków rozwoju dla kilkunastu wybranych obszarów, w tym pokrywających się z terenami objętymi sporządzanym planem miejscowym. W ostatniej zmianie studium tereny objęte sporządzanym planem zostały zakwalifikowane do następujących stref funkcjonalno – przestrzennych:

MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (do strefy kwalifikuje się część terenów objętych 4 zmianą studium)⁴

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

- dopuszcza się lokalizację usług z zakresu handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (w tym obiekty zbiorowego zamieszkania) oraz usług rzemieślniczych, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	16 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m ²
minimalne wskaźniki parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na mieszkanie, • dla usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy

RM - zabudowa zagrodowa (do strefy kwalifikuje się część terenów objętych 4 zmianą studium)⁴

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa zagrodowa,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących wydzielane działki budowlane,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,0
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	30% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1500 m ²
minimalne wskaźniki parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy zagrodowej – 3 miejsca parkingowe na siedlisko,

MNU1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o wysokiej intensywności zagospodarowania (do strefy kwalifikuje się część terenów objętych 4 zmianą studium)⁴

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowa usługowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty produkcyjne, pod warunkiem, że ich maksymalna powierzchnia użytkowa nie przekroczy 300 m²,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,
- dopuszczenie realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej należy wskazać w sporządzanych planach miejscowych, przy uwzględnieniu uszczegółowionych uwarunkowań zasadności dopuszczenia takiej zabudowy, w tym w zakresie zachowania ład przestrzennego
- w miarę wystąpienia potrzeb dopuszczalne jest wyodrębnienie w terenach obszarów koncentracji usług podstawowych i ogólnie bytowych,
- dopuszcza się lokalizację wszelkich usług wg zapotrzebowania wskazanego w sporządzanych planach miejscowych, w tym usług związanych z obsługą komunikacji i handlem hurtowym.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	20% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	600 m ² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej, 300 m ² dla zabudowy szeregowej
minimalne wskaźniki parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie, • dla usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy • dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

PUI- obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa oraz składy i magazyny (do strefy kwalifikuje się część terenów objętych 4 zmianą studium)

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- składy i magazyny, z zakazem składowania towarów sypkich poza magazynami

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- w terenach inwestycyjnych należy wyznaczyć układ dróg publicznych i wewnętrznych obsługujących poszczególne kwartały wydzielanych działek budowlanych,

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	70% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,5
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	15 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m ²
minimalne wskaźniki parkingowe	<ul style="list-style-type: none"> • dla usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy • dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

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

1. Wymagania ład 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.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. 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 określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się poza granicami ustanowionych prawnie obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 poz. 1336, ze zmianami). **Natomiast znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 „Subniecka Warszawska”.** W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

W obszarze planu na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, ze zmianami) grunty rolne przeznaczone na cele nierolnicze nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Natomiast w zakresie gruntów leśnych nie przeznaczano na cele nieleśne gruntów, które nie otrzymały stosownej zgody w obowiązujących planów miejscowych.

Tereny objęte granicami planu częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%). W ustaleniach dla terenów znajdujących się w tym zasięgu wskazano, że obowiązują dla nich nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym obejmujących obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy oraz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej;
- kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
 - MNW-U, MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

Ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej nie wskazano zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Największe zagrożenia dla mienia i ludzi w obszarze opracowania stwarza jego częściowe położenie w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z ustaleniami projektu planu w zasięgu obszarów zagrożonych powodzią należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów zakazy, nakazy i ograniczenia określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, które stanowią istotne ograniczenie inwestycyjne i obejmują również zakaz lokalizowania zabudowy.

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach

publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, ze zmianami). W planie dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych 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.

W planie wprowadzono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz rozbudową terenów usług komercyjnych, produkcji i produkcji rolniczej. 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% dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne, komercyjne. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej 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 podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych, obejmujących w projekcie planu budowę i przebudowę dróg publicznych.

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

Obszary objęte granicami planu w całości stanowią własność osób prywatnych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej. Wskazano również niezbędne rezerwy terenowe na rzecz poszerzenia istniejących dróg gminnych, które będą wymagały pozyskania przez miasto.

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.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą obejmowały przede wszystkim inwestycje związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną. W planie przewidziano odpowiednie rezerwy terenowe na te cele.

Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia oraz sport i wypoczynek będą realizowane w obiektach położonych w innych rejonach gminy.

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

Ustalenia 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. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości i inne instalacje dopuszczonych w przepisach odrębnych oraz indywidualne ujęcia wody, które mogą być realizowane do czasu wykonania sieci zbiorczej. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Dla systemu ciepłowniczego ustalono jednak nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych oraz urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W ustaleniach planu dopuszczono również ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDD (obejmujące również tylko pasy terenów niezbędne do poszerzenia dróg znajdujących się poza granicami planu). Drogi publiczne służące bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDD oraz inne ulice miejskie przylegające do granic planu. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. 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 Makowa Mazowieckiego sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, 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 także 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. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem

uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń i BIPie Urzędu Miejskiego oraz w prasie lokalnej. 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.

Uwaga złożona w trakcie wyznaczonego terminu została odrzucona w całości, ze względu na brak jej osadzenia w rzeczywistych uwarunkowania rozwoju zagospodarowania na terenie przeznaczonym w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Sposób rozstrzygnięcia uwagi umożliwił przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim celem uchwalenia.

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

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

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

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz 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, wielorodzinną i usługowo – produkcyjną oraz związaną z rozwojem produkcji rolniczej. Predyspozycje te 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 gminy (rozwój terenów inwestycyjnych i publicznych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych).

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej miasta. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz

optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym.

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. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie terenach publicznych. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową i działalnością gospodarczą będą to urządzenia wewnętrzne lub osiedlowe, realizowane przez poszczególnych 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).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część skoncentrowanych terenów inwestycyjnych miasta Maków Mazowiecki.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Wnioski wskazały również konieczność wykonania planów miejscowych dla obszarów inwestycyjnych wskazanych w studium. Sporządzenie planu jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność określenia standardu zagospodarowania na terenach inwestycyjnych, które mogą zostać zagospodarowane w stosunkowo krótkim okresie czasu. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego planu, tym samym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Realizacja nowych zespołów zabudowy oraz działania mające na celu zmianę dotychczasowego profilu zagospodarowania poszczególnych terenów będą miały wpływ na budżet gminy, zarówno po stronie przychodów jak i wydatków. W wyniku rozwoju zagospodarowania tych terenów budżet gminy zostanie zasilony dochodami z tytułu podatków od nieruchomości, renty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w skutek wejścia w życie ustaleń planu, opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów w sieć wodno – kanalizacyjną i podziałów geodezyjnych działek na działki budowlane. Zmiany w zasadach zagospodarowania terenów w granicach opracowania upoważniają do naliczenia stawek procentowych od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu na terenach dotąd niezabudowanych oraz terenach, dla których wprowadzono zmiany w ich dotychczasowym zagospodarowaniu, w stosunku do istniejącego stanu zagospodarowania. Koszty jakie miasto poniesie na wykonanie ustaleń planu będą stosunkowo niskie w stosunku do zakładanych dochodów budżetowych z tytułu realizacji planu. Koszty te będą związane przede wszystkim z koniecznością dostosowania systemu istniejących dróg do funkcji technicznej jaką będą pełniły po wprowadzeniu docelowego przeznaczenia terenów oraz rozbudowy systemu wodno – kanalizacyjnego na obszary przeznaczone na cele budowlane i nieuzbrojone dotychczas.

Koszty wykupu gruntów w celu realizacji celów publicznych oraz koszt urządzenia terenów publicznych, w tym budowy i przebudowy dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą nie

spowoduje deficytu budżetowego nawet w sytuacji mniejszego niż przewidywanego w niniejszej analizie zainteresowania inwestycyjnego terenami znajdującymi się w granicach opracowania. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być finansowo korzystne dla gminy już od chwili rozpoczęcia realizacji ustaleń planu. Nadwyżka finansowa wynikająca z realizacji ustaleń planu może być wykorzystana na realizację inwestycji publicznych w innych częściach gminy.

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 został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) odrzucenie uwagi złożonej w trakcie wyłożeni projektu planu do publicznego wglądu umożliwiło przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr LXII/466/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 9 listopada 2023 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Artur Miecznikowski