

**UCHWAŁA NR XLVII/344/2018**  
**RADY MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI**

z dnia 28 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu**  
**Miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/242/2017 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki, uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/204/2001 r. Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2001 r. ze zm., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A, zwany dalej „planem”.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.

**§ 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) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,

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

4. 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:

- 1) 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;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 3) 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;

4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone dla poszczególnych terenów, inne niż podstawowe i nie obejmujące więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na tym terenie lub więcej niż 40% powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren oraz innych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków i obiektów: 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;
- 10) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 11) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) KDW - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 6. 1.** Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust.1 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i miejsc do parkowania.

**§ 7.** Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia kolorystyki budynków do kolorów jasnych, pastelowych oraz zbliżonych do barw naturalnych materiałów typu cegła i kamień;
- 2) zakaz stosowania w wykończeniu budynków detalu architektonicznego w kolorach jaskrawych intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, różowych, niebieskich, pomarańczowych i czerwonych;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) 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;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

**§ 9. 1.** Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;
- 2) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- 3) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) MN – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) PU – 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) MN – 18 m;
- 2) PU – 25 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działki 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, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących zgłaszania projektowanych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

§ 12. 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 zapewni połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) droga oznaczona symbolem KDW stanowi wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania,
  - b) szerokość dojazdów nie może być mniejsza niż 8 m,
  - c) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny,
    - dla usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
    - dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjnych – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych.

#### **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:

- 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 przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD i KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami wymienionymi w pkt. 2 pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
- 4) 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 poza granicami planu,
  - b) z przyczyn technologicznych prowadzonej działalności produkcyjnej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - d) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
  - e) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej odprowadzającej ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie realizacji indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych i bytowych, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych i wewnętrznych, terenów o powierzchni trwałej na terenach usługowych, składowo – magazynowych i produkcyjnych 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 winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów nie wymienionych w lit. c na teren własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do zbiorczej kanalizacji deszczowej, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
  - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
  - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) zachowanie istniejących stacji transformatorowych SN/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, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnetrzowym,
  - e) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów produkcyjnych, 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,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu ciepłowniczego:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie,
  - b) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 9) 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 zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych.

#### **Rozdział 11.**

##### **Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - b) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki budowlanej lub 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizowania usług związanych z transportem i obsługą komunikacji, w tym myjni samochodowych, warsztatów mechanicznych, stacji paliw i baz transportowych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - b) forma dachów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - budynku mieszkalnego – 25 m,

- budynku usługowego – 30 m,

h) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 250 m<sup>2</sup>,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 18 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - b) forma dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30°- 45°, półpłaskie o nachyleniu połaci 12°- 25° lub płaskie o nachyleniu połaci do 12°,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 3,5,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego, obiektu produkcyjnego oraz magazynu - 300 m,
  - h) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - nieregularna 15 - 30 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem dróg, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
    - 1KDD – nieregularna 11- 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2KDD – 12 m.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - nieregularna 15 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 12.**

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

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

- 1) PU - 30%;
- 2) MN, KDL, KDD, KDW – 1%.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 21. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor A, zatwierdzona Uchwałą Nr XLVI/303/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7940).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jerzy Dąbrowski**

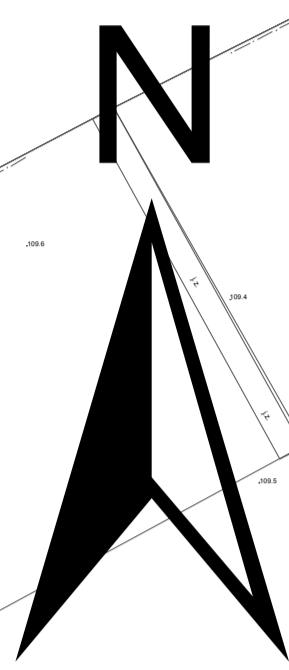




# MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI W OBRĘBIE SEKTORA A

RYSUNEK PLANU  
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII/344/2018  
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 28 CZERWCA 2018 R.  
SKALA 1:1000



### Legenda

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

### Przeznaczenie terenów:

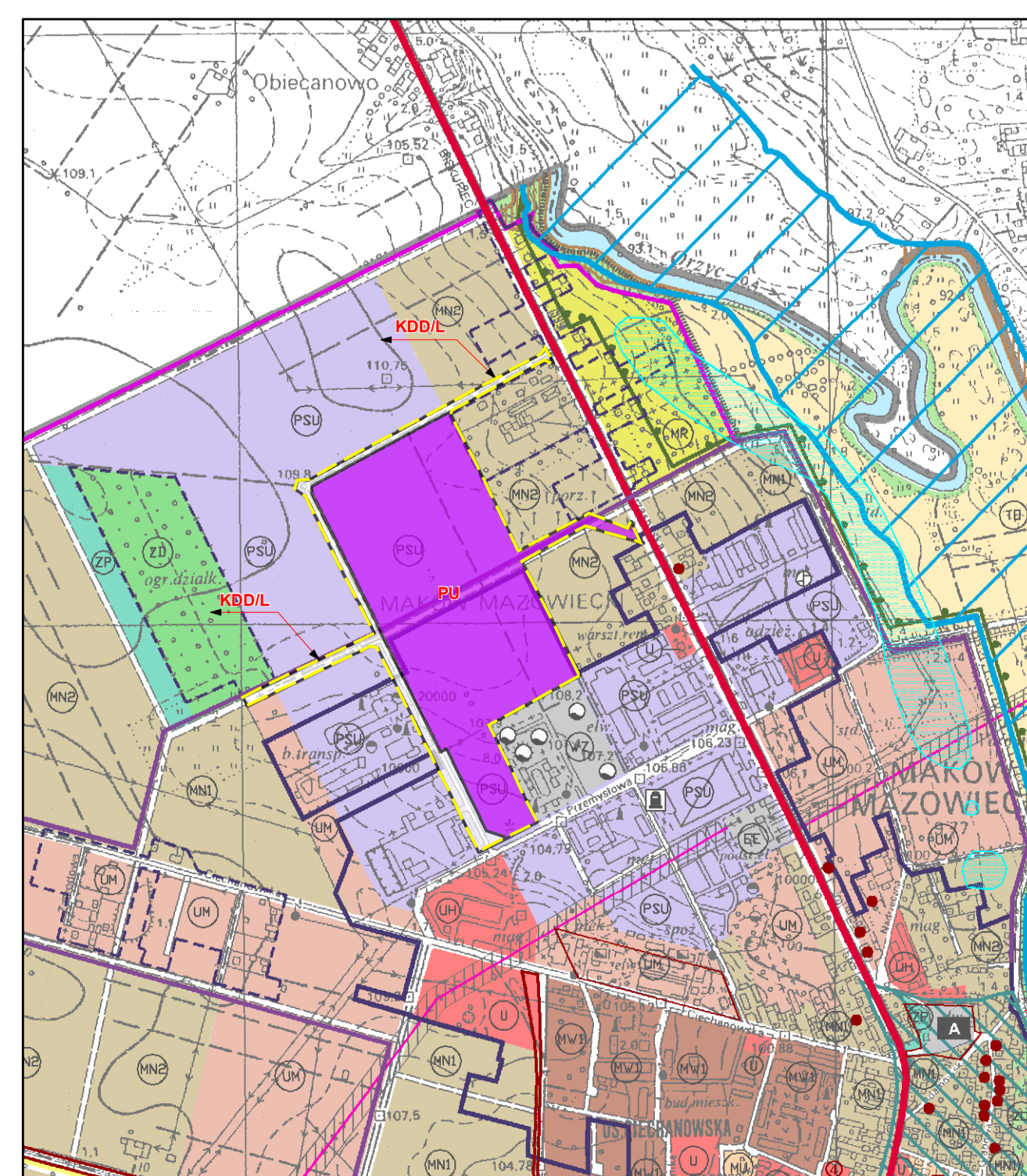
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

### Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

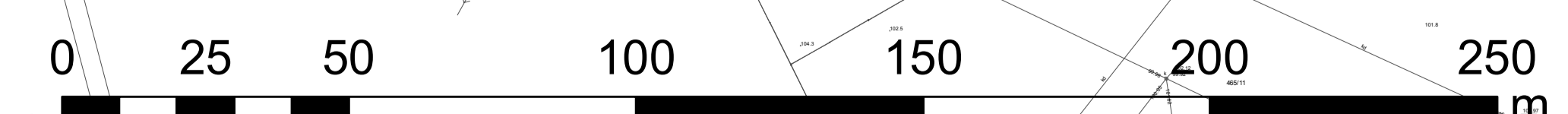
Cały obszar planu znajduje się w granicach Ciężkiego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska"

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI

- OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM:**
- granice zmiany studium
  - kierunki zmian w zagospodarowaniu oraz ujętynowaniu terenów wyznaczonych zmianą studium
  - planowanie w zmianie studium docelowe
  - PU - obszary produkcyjno-usługowe
  - KDL - drogi publiczne klasy lokalnej
  - KDD - drogi publiczne klasy dojazdowej
  - KDW - drogi wewnętrzne
- OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE:**
- ciek i rzeka, który znajduje się w granicach Ciężkiego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska"



m. MAKÓW MAZOWIECKI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
<b>LEGENDA</b>	
	granice planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	PU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
	KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej
	KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
	KDW - tereny dróg wewnętrznych
	Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/344/2018

Rady Miasta Maków Mazowiecki

z dnia 28 czerwca 2018 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 2017 r. poz. 1073, ze zm.), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A** 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 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	14.12.17	Miejskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. ul. Przemysłowa 5 06-200 Maków Mazowiecki	1. Wykreślenie dopuszczenia realizacji indywidualnych ujęć wody, realizowanych z przyczyn technologicznych.  2. Uniemożliwienie odprowadzania wód opadowych z terenów	-	Obszar planu		<b>X</b>		<b>X</b>	1. Zamierzony do realizacji profil działalności produkcyjnej (przetwórstwo spożywcze) jest wysoko wodochłonny i w procesach technologicznych wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości

		<p>utwardzonych oraz usługowo – produkcyjnych do studni chłonnych, rowów i innych odbiorników. Ograniczenie odbiorników wód deszczowych do kanalizacji deszczowej (miejskiej).</p> <p>3. Wprowadzenie zakazu realizacji na terenach produkcyjno – usługowych usług związanych z obsługą komunikacji, stacji paliw, warsztatów mechanicznych, baz transportowych oraz usług związanych z gospodarką odpadami (ze względu na brak interesu prawnego spółki komunalnej miasta realizującej zadania własne miasta w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej).</p>							<p>wody do procesów technologicznych. Dopuszczenie realizacji indywidualnych jest w tym przypadku niezbędne do zapewnienia ciągłości procesów technologicznych. Brak źródeł dostawy wody technologicznej oraz wyższe koszty pozyskania wody z ujęć miejskich może tym samym spowodować uniemożliwienie realizacji inwestycji. Projekt planu dopuszcza również zaopatrzenie obiektów produkcyjnych z sieci miejskiej. Stworzenie odpowiednich warunków dostawy wody w ten sposób może wpłynąć na opłacalność korzystania z sieci miejskiej. Przygotowane przez inwestora dokumenty wskazują jednak na zaawansowany proces uzyskania pozwolenia wodno – prawnego na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										<p>lokalizację ujęcia wody technologicznej.</p> <p>2. Projekt planu dopuszcza odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej. Ograniczenie odbiorników wód deszczowych i opadowych jedynie do kanalizacji miejskiej jest w tej chwili niemożliwe z przyczyn technologicznych – brak sieci kanalizacji deszczowej. Wprowadzenie ustaleń w tym zakresie spowodowałoby wstrzymanie wszystkich inwestycji do czasu wykonania tej sieci.</p> <p>3. Uwaga w tym zakresie nie spełnia warunku funkcjonalności dzielnicy przemysłowej miasta. Tereny produkcyjne są przeznaczone do lokalizacji również takich inwestycji. Ograniczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										inwestycyjne w tym zakresie nie mają uzasadnienia przestrzennego, jak również nie spełniają warunku rachunku ekonomicznego funkcjonowania terenów produkcyjnych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/344/2018

Rady Miasta Maków Mazowiecki

z dnia 28 czerwca 2018 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 2017 r. poz. 1073, ze zm.), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) budowę i przebudowę istniejących dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD,
  - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w drogach, o których mowa w lit. a;
- 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.