

**UCHWAŁA NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 4 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr IX/62/2019 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku 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, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I, zwany dalej „planem”.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 10 – 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 11 – dane przestrzenne.

§ 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) granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej;
- 5) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 6) zielen izolacyjna;
- 7) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 8) tereny podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granice nieruchomych zabytków archeologicznych wraz z nr stanowiska archeologicznego,
 - b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - c) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

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

9) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

a) granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,

b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,

c) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,

d) granice strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania, związana z odległością od lasu.

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) 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazów kulturowych, ze względu na brak ich występowania 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 terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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 inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem i nie obejmujące więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) 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;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja przemysłowa dóbr materialnych;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) 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: 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;

- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 13) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 14) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć ogólnodostępne, tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UCU - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowy usługowej;
- 5) PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;
- 6) ZC- teren cmentarza;
- 7) KS – teren parkingu;
- 8) WS - tereny wód powierzchniowych;
- 9) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
- 10) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 11) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 12) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KPJ - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;
- 14) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 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 sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów niewyznaczonych oraz niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, dojść pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych oraz zieleni urządzonej, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów oraz ustaleń określonych w § 6 ust. 3;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
- 5) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Ustala się ochronę nieruchomych zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew. AZP 43-67/14, AZP 43-67/15, AZP 44-67/21), w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze zabytków, o których mowa w ust. 1, wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 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) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną, w tym elektrowniami fotowoltaicznymi;
- 4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 6.

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

§ 10. 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, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:

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

4. Dla obszarów określonych w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym ustawy Prawo wodne, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) od 1MNU do 9MNU, od 13MNU do 15MNU, od 17MNU do 19MNU – 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) od 10MNU do 12MNU, 16MNU - 800 m²;
- 3) od 20MNU do 22MNU - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej;
- 4) od 1U do 5U - 1000 m²;
- 5) 1MW, 1UCU, od 1PU do 4PU, 1ZC - 2000 m²;
- 6) 1KS - 15 m².

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

- 1) od 1MNU do 9MNU, od 13MNU do 15MNU, od 17MNU do 19MNU – 16 m dla zabudowy wolnostojącej i 10 m dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) od 10MNU do 12MNU, 16MNU, od 1U do 5U – 18 m;
- 3) od 20MNU do 22MNU – 16 m dla zabudowy wolnostojącej, 10 m dla zabudowy bliźniaczej i 7 m dla zabudowy szeregowej;
- 4) 1MW, 1UCU, od 1PU do 4PU, 1ZC – 25 m;
- 5) 1KS – 3 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wynoszące 7,5 m licząc w obie strony od osi linii.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

5. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.

6. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 3, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody.

7. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania, związanej z odległością od lasu.

8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 7, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDG, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ciągi oznaczone symbolami KPJ stanowią ogólnodostępny układ komunikacyjny;
- 4) bezpośredniej obsłudze terenów objętych granicami planu służą drogi oznaczone symbolami KDL, KDD i KDW, ciągi oznaczone symbolami KPJ oraz drogi przylegające do granic planu, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych dotyczących bezpośrednich zjazdów na drogi publiczne, z uwzględnieniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów;
- 5) 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”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania w garażu, , o ile nie stanowią inaczej inne ustalenia planu,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 3 miejsca do parkowania na mieszkanie,
 - dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz handlu hurtowego – 15 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
 - c) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla usług i handlu, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz miejsc służących obsłudze cmentarza 1 miejsce na każde wymagane, zgodnie z ustaleniami określonymi w lit. b, 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

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

§ 14. 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 i ciągów oznaczone symbolami KDL, KDD, KPJ i KDW;
- 3) dopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 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, za wyjątkiem terenów położonych w zasięgu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 10 ust. 3,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z utwardzonych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dojazdów niewyznaczonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych, produkcyjnych, magazynowo - składowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile taki obowiązek nakładają te przepisy,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) 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, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru;

7) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez 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;
- 8) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 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 12.

Ustalenia w zakresie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

§ 16. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

1. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 należy realizować według ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami UCU.

Rozdział 13.

Ustalenia dla obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW

§ 17. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę ich strefy ochronnej równoznaczną z granicami terenów 1PU, 2PU, 3PU i związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. W granicach obszaru i strefy, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
- 2) maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
- 3) minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od granicy terenów 1PU, 2PU, 3PU – 10 m.

Rozdział 14.

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

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MNU do 7MNU, 18MNU, 19MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa, w tym usług związanych z obsługą komunikacji i handlem hurtowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty produkcyjne;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
- b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- c) dla terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU nakaz uwzględnienia ustaleń §12 ust. 4 i ust. 6 w zakresie stref sanitarnych od cmentarza,
- d) nakaz uwzględnienia obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1MNU – z drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
 - 2MNU – z drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
 - 3MNU – z dróg oznaczonych symbolami 6KDD, 7KDD, 8KDD,
 - 4MNU – z drogi wewnętrznej położonej poza północną granicą planu i bezpośrednio przylegającą do terenu 4MNU,
 - 7MNU – z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, 4KDD,
 - 19MNU – z drogi publicznej położonej poza północną granicą planu i bezpośrednio przylegającą do terenu 19MNU,
- e) zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenów określonych w lit. d jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do zasad zagospodarowania terenów przylegających do dróg krajowych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
- b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego – 25 m,
 - budynku usługowego i obiektu produkcyjnego – 40 m,
- h) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu produkcyjnego - 300 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MNU, 9MNU, od 13MNU do 15MNU, 17MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowa usługowa 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;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

c) dla terenów 8MNU, 9MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU nakaz uwzględnienia ustaleń §12 ust. 6 w zakresie stref sanitarnych od cmentarza;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
- b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
- 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 szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego – 25 m,
 - budynku usługowego – 40 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 10MNU do 12MNU, 16MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i zabudowa usługowa 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;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wydzielonych na te cele,
 - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - c) dla terenów 10MNU, 11MNU, 16MNU nakaz uwzględnienia ustaleń §12 ust. 4 i ust. 6 w zakresie stref sanitarnych od cmentarza;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - 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 szerokość elewacji frontowej:
 - budynku mieszkalnego – 25 m,
 - budynku usługowego – 40 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 20MNU do 22MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i zabudowa usługowa 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;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele,

b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°,

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 szerokość elewacji frontowej:

- budynku mieszkalnego – 25 m,

- budynku usługowego – 40 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m² dla zabudowy bliźniaczej i 300 m² dla zabudowy szeregowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) nakaz uwzględnienia ustaleń § 12 ust. 6 w zakresie stref sanitarnych od cmentarza;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,

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 szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 25 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 5U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym usług związanych z obsługą komunikacji i handlem hurtowym;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i lokale mieszkalne realizowane w budynkach usługowych, przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność gospodarczą;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,

b) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U nakaz uwzględnienia ustaleń §12 ust. 4 i ust. 6 w zakresie stref sanitarnych od cmentarza,

c) nakaz uwzględnienia obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDL, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego wjazdu z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
- 3U – z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 4KDD,
- 4U – z dróg oznaczonych symbolami 8KDD, 9KDD, 5KDW,

d) zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenów określonych w lit. c jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do zasad zagospodarowania terenów przylegających do dróg krajowych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 12 m oraz garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,

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 – 15% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- budynku usługowego i obiektu produkcyjnego - 60 m,
- budynku mieszkalnego – 25 m,

h) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu produkcyjnego - 600 m²,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UCU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowa usługowa;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży.

b) nakaz uwzględnienia obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi oznaczonej symbolem 3KDL,

c) zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenu określonych w lit. b jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do zasad zagospodarowania terenów przylegających do dróg krajowych;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,

b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,

c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,

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 szerokość elewacji frontowej:

- obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 80 m,
- budynku usługowego - 60 m,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1PU do 3PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,
 - c) w zagospodarowaniu terenu 1PU należy uwzględnić oznaczoną na rysunku planu zieleni izolacyjną, z dopuszczeniem realizacji poprzez nią przejść poprzecznych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie realizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW, przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust. 2,
 - e) zakaz składowania towarów sypkich poza magazynami;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego, obiektu produkcyjnego i magazynu – 250 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczenie realizacji składów i magazynów,
 - c) nakaz uwzględnienia obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi oznaczonej symbolem 9KDD,
 - d) zmiana zasad obsługi komunikacyjnej terenu określonych w lit. c jest możliwa wyłącznie po uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych odnoszących się do zasad zagospodarowania terenów przylegających do dróg krajowych,
 - e) zakaz składowania towarów sypkich poza magazynami;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,

- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego, obiektu produkcyjnego i magazynu – 60 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m².

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty administracyjno - socjalne związane z obsługą cmentarza,
 - b) obiekty sakralne;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: obsługa komunikacyjna cmentarza z drogi oznaczonej symbolem 2KDL, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego wjazdu z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) forma dachów: spadziste o nachyleniu głównych połaci dachu do 45° lub dachy płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji obiektów administracyjno – socjalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji garaży;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - b) forma dachów: płaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZN do 6ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzona;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną i odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych oraz związanych z funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, jeżeli są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub w przypadku gdy są niezbędne do uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, o ile nie będzie to niezgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy,

- c) na terenach obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania poprzez podwyższenie rzędnej terenu, z wyłączeniem prac związanych z ochroną przed powodzią.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy głównej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDG – nieregularna 15 - 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KDG – nieregularna 5 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDL do 6KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDL – nieregularna 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - b) 2KDL – nieregularna 12 - 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDL - nieregularna 8 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku drogi planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - d) 4KDL – 15 m,
 - e) 5KDL – 3 m, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - f) 6KDL – nieregularna 1 - 2 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 10KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – nieregularna 4 – 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - b) 2KDD – nieregularna 4 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku drogi planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - c) 3KDD – nieregularna 7 - 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 4KDD – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20 x20,
 - e) 5KDD – nieregularna 1 – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku drogi planem wskazano jedynie część pasa drogowego, niezbędnego do poszerzenia istniejącej drogi,
 - f) 6KDD – nieregularna 12 - 33 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7KDD – nieregularna 10 - 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 8KDD – nieregularna 9 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 9KDD – nieregularna 12 - 18 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) 10KDD – 10 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KPJ - nieregularna 7 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KPJ - nieregularna 4 - 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDW do 6KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW – 6 m,
 - b) 2KDW – nieregularna 6 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW – 5,5 m,
 - d) 4KDW – 7 m,
 - e) 5KDW – 12 m,
 - f) 6KDW – 8 m.

Rozdział 15.

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

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNU, U, UCU i PU;
- 2) 1% dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1.

Rozdział 16.

Ustalenia końcowe

§ 37. W granicach planu tracą moc:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszar A, B, C, D, E, zatwierdzony Uchwałą Nr LII/371/2018 z dnia 27 września 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz 10524);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/344/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz 6986);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor E, zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/149/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz 6983);
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor C, zatwierdzony Uchwałą Nr IV/25/2015 z dnia 22 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz 1466);
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor D, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/305/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7942);
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor B, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/304/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7941);

7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor A, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/303/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7940).

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej



**Dariusz
Artur Miecznikowski**



MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I, J

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000

Obowiązujące ustalenia planu:

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

Przeznaczenie terenów:

- KS – teren parkingu
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

0 25 50 100 150 200 250 m

PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 I ZABUDOWA USŁUGOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNY, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY
- PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNY, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYNY ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- ZC - CMENTARZ
- KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE
- ZN - ZIELEŃ NIURZĄDZONA

KOMUNIKACJA

- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
- KDD/L - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki

granicę planu

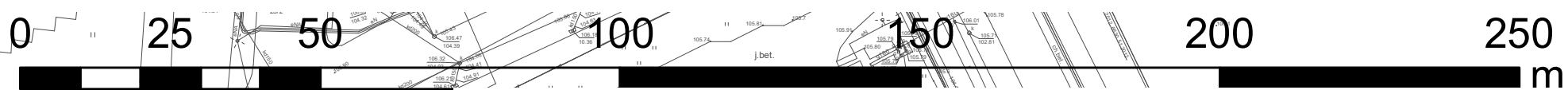




MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000



Obowiązujące ustalenia planu:

- granicę planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granicę obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę ich strefy ochronnej
- zieleń izolacyjna

Przeznaczenie terenów:

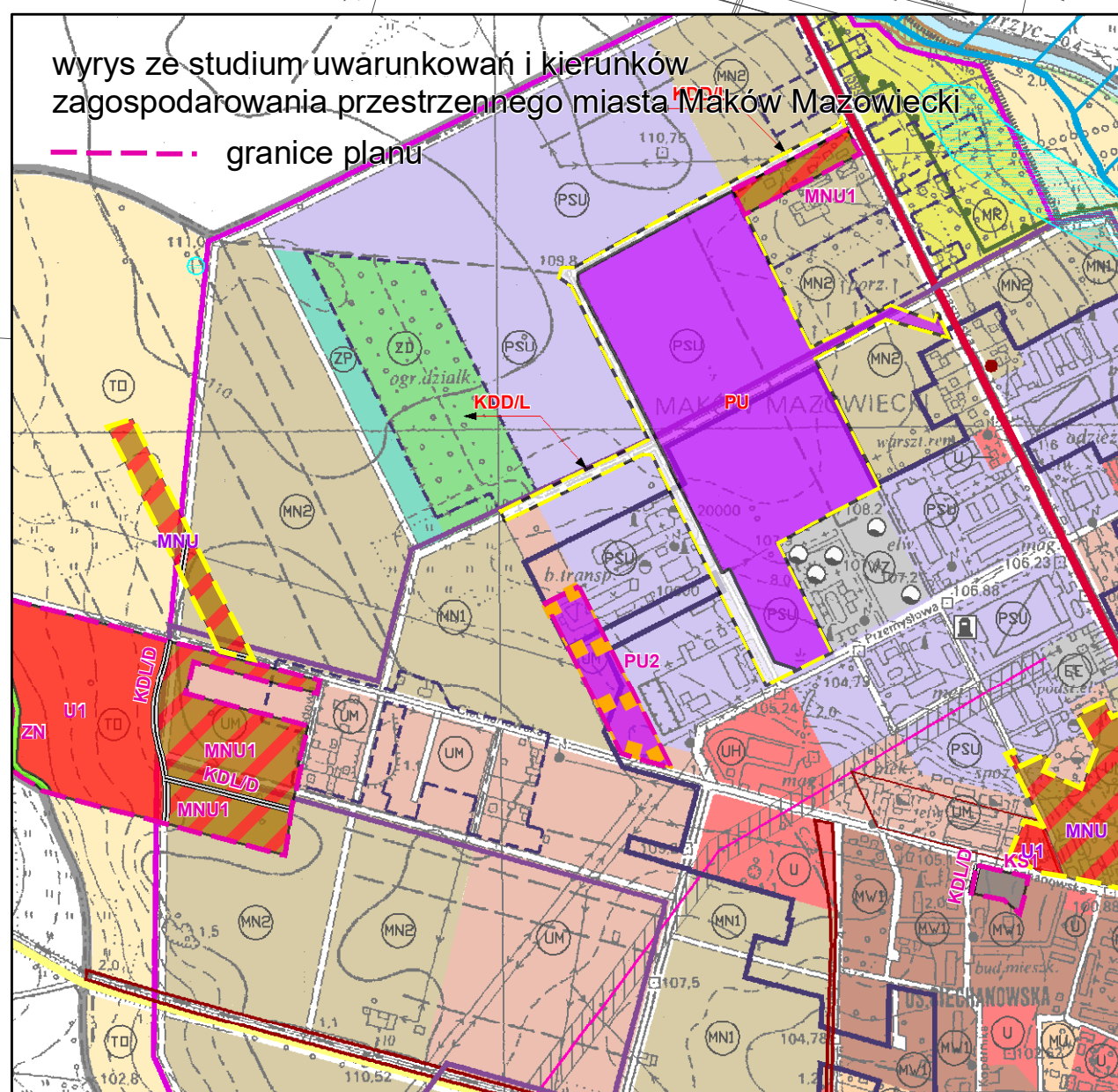
- PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granicę stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV



PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIEŁORODZINNA I USŁUGOWA
- U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 I ZABUDOWA USŁUGOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY
- PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYNY ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- ZC - CMENTARZ
- KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE
- ZN - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA

KOMUNIKACJA

- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
- KDD/L - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

OBZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

OBZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW



MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000

Obowiązujące ustalenia planu:

- granicze planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granicze obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granica ich strefy ochronnej
- granicze strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania, związana z odległością od lasu

Przeznaczenie terenów:

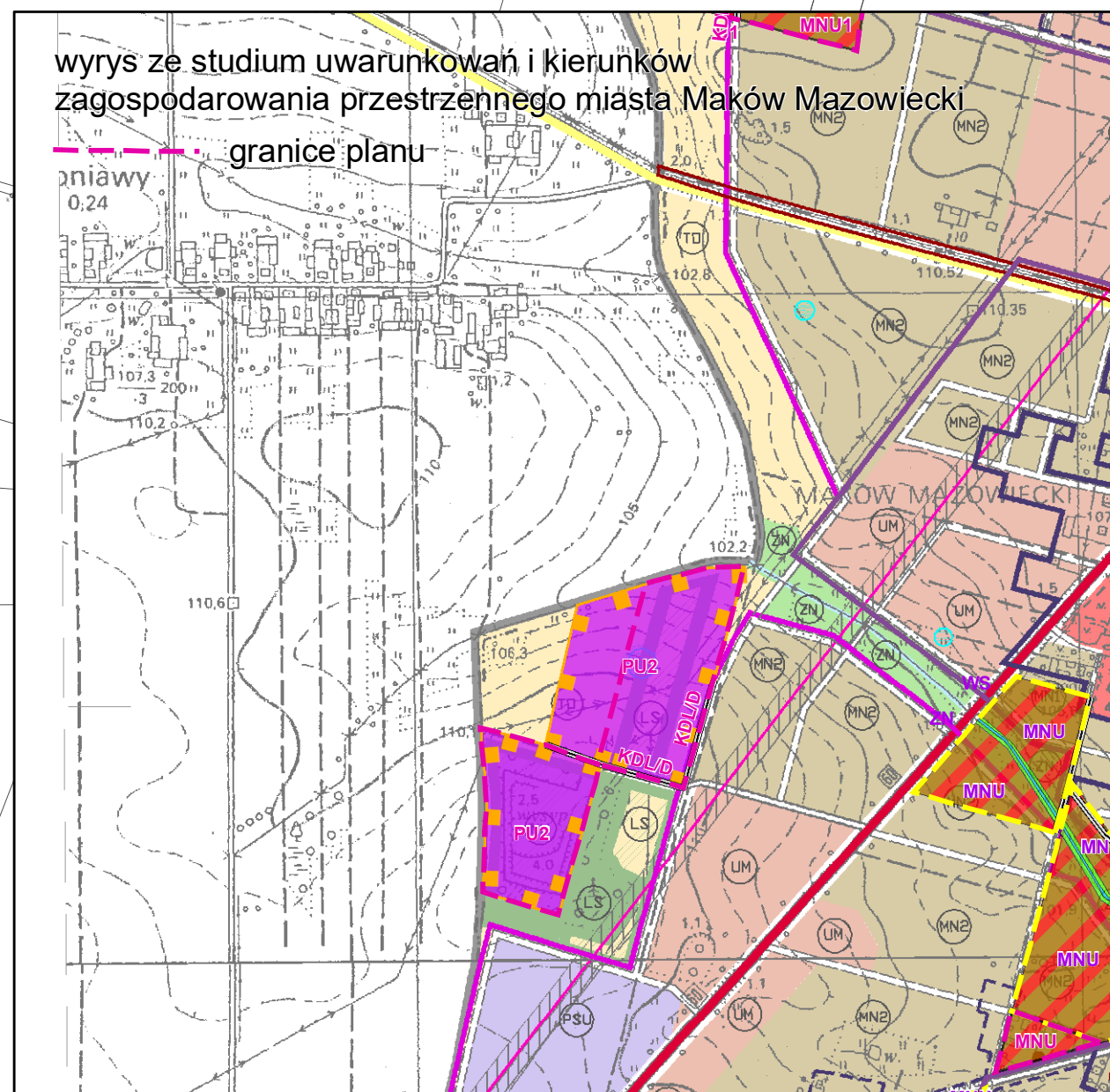
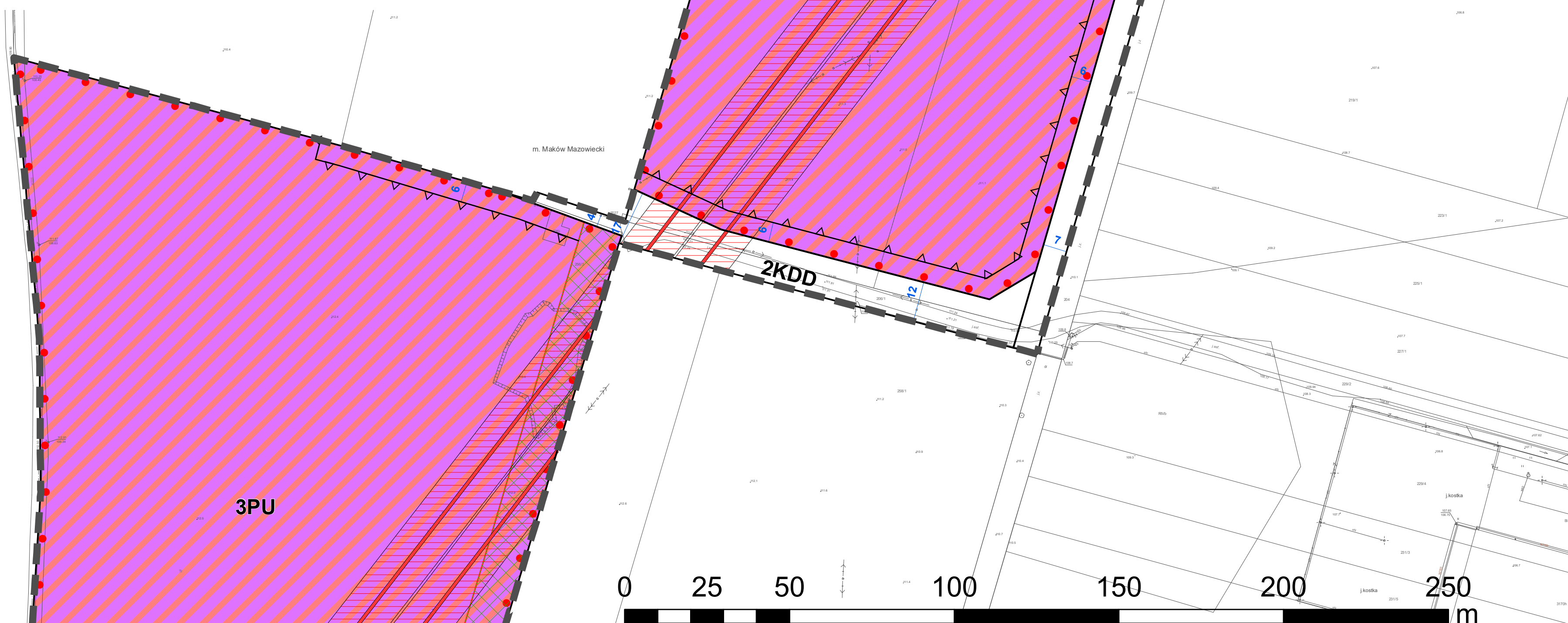
- PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granicze stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV

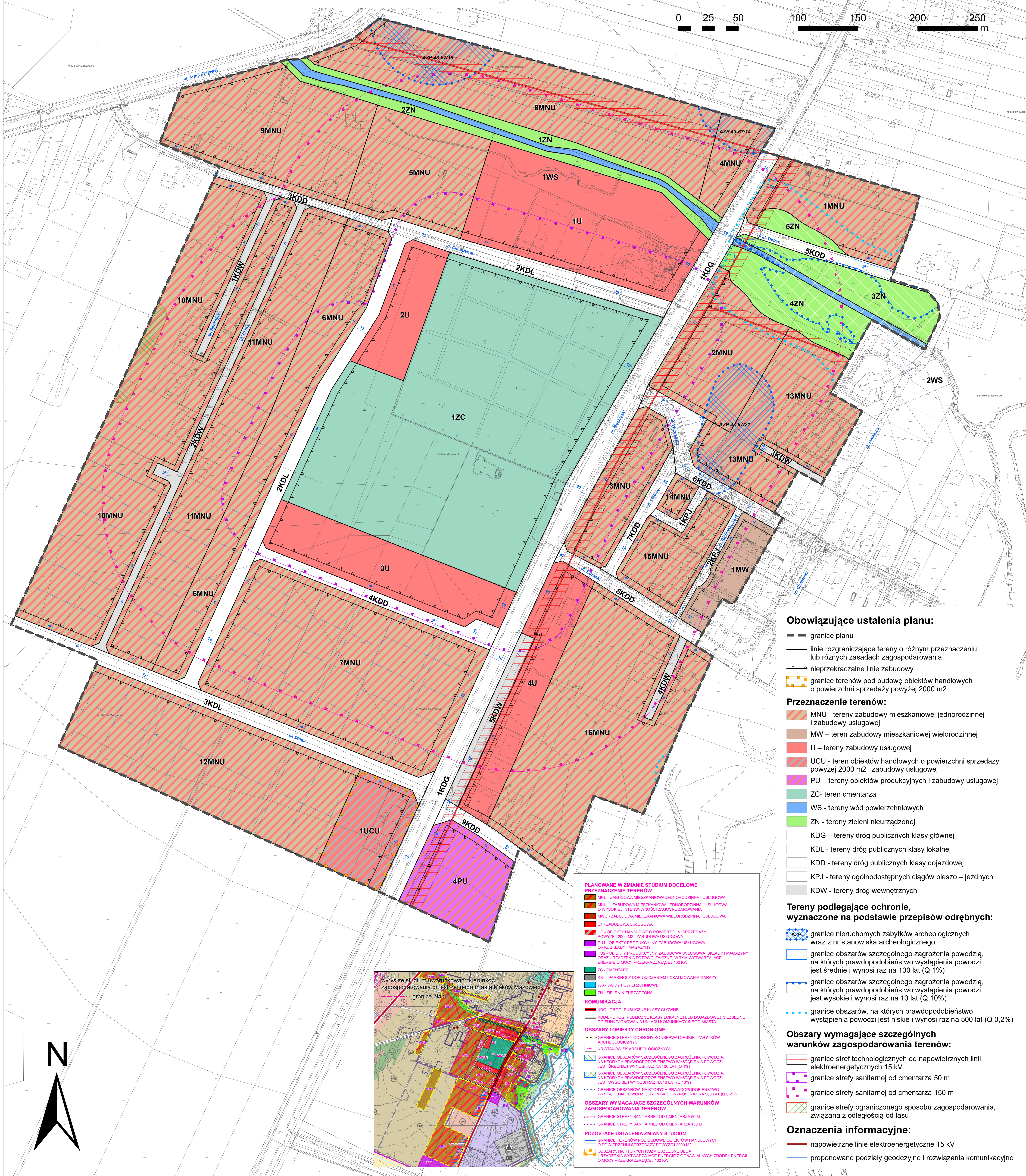


- PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
 - MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
 - MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
 - U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
 - UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 I ZABUDOWA USŁUGOWA
 - PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY
 - PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYNY ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAEICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKACZAJĄCEJ 100 KW
 - ZC - CMENTARZ
 - KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
 - WS - WODY POWIERZCHNIOWE
 - ZN - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA
- KOMUNIKACJA**
- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
 - KDDL - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA
- OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE**
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
 - GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA 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%)
- OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
 - GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M
- POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM**
- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
 - OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKACZAJĄCEJ 100 KW



**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW
OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I**

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000





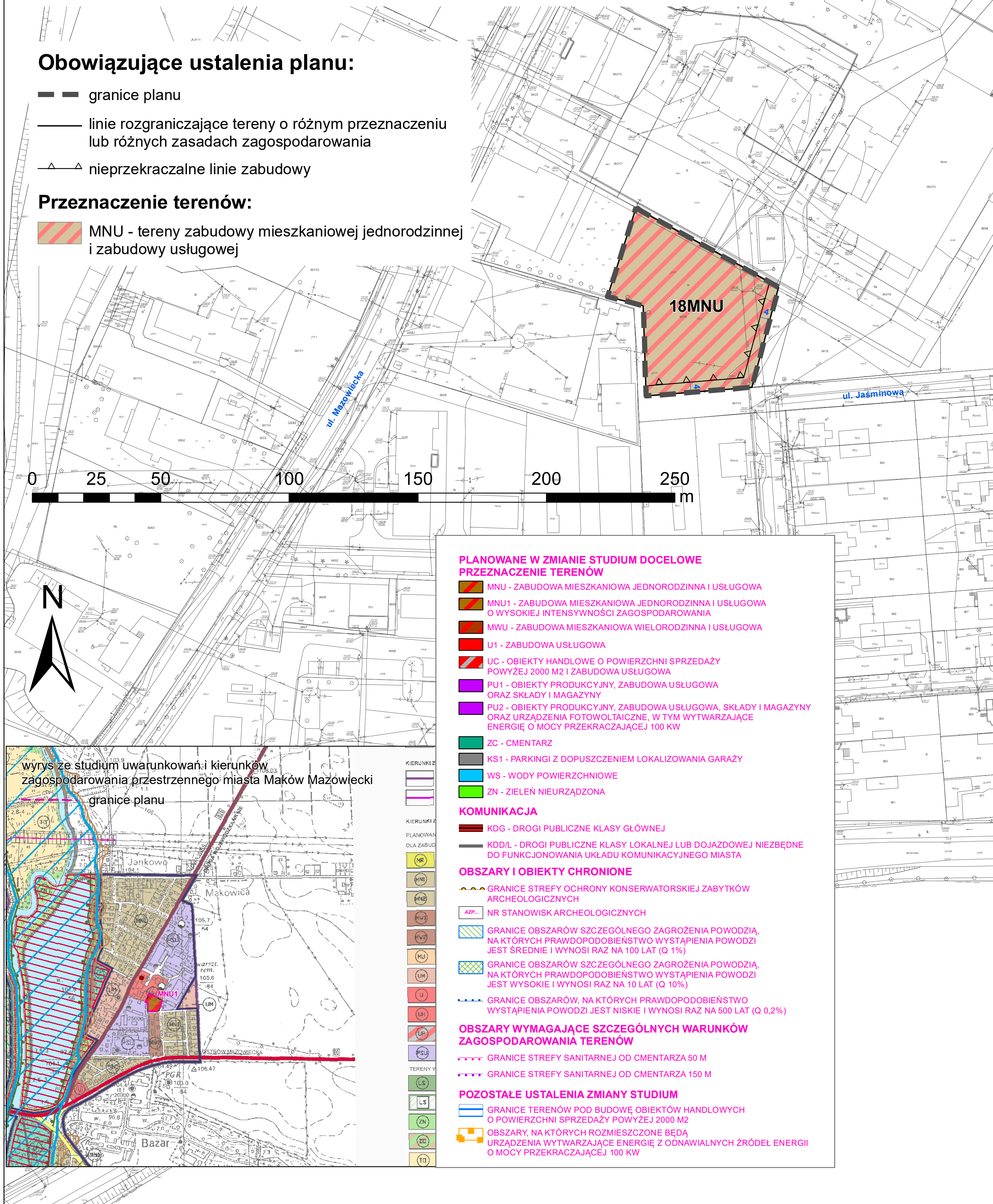
**RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000**

Obowiązujące ustalenia planu:

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

Przeznaczenie terenów:

-  MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
i zabudowy usługowej





MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I

RYSunek Planu
ZAŁĄCZNIK NR 6 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000

Obowiązujące ustalenia planu:

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

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej

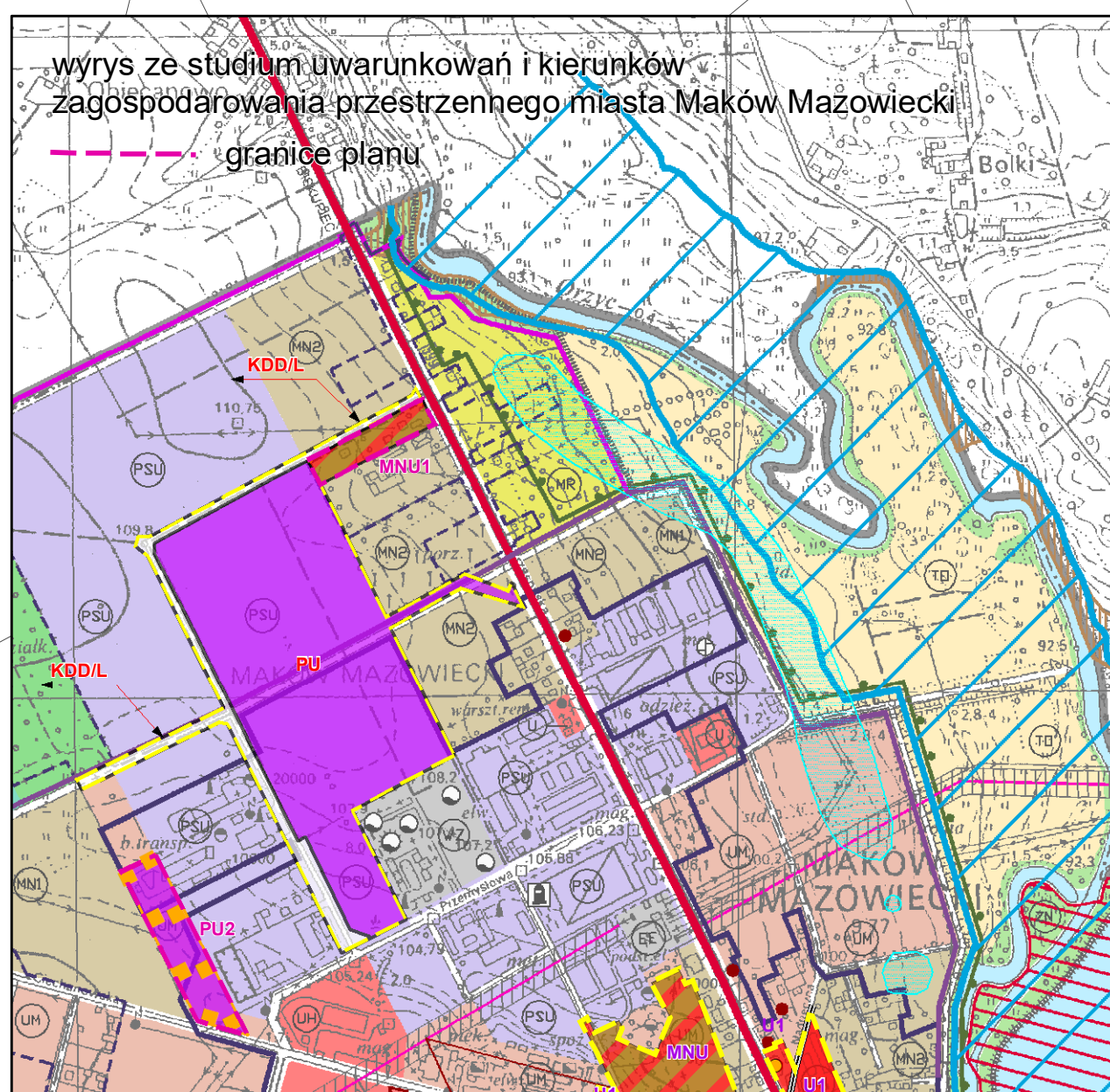
Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- granice stref technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV

Oznaczenia informacyjne:

- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV

0 25 50 100 150 200 m



PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 I ZABUDOWA USŁUGOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNY, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYNY
- PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNY, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYNY ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- ZC - CMENTARZ
- KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE
- ZN - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA

KOMUNIKACJA

- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
- KDD/L - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- AZP... NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW



MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 7 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.
SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 200 250 m

Obowiązujące ustalenia planu:

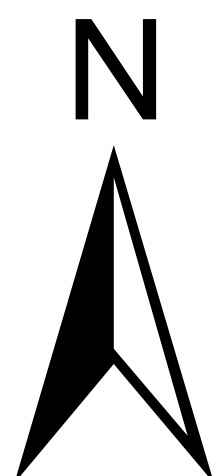
- granicze planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U – tereny zabudowy usługowej
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

Oznaczenia informacyjne:

- proponowane podziały geodezyjne i rozwiązania komunikacyjne



PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² I ZABUDOWA USŁUGOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYN
- PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYN ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- ZC - CMENTARZ
- KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE
- ZN - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA

KOMUNIKACJA

- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
- KDDL - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- OBZASY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW

wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki

- granicze planu



MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH W 2019 ROKU TERENÓW OBSZAR A, B, C, D, F, G, H, I

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 8 DO UCHWAŁY NR XXVI/215/2021

RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 4 LUTEGO 2021 R.

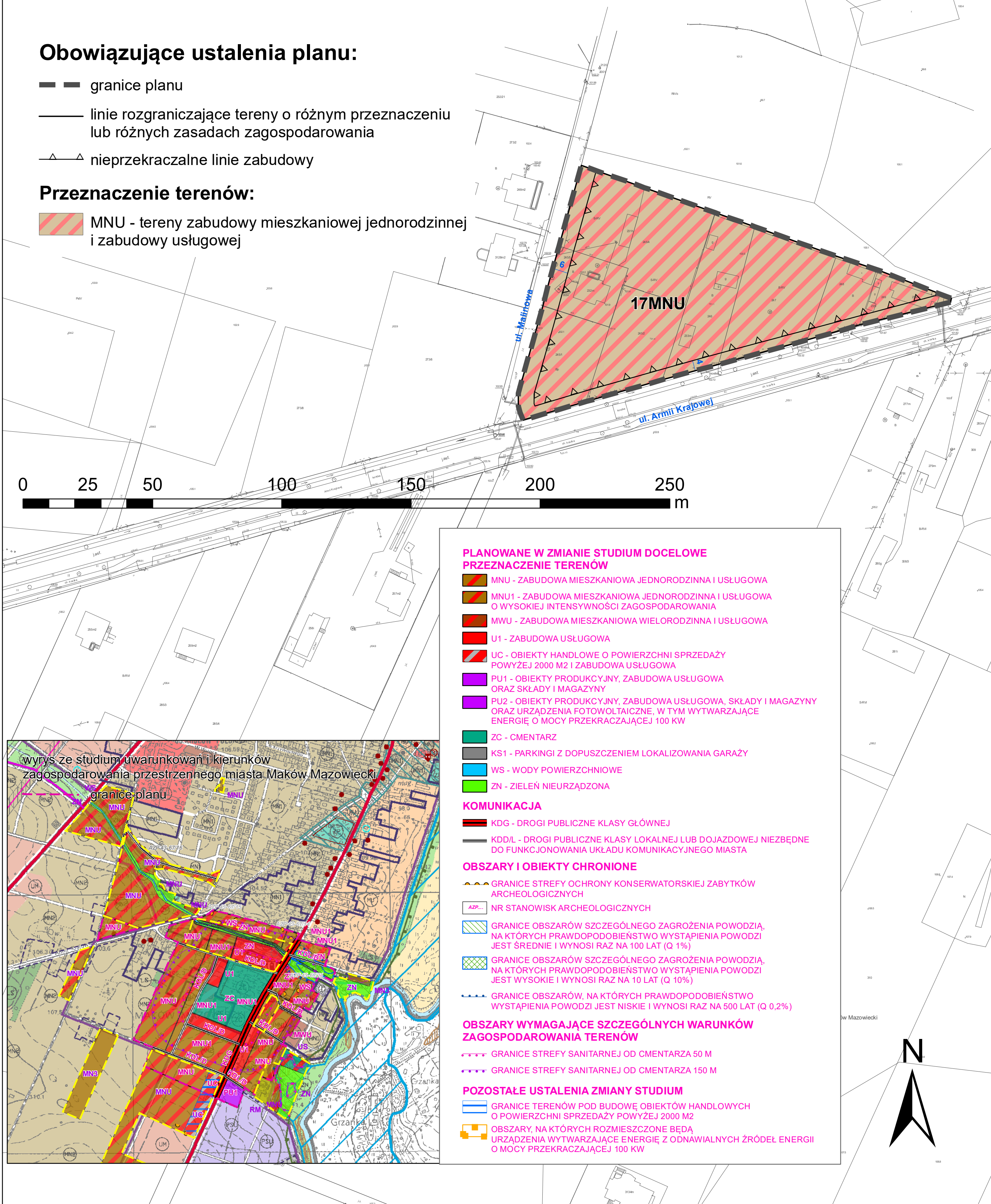
SKALA 1:1000

Obowiązujące ustalenia planu:

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

Przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej



PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA
- MNU1 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZAGOSPODAROWANIA
- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA
- U1 - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UC - OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² I ZABUDOWA USŁUGOWA
- PU1 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ SKŁADY I MAGAZYN
- PU2 - OBIEKTY PRODUKCYJNE, ZABUDOWA USŁUGOWA, SKŁADY I MAGAZYN ORAZ URZĄDZENIA FOTOWOLTAICZNE, W TYM WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW
- ZC - CMENTARZ
- KS1 - PARKINGI Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZOWANIA GARAŻY
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE
- ZN - ZIELEŃ NIURZĄDZONA

KOMUNIKACJA

- KDG - DROGI PUBLICZNE KLASY GŁÓWNEJ
- KDD/L - DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ LUB DOJAZDOWEJ NIEZBĘDNE DO FUNKCJONOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO MIASTA

OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE

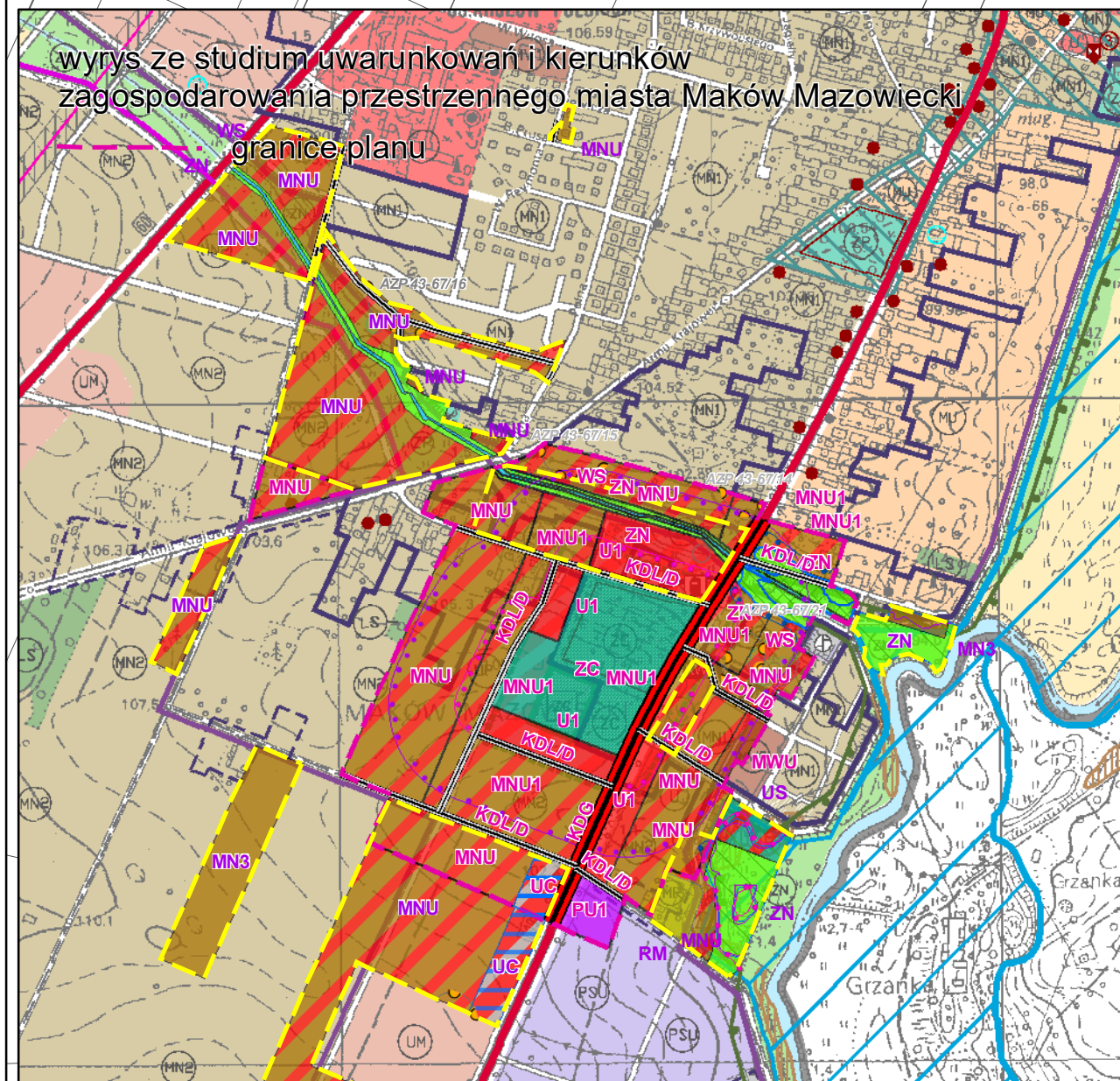
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- AZP... NR STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%)
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%)
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)

OBSZARY WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 50 M
- GRANICE STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA 150 M

POZOSTAŁE USTALENIA ZMIANY STUDIUM

- GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNOWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr XXVI/215/2021

Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim

z dnia 4 lutego 2021 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 2020 r. poz. 293, 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 w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I**, 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 Makowie Mazowieckim 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	30.09.20	osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ciechanowskiej na działce objętej uwagą	dz. 152/7	5KDL		X		X	Zmiana nie ma uzasadnienia przestrzennego – droga planowana jest do poszerzenia dwustronnie. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby realizację w całości poszerzenia drogi na gruntach położonych poza północną granicą planu, pomimo faktu, że droga jest niezbędna również do obsługi przedmiotowej działki. Zaplanowanie poszerzenia drogi w ten sposób

										spowodowałoby również utrudnienia techniczne we właściwym wyprofilowaniu drogi i połączeniu jej z innymi drogami znajdującymi się w granicach projektu planu.
2	19.10.20	osoba fizyczna	Zmniejszenie wyznaczonej linii zabudowy od ulicy Rolnej i Ciechanowskiej do 4 m z wyznaczonej w projekcie planu na 6 m	dz. 152/7	20MNU	X część	X część	X część	X część	Zmiana wnoszona w uwadze jest możliwa do realizacji od strony ulicy Ciechanowskiej (droga 5KDL). Przewidywana szerokość drogi umożliwia zachowanie odległości normatywnych zabudowy od jezdni dróg publicznych. Zmiana ta spowoduje znaczącą poprawę warunków lokalizacji zabudowy na przedmiotowej działce – działka o niewielkiej szerokości. W przypadku linii zabudowy wyznaczonej od ulicy Rolnej zmiana odległości linii zabudowy nie ma znaczenia dla warunków zagospodarowania przedmiotowej działki. Utrzymanie jednolitej odległości

										zabudowy od ulicy rolnej na jej całym przebiegu umożliwi wykształcenie jednolitej linii zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr XXVI/215/2021
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 4 lutego 2021 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 2020 r. poz. 293, ze zmianami), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL i KDD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD i ZC;
- 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.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr XXVI/215/2021
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 4 lutego 2021 r.
Zalacznik11.gml

Dane przestrzenne

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVII/215/2021
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 4 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I

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 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr IX/62/2019 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Granice planu objęto kilka wybranych obszarów w granicach administracyjnych miasta Maków Mazowiecki. Ogólna powierzchnia obszaru opracowywanego planu wynosi 60,59 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Prowadzona procedura planistyczna jest wykonywana w związku z Uchwałą Nr IX/62/2019 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów. W cytowanej Uchwale wskazano granice obszarów podlegających procedurze planistycznej. Wszystkie obszary objęte opracowywanym planem są objęte granicami obowiązujących planów miejscowych. Prowadzona procedura jest tym samym zmianą planów obowiązujących. Podstawową przesłanką do sporządzenia planu jest konieczność uwzględnienia nowych zasad zagospodarowania wybranych terenów, ze szczególnych uwzględnieniem zwiększenia dopuszczonej intensywności zabudowy. Ustalenia planów obowiązujących uniemożliwiają realizację zamierzonych działań inwestycyjnych. Dotyczy to zarówno dopuszczonego w nich przeznaczenia terenów, jak również wskaźników i parametrów urbanistycznych. Zamierzenia inwestycyjne zgłaszane w formie wniosków wskazują na konieczność korekty ustaleń tych planów. Szczególnie dotyczy to ustalenia nowych zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo – usługowych oraz zmiany funkcji terenów mieszkaniowych na tereny związane z działalnością gospodarczą w tym produkcją, usługami i obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Korekta funkcji terenów dotyczy przede wszystkim terenów przeznaczonych w planach obowiązujących na cele budowlane. Zmiana funkcji terenów otwartych na tereny inwestycyjne ogranicza się jedynie do terenów położonych w rejonie zachodniej granicy miasta, które w planach obowiązujących miały funkcję rolniczą. Obszary te w planie miejscowym zostały przeznaczone na cele związane z działalnością gospodarczą. Istniejące w mieście rezerwy terenowe na te cele uległy wyczerpaniu. Powiększenie terenów związanych z działalnością gospodarczą ma tym samym kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju miasta. Wprowadzanie cytowanych zmian w planach miejscowych na skutek wniesionych wniosków inwestycyjnych może wskazywać na stosunkowo szybkie ich zagospodarowanie, co zwiększy tempo wykorzystania rezerw inwestycyjnych w mieście i tym samym wzrośnie również tempo jego rozwoju.

Jednocześnie w sporządzanym planie do minimum ograniczono powiększenie terenów na cele mieszkaniowe. Łącznie w skutek realizacji ustaleń planu będzie możliwe wyznaczenie ok. 5 nowych działek budowlanych związanych z zabudową mieszkaniową. Przy jednoczesnym zwiększeniu udziału zabudowy usługowej w terenach położonych w rejonie istniejącego cmentarza przy ul. Cmentarnej i Moniuszki, łącznie w bilansie terenów pod zabudowę powierzchnia terenów związanych z zabudową mieszkaniową w skutek realizacji planu ulegnie nieznacznemu zmniejszeniu. Działanie to jest również istotne ze względu na wykonany bilans terenów pod zabudowę, w którym wykazana przekroczenie w planach obowiązujących maksymalnego zapotrzebowania miasta na cele mieszkaniowe.

Inwestycje przewidziane w sporządzanym planie, wynikające bezpośrednio z potrzeb miasta ograniczają się do konieczności powiększenia powierzchni istniejącego cmentarza przy ulicy Moniuszki oraz umożliwienia realizacji w granicach miasta energetyki fotowoltaicznej, w rejonie dzielnicy przemysłowej miasta (ul. Ciechanowska i w terenach po byłym składowisku odpadów - wraz z terenami z nim sąsiadującymi). Inwestycje te mają dla rozwoju miasta kluczowe znaczenie i wymagają podjęcia prac planistycznych nad przygotowaniem terenów dla tych inwestycji. W związku z koniecznością powiększenia stref sanitarnych od cmentarza konieczne było objęcie zmianami planu całego obszaru znajdującego się w strefie sanitarnej 150 m od cmentarza wraz z terenami bezpośrednio do niej przylegającymi. Ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów związane z położeniem w strefie sanitarnej od cmentarza wywołują istotne zmiany w warunkach ich zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w zakresie ograniczenia możliwości lokalizowania w ich obszarze zabudowy mieszkaniowej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszar A, B, C, D, E, zatwierdzony Uchwałą Nr LII/371/2018 z dnia 27 września 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz 10524),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVII/344/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz 6986);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor E, zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/149/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2016 r. poz 6983);
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor C, zatwierdzony Uchwałą Nr IV/25/2015 z dnia 22 stycznia 2015 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2015 r. poz 1466);
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor D, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/305/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7942);
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor B, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/304/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7941);
- 7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki sektor A, zatwierdzony Uchwałą Nr XLVI/303/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz 7940).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania obejmuje niepowiązane ze sobą tereny, które mają ograniczony zasięg przestrzenny. Wyjątek stanowi jedynie obszar położony w rejonie istniejącego cmentarza przy ul. Moniuszki. W tym przypadku zasięg opracowania obejmuje wszystkie tereny znajdujące się w projektowanych do powiększenia strefach sanitarnych od cmentarza lub z nimi granicy. Większość terenów objętych zmianą studium stanowi

obecnie tereny rolnicze lub tereny nieużytków zarówno rolniczych jak i budowlanych. Istniejąca zabudowa znajduje się na terenach w obszarach pojedynczych działek, tj. w rejonie ulicy Przasnyskiej (istniejąca zabudowa mieszkaniowo – usługowa), rejonie dworca autobusowego (istniejąca zabudowa usługowa) i ul. Ciechanowskiej (istniejący zespół garażowy) oraz w wykształconym układzie urbanistycznym miasta w rejonie istniejącego cmentarza przy ul. Moniuszki. W przypadku pojedynczych działek objętych opracowaniem cechą charakterystyczną zabudowy o wymienionych wcześniej funkcjach jest jej stosunkowo niski standard architektoniczno – przestrzenny. W przypadku zwartej zabudowy położonej przy cmentarzu sytuacja jest zupełnie inna. Centralną osią tego obszaru jest ul. Moniuszki stanowiąca drogę krajową i będąca bramą wjazdową do miasta. W tej części miasta w ostatnich latach nastąpił intensywny rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania inwestycyjnego, w kierunku zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej jak i usługowej i produkcyjno – usługowej. Zabudowa związana z działalnością gospodarczą rozwinęła się szczególnie w pierzei ul. Moniuszki i bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza, Stan zagospodarowania tych terenów jest bardzo zróżnicowany od obiektów w wysokim standardzie architektoniczno – przestrzennym aż do obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta. Funkcje usługowe i produkcyjne tu prowadzone są bardzo szerokie i obejmują zarówno usługi handlu detalicznego, zamieszkania zbiorowego i gastronomii, jak również usługi związane z obsługą cmentarza (w tym produkcję) oraz handlem hurtowym i obsługą komunikacji (warsztaty, stacje paliw). Najgorszym stanem zagospodarowania charakteryzują się tereny związane z prowadzonym w ich obrębie handlem hurtowym. Sytuacja istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jest zupełnie inna. Większość zabudowy to nowe obiekty o wysokim standardzie architektonicznym. Są one jednak poprzedzielane działkami jeszcze niezagospodarowanymi lub będącymi dopiero w fazie inwestycyjnej oraz terenami starszej zabudowy o silnie obniżonym standardzie zagospodarowania. Stan zagospodarowania obszaru zmiany studium wskazuje, że ta część miasta znajduje się obecnie we wczesnej fazie inwestycyjnej o stosunkowo silnym tempie procesów urbanizacyjnych.

Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- UCU - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowy usługowej;
- PU – tereny obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej;
- ZC- teren cmentarza;
- KS – teren parkingu;
- WS - tereny wód powierzchniowych;
- ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
- KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KPJ - tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

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 Uchwałę 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 zmiany kierunków rozwoju dla kilkunastu wybranych obszarów,

których granice pokrywają się z terenami objętymi sporządzanym planem miejscowym. Procedura sporządzania zmiany studium dla obszarów objętych granicami opracowania jest realizowana równolegle z procedurą sporządzania planu miejscowego. Po wykonaniu kompleksowej zmiany studium miasto przeprowadziło również kilka punktowych zmian tego dokumentu. W ostatniej zmianie studium część terenów objętych sporządzanym planem zostało zakwalifikowanych do stref wyznaczonych w zmianach punktowych studium. Pozostałe tereny zostały zakwalifikowane do nowych stref wyznaczonych w ostatnio prowadzonej zmianie studium. W projekcie studium obszar opracowania został zakwalifikowany do następujących stref funkcjonalno – przestrzennych:

MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

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

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 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.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	50% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,2
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)	600 m ² dla zabudowy wolnostojącej, 400 m ² dla zabudowy bliźniaczej, 300 m ² dla zabudowy szeregowej
minimalne wskaźniki parkingowe	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie, dla usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy

MNU1 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa o wysokiej intensywności zagospodarowania

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	• 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 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa

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	• 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

U1 - zabudowa usługowa

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa usługowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i lokale usługowe realizowane w budynkach usługowych, przeznaczone na potrzeby własne prowadzącego działalność gospodarczą

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

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	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	1,8
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	15% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	15 m dla zabudowy usługowej, 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	1000 m ²
minimalne wskaźniki parkingowe	dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie, dla usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego – 15 miejsca do parkowania na 1000 m ² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

UC - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowa usługowa

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowa usługowa,

Wykluczony kierunek przeznaczenia terenu:

- usługi z zakresu logistyki i magazynowania towarów, składowania odpadów (w tym złomu) i materiałów sypkich oraz obiekty produkcyjne,

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	60% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	2,0
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	dla usług - 30 miejsc do parkowania 1000 m ² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy dla usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw, handlu hurtowego – 15 miejsca do parkowania na 1000 m ² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² - 10 miejsc parkingowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej i 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych

PU1- obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa oraz składy i magazyny

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	dla usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m ² 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 m ² powierzchni użytkowej i 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych

PU2 - obiekty produkcyjne, zabudowa usługowa, składy i magazyny oraz urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty produkcyjne i zabudowa usługowa,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- składy i magazyny, z zakazem składowania towarów sypkich poza magazynami,
- urządzenia fotowoltaiczne, w tym wytwarzające energię o mocy przekraczającej 100 kW,

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	• 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

KS1 – parkingi z dopuszczeniem lokalizowania garaży

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- parkingi,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty administracyjno – socjalne,
- garaże.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	90% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,9
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	5% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	6 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	15 m ²

ZC - cmentarz

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- parkingi,

Dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty administracyjno - socjalne związane z obsługą cmentarza,
- obiekty sakralne.

Wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów	Wartość wskaźnika
maksymalna powierzchnia zabudowy	10% działki budowlanej
maksymalna intensywność zabudowy	0,3
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	10% działki budowlanej
maksymalna wysokość zabudowy	12 m
minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki (w tym działki budowlanej z podziału nieruchomości)	2000 m ²

WS – wody powierzchniowe

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów:

- wody powierzchniowe płynące,

Uszczegółowione zasady zagospodarowania terenów:

- dopuszczenie realizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową, odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych, retencją wody oraz funkcjonowaniem zbiorczego systemu kanalizacji gminnej, pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

ZN – zieleni nieurządzana o funkcjach ekologicznych.

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

1. Wymagania ład u 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. 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. 2 pkt. 3).

Obszar opracowania znajduje się zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska”. Jest to jedyna forma ochrony w granicach planu. Ustalenia

planu obowiązujące w tym zakresie to ustalenie, że obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami), wymagają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne.

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:

- nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 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;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

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

W obszarze opracowania ochronie konserwatorskiej podlegają: stanowiska archeologiczne r ew. AZP 43-67/14, AZP 43-67/15, AZP 44-67/21, w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

W planie dla tej strefy ustalono, że wszelkie działania inwestycyjne, w tym roboty ziemne oraz zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają postępowania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

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

Część obszarów objętych granicami opracowania znajduje się natomiast w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które stanowią największe zagrożenia dla życia, zdrowia i mienia ludzi występujące w jego granicach. 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.

Dla terenów położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), w planie obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z uwzględnieniem innych ustaleń planu, w tym warunków na jakich można w ich zasięgu realizować obiekty budowlane.

Negatywne oddziaływanie na ludzi może być spowodowane również urządzeniami infrastruktury technicznej przebiegającymi przez obszar opracowania. Dotyczy to przede wszystkim stref technologicznych od linii elektroenergetycznych SN, których szerokość wynosi 7,5 m od osi linii w obie strony. Dla stref tych obowiązują ustalenia projektu planu odwołujące się do przestrzegania ograniczeń w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu oraz w użytkowaniu obiektów, wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w strefach i pasach technologicznych wyznaczonych w projekcie planu dla tych urządzeń, w tym zakaz lokalizowania w ich zasięgu obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

Istotnym ograniczeniem inwestycyjnym na obszarze opracowania są strefy odległości cmentarza od obiektów budowlanych (50 i 150 m). Zgodnie z przepisami obowiązującymi dla tych stref w projekcie planu ustalono, że:

- dla strefy 50 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.
- dla strefy 150 m obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej i zakazu lokalizacji ujęć wody.

W celu ochrony mieszkańców miasta przed uciążliwościami projektowanych instalacji fotowoltaicznych w sporządzanym dokumencie wprowadzono strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W granicach strefy obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m, licząc od pokrycia dachu;
 - maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej – 7 m;
- minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojących od granicy terenów, na których dopuszczono realizację takich instalacji – 10 m.

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 2020 r. poz. 470, ze zmianami). W planie ustalono również nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów i obiektów budowlanych dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami, w rozumieniu przepisów odrębnych. 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.

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 i komercyjną funkcją usługową, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 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. 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 budowę i przebudowę dróg publicznych oraz realizację usług sportu i rekreacji o charakterze ogólnodostępnym. Ilość środków niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji publicznych, zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, nie przekracza zakładanych dochodów budżetu miasta w skutek uchwalenia planu. Realizacja zamierzonych działań inwestycyjnych nie będzie wymagać pozyskania środków z innych zadań przeprowadzanych w mieście lub zaangażowania środków zewnętrznych.

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

Obszary objęte granicami planu w większości stanowią własność osób prywatnych. Grunty miejskie ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi oraz grunty w granicach istniejącego cmentarza. W celu realizacji zamierzonych inwestycji miejskich, opisanych we wcześniejszych rozdziałach uzasadnienia konieczne będzie pozyskanie gruntów osób fizycznych. Szczególnie dotyczy to gruntów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg publicznych wyznaczonych w planie.

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.

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 niezagrożających 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 ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną obejmującą drogi publiczne i infrastrukturą wodno – kanalizacyjną oraz powiększenie istniejącego cmentarza.

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

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości, które mogą funkcjonować jedynie 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. 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 stosowanie drobnych technologii OZE w dostawie ciepła i energii.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiającą dostawę wody do obszaru planu.

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 KDG, KDL i KDD. Drogi publiczne służące

bezpośredniej obsłudze terenów budowlanych w granicach planu to drogi oznaczone symbolami KDL i KDD. Rolę wspomagającą w systemie komunikacji mają pełnić drogi wewnętrzne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo – jezdne. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi drogami publicznymi będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone realizowane w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Ustalenia niezbędne w tym zakresie zostały wprowadzone w jego treści. Miejsca włączenia tych dróg do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym 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 uzyskaniu pozytywnych uzgodnień oraz 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 Urzędu Miasta Maków Mazowiecki, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Miasta. 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. Uwagi złożone w trakcie wyłożenia (2 uwagi) zostały rozstrzygnięte pozytywnie jedynie w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania działek nimi objętych, bez wpływu na stan zagospodarowania innych nieruchomości. Sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim, celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Makowie Mazowieckim i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna 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, usługową, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyłączeniem terenów tworzących system przyrodniczy miasta. 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 miasta (rozwój terenów inwestycyjnych) 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).

Drogi oznaczone w planie symbolami KDG, KDL i KDD stanowią drogi o znaczeniu podstawowym umożliwiającym powiązanie obszaru planu zarówno z układem ponadlokalnym jak i układem komunikacyjnym miasta. Zachowanie dla nich funkcji dróg układu podstawowego znacząco ułatwia dojazd do innych części miasta jak również poza jego granice administracyjne. Utrzymanie funkcji tych dróg minimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia swobodny dojazd zarówno do poszczególnych zespołów urbanistycznych związanych z funkcjami inwestycyjnymi jak również połączenie poszczególnych części miasta z ponadlokalnym układem komunikacyjnym.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają również wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów, związanych z funkcjami ekologicznymi. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania miasta będą ograniczać się jednak do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach

publicznych oraz innych terenach publicznych o charakterze sportowo - rekreacyjnym. W przypadku terenów inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową, usługową komercyjną 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 przeznaczone w planie na cele budowlane 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 rozległych 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 w 2016 r. 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 na podstawie Uchwały Nr XIX/148/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. 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).

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu miasta zostały wskazane w wykonanej finansowej prognozie skutków uchwalenia planu. Analiza prognozy wskazuje, że dochody miasta w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą stosunkowo wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Powierzchnia planu i przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać nadmiernie budżetu miasta. Koszty poniesione na uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną nie będą przekraczać zakładanych dochodów. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez miasto nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii plan wyłożono do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- e) w trakcie wyłożenia zorganizowano i przeprowadzono dyskusję publiczną,
- f) w trakcie wyłożenia wpłynęły 2 uwagi, złożone przez tą samą osobę i dotyczące jednej nieruchomości,

- g) sposób rozstrzygnięcia uwag umożliwił przekazanie projektu planu Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim, celem uchwalenia.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XXVI/215/2021 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 4 lutego 2021 r. Podstawą uchwalenia planu jest . 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm).

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Artur Mironiuk