

**Uchwała Nr XLXIX/323/2010**  
**Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim**  
**z dnia 23 września 2010 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta  
Maków Mazowiecki w obrębie sektora D

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą XXXV/218/2009 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D, Rada Miejska w Makowie Mazowieckim, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki, uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekcó w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, bądź powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować budynki, wiaty, altany, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w § 3 pkt. 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych.

§ 3. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik graficzny nr 1 oraz załącznik graficzny nr 2.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

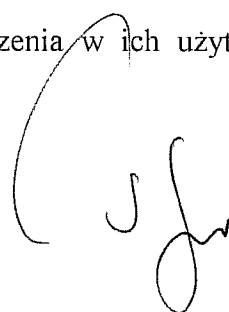
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny obiektów i instalacji związanych z gospodarowaniem, przerabianiem, odzyskiwaniem, utylizowaniem i unieszkodliwianiem ścieków, odpadów i surowców wtórnych, oznaczone na rysunku planu symbolem NO.

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 6) wymiarowania;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

§ 6. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.



## **Rozdział 2**

### **Kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 7. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy garaży blaszanych;
- 2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych.

## **Rozdział 3**

### **Ochrona środowiska i zabytków**

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dachów oraz z powierzchni nieutwardzonych do gruntu, w granicy własnej nieruchomości;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni dróg i parkingów w sposób zapewniający ich oczyszczenie, w szczególności separację związków ropopochodnych;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, tereny oznaczone MNU wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

§ 10. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych, w formie strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

2. Na obszarze strefy, wymienionej w ust. 1, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami.

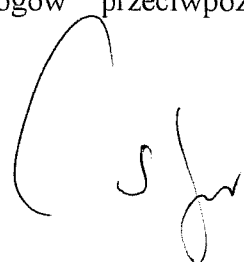
## **Rozdział 4**

### **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz budowy systemów komunikacji**

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolem NO ustala się dopuszczenie wydzielania działek o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> pod infrastrukturę techniczną, i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:



- a) podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzenie do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:
- a) z powierzchni dachów oraz powierzchni nieutwardzonych powierzchniowo, w granicach własnych nieruchomości,
  - b) z powierzchni dróg wewnętrznych – powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) unieszkodliwianie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,
  - b) stosowanie urządzeń służących do segregacji odpadów,
  - c) składowanie na składowisku odpadów komunalnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia z miejskiej sieci lub indywidualnych źródeł;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych SN i nN;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaopatrzenie z indywidualnych źródeł dostarczania ciepła lub miejskiego systemu dostarczania ciepła.

§ 13. 1. Ustala się strefę techniczną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 6,0 m licząc od osi linii, wyznaczoną na rysunku planu.

2. Dla strefy technicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Przy zagospodarowaniu strefy, o której mowa w ust. 1, w sposób nieokreślony w ust. 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

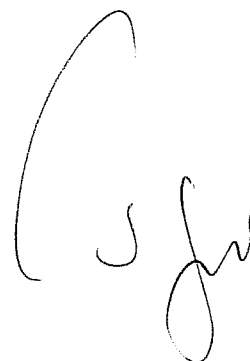
4. W przypadku skablowania lub likwidacji linii, o których mowa w ust. 1, ustala się się likwidację strefy.

## **Rozdział 5**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

§ 14. Dla terenu MNU 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie utrzymania, przebudowy, remontu, budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 25° do 42°;
- 5) następujące parametry kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 5,30 m,
  - c) powierzchnia zabudowy do 60,0 m<sup>2</sup>,
  - d) geometria i kąty nachylenia dachów jak w budynku głównym;



- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m<sup>2</sup>,
  - b) nieprzekraczalną linię zabudowy na 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30 %,
  - e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m,
  - f) zakaz stosowania w ogrodzeniach betonowych elementów prefabrykowanych;
- 7) obsługę komunikacyjną poprzez zjazd z drogi publicznej znajdującej się poza planem poprzez drogę KDW1;
- 8) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu, oraz dodatkowo minimum 1 miejsce dla funkcji usługowej, w granicy własnej nieruchomości.

§ 15. Dla terenu KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejącego podłączenia do drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 4) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających.

§ 16. Dla terenu NO1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów i instalacji związanych z gospodarowaniem, przerabianiem, odzyskiwaniem, utylizowaniem i unieszkodliwianiem ścieków, odpadów i surowców wtórnych;
- 2) dopuszczenie utrzymania, przebudowy, remontu, budowy budynków oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) wysokość budowli wolno stojących lub elementów zabudowy, będących punktowymi instalacjami przemysłowymi lub urządzeniami technicznymi do 25,0 m,
  - d) dachy o dowolnej geometrii i nachyleniu połaci do 40°;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy na 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,9,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 5 %;
- 5) obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy z dróg publicznych znajdujących się poza planem;
- 6) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów określonych w pkt 1.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy końcowe**

§ 17. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz budowy obiektów budowlanych związanych z

## Uzasadnienie

Opracowanie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D zostało podjęte na podstawie Uchwały Nr XXXV/218/2009 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 28 maja 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jest następstwem wypełnienia procedury sporządzenia planu określonej w art. 17 tej ustawy.

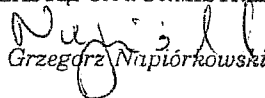
Projekt planu wraz z prognozami oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.06.2010 r. do 06.07.2010 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 25 czerwca 2010 r. w Urzędzie Miejskim w Makowie Maz.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu i w okresie 14 dni po wyłożeniu nie została wniesiona żadna uwaga do projektu planu. (art.42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r.o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227 ze zm.).

Biorąc powyższe pod uwagę projekt planu może być skierowany do uchwalenia.

ZASTĘPCA BURMISTRZA

  
Grzegorz Napiórkowski





#### USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- WYMIAROWANIE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIX/323/2010  
RADY MIEJSKIEJ  
W MAKOWIE MAZOWIECKIM  
z dnia 23 września 2010 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
NR .....  
POZ. .... Z DNIA.....

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

rysunek planu skala 1:1000



opracowanie:  
Stanisław Grzegorz Korpany  
&  
Urbs projekt s.c.  
K. Grzebyk, K. Janowski  
ul. Niemcewicza 7/9 lok. 121  
02-022 Warszawa  
tel/faks: (22)8390035, biuro@urbs.pl

mgr inż. arch. Stanisław Korpany  
czł. OIU nr WA - 086  
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53  
tel. 0 23 672 40 39

opracował zespół w składzie:  
arch. Stanisław Korpany - główny projektant  
nr rej. Izby Urbanistów WA 086  
mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk  
mgr inż. Konrad Janowski  
mgr inż. Adam Pirowski  
mgr Wojciech Zaczekiewicz

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Ireneusz Piłowski





- granica obszaru objętego planem miejscowym
- strefa uciążliwości oczyszczalni ścieków
- układ komunikacji podstawowy

**USTALENIA PLANU:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA TECHNICZNA NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 KV

TERENY OBJĘTYCH I INSTALACJI ZWIĄZANYCH Z GOSPODAROWANIEM, PRZEBIĄGANIEM, ODZYSKIWIANIEM, UTYLIZOWANIEM I UNIESZKODLIWIANIEM ŚCIEKÓW, ODPADÓW I SUROWCÓW WTRÓNYCH

**STAROSTA MAKOWSKI**  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
Pozwiera się zgodność niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do ewidencji geodezyjnej i kartograficznej  
18-05-2009  
Maków Maz. dnia

Z up. Starosty  
mgr inż. Jacek Iwiński  
Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
Geodezji Powiatowej

**STAROSTA MAKOWSKI**  
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
Reprodukcja, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga zgody, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30 poz. 163 z późniejszymi zmianami)  
18-05-2009  
Maków Maz. dnia

Z up. Starosty  
mgr inż. Jacek Iwiński  
Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
Geodezji Powiatowej

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XLIX/323/2010  
RADY MIEJSKIEJ  
W MAKOWIE MAZOWIECKIM  
z dnia 23 września 2010 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
NR .....  
POZ. .... Z DNIA.....

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI  
W OBRĘBIE SEKTORA D**  
rysunek planu skala 1:1000



mgr inż. arch. Stanisław Korpany  
czł. OIU nr WA-086  
06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53  
tel. 0 23 672 40 39

opracowanie:  
Stanisław Grzegorz Korpany  
&  
Urbs projekt s.c.  
K. Grzebyk, K. Janowski  
ul. Niemcewicza 7/9 lok. 121  
02-022 Warszawa  
tel/faks: (22)8390035, biuro@urbs.pl

opracował zespół w składzie:  
arch. Stanisław Korpany - główny projektant  
nr rej. Izby Urbanistów WA 086  
arch. Krzysztof Grzebyk  
arch. kraj. Konrad Janowski  
arch. kraj. Adam Pirowski  
mgr Wojciech Zaczekiewicz

PRZEWODNICĄCY RADY  
mgr Ireneusz Podkościelny