

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 30 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami), Uchwałą Nr LV/416/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów oraz Uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Nr LV/416/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/204/2001 r. Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2001 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 4 października 2012 r., Uchwałą Nr XLIV/312/2018 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 29 marca 2018 r., Uchwałą Nr XLIX/359/2018 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 2 sierpnia 2018 r., Uchwałą Nr XXIV/192/2020 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 26 listopada 2020 r., Uchwałą Nr LIX/453/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 14 września 2023 r., Uchwałą Nr LXV/497/2024 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 stycznia 2024 r. oraz Uchwałą Nr XII/82/2025 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 26 czerwca 2025 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) zielen izolacyjna;

6) symbol cyfrowy i literowy określający przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

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

§ 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 obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej i nie 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 w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków akcentujących wejścia lub wjazdy, w tym schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, o maksymalnie 1,5 m, przy czym wysunięte elementy budynków, nie mogą wykroczyć poza linie rozgraniczające tereny (wyznaczone na rysunku planu linie nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść);
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 12) dachu półpłaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 30°;

- 13) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział sumy powierzchni zajętej przez budynki do powierzchni działki, wyznaczony poprzez rzut poziomy krawędzi budynków na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynków. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych stanowiących zewnętrzne uzupełnienie bryły głównej budynku takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, balkony i występy dachowe;
- 15) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
- a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyżej położonego punktu obiektu.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących budynków w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 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, dojazdów pieszych i niezbędnych dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, w tym zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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, urzędów, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) kwalifikację terenu oznaczonego symbolem MW, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 5.

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

§ 9. Obszar planu w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 "Subniecka Warszawska", wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 10.** 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MW - 2000 m².
2. Ustala się minimalny front działki na terenie oznaczonym symbolem MW – 25 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie z ulicy Kolejowej, przylegającej bezpośrednio do granic planu;
- 2) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów winna być nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - c) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla obiektów handlowych - 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,
 - dla pozostałych usług - 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy,
 - d) w liczbie miejsc określonych w lit. c należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

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

Rozdział 8.

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

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów na całym obszarze planu pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
 - b) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 4) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji miejskiej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, z dopuszczeniem realizacji zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 5) 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) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznych rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - c) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
- 6) dla systemu gazowego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
- b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 7) dla systemu ciepłowniczego zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 5 lit. c lub miejskiej sieci ciepłowniczej po jej rozbudowie;
- 8) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

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

Rozdział 10.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) dopuszczenie realizacji usług wyłącznie w formie lokali usługowych realizowanych w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - c) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
 - d) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
 - e) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, gastronomia, turystyka, w tym zamieszkanie zbiorowe, gastronomia, zdrowie i opieka społeczna, nauka, edukacja, sport i rekreacja, kultura, rozrywka oraz usługi biurowe i administracja,
 - f) w terenie należy uwzględnić realizację zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku, obejmującą kompozycję gatunków roślin niskich i wysokich, z udziałem gatunków zimozielonych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 12 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) forma dachów - dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45° w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy płaskie i półpłaskie,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych - do 250 m²;
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewyznaczonych,
- j) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 60 m.

Rozdział 11.

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

§ 15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1MW.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

§ 16. W granicach planu traci moc: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor B, przyjęta Uchwałą Nr XLVI/304/2014 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 10 lipca 2014 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2014 r. poz. 7941).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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



MIASTO MAKÓW MAZOWIECKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI DLA WYBRANYCH TERENÓW - ETAP A

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/93/2025
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 R.
SKALA 1:1000

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

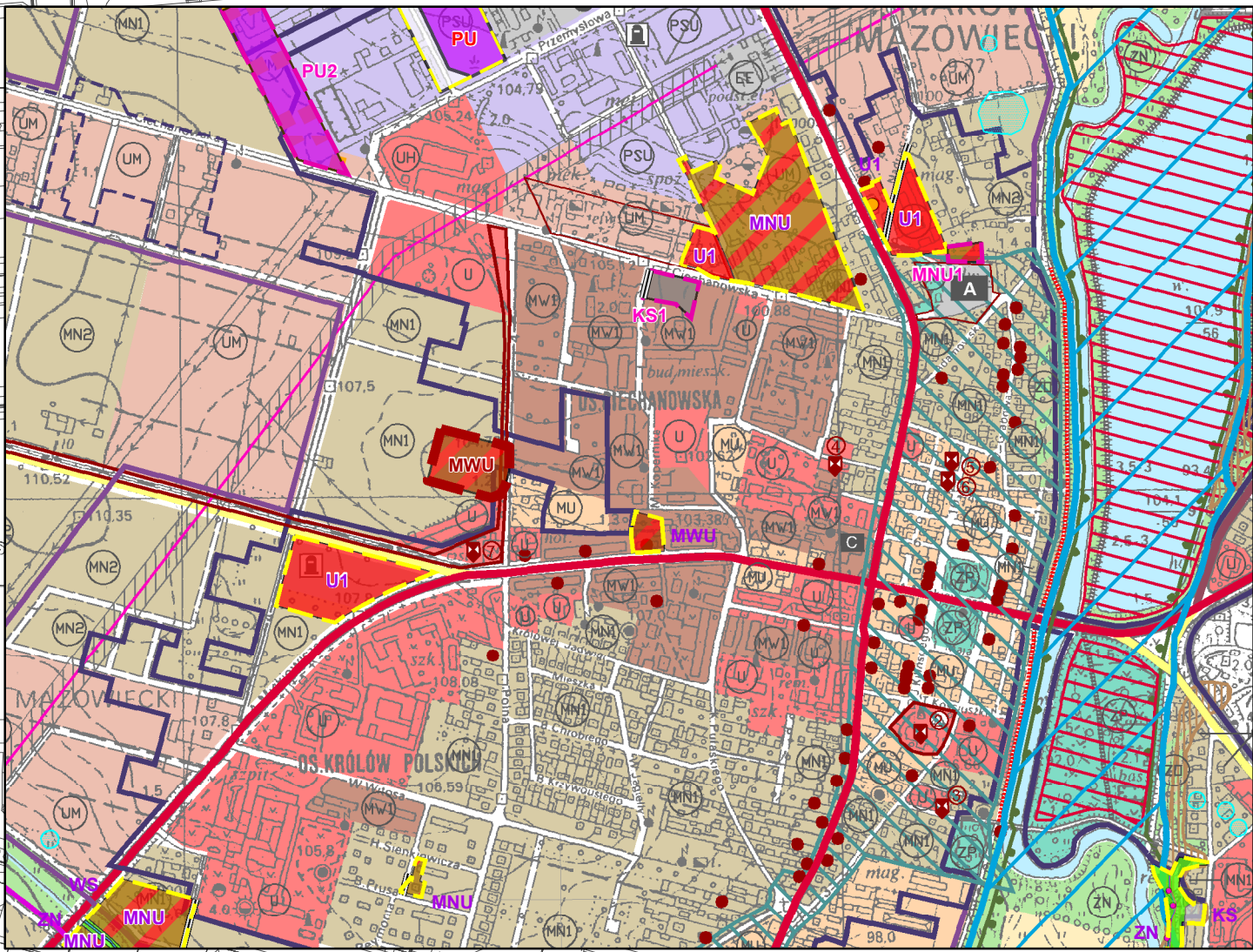


Oznaczenia obowiązujące:

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

Przeznaczenie terenów:

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI

ZAŁĄCZNIK NR 5 DO UCHWAŁY NR XII/82/2025
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM Z 26 CZERWCA 2025 R.
SKALA 1:10 000

KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU ORAZ UŻYTKOWANIU TERENÓW, WPROWADZONE ZMIANĄ STUDIUM

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM

PLANOWANE W ZMIANIE STUDIUM DOCELOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA

0 25 50 100 150 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 30 września 2025 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów**, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w 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	12.03.24	OSOBA FIZYCZNA	Uwaga dotyczy: 1. zbyt małej odległości planowanej inwestycji dopuszczonej ustaleniami projektu planu miejscowego względem działek sąsiednich i	165/40 Maków Mazowiecki	1MW-U	+ pkt. 3, 4, 6	- pkt. 1, 2, 5	+ pkt. 3, 4, 6	- pkt. 1, 2, 5	1. Zakres uwagi podnoszony nie ma osadzenia w istniejących uwarunkowaniach przestrzennych. Powierzchnia działki objętej uwagą i przeznaczoną w projekcie planu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pozwala na usytuowanie

			znajdujących się na nich budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych. 2. zbyt niski wskaźnik miejsc parkingowych do realizacji inwestycji przewidzianych w projekcie planu miejscowego 3. zakłócenie ruchu komunikacyjnego na okolicznych drogach, w tym wzrost ruchu komunikacyjnego, poprzez ustalenie planowanego dojazdu do budynku wielorodzinnego. 4. zakłócenie ładu przestrzennego, w tym ograniczenie dostępu światła dziennego na działkach sąsiednich, poprzez ustalenie zbyt dużej wysokości budynków wielorodzinnych 5. ograniczenie zabezpieczeń							budynków na niej bez wprowadzania konfliktów przestrzennych z zagospodarowaniem działek sąsiednich. Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowej działce odpowiada sposobowi zagospodarowania ulicy Kolejowej, do której ona przylega. W pierzei tej ulicy następuje przede wszystkim rozwój zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Przyjęte zatem przeznaczenie terenów nawiązuje do procesów urbanistycznych przebiegających w pierzei tej ulicy, stanowiącej jeden z podstawowych ciągów komunikacyjnych zachodniej części miasta. 2. Wnoszone w uwadze zmiany nie mają uzasadnienia formalnego. W projekcie planu zastosowano wysokie wskaźniki miejsc do parkowania, tj. 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, 30 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy i dla obiektów handlowych 3 miejsca do parkowania na 100 m²
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			terenów sąsiadujących z planowaną inwestycją na działce objętej uwagą, przed natężonym ruchem i zakresem prowadzonej działalności, do wyznaczenia pasa zieleni izolacyjnej. 6. zwiększenie uciążliwości dopuszczonych w projekcie planu inwestycji poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej, w tym w zakresie immisji i zrównoważonego rozwoju							powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych. Przyjęte wskaźnik w pełni zabezpieczają potrzeby parkingowe realizowanych obiektów budowlanych na przedmiotowej działce. Dalsze zwiększanie wskaźnika miejsc do parkowania prowadziłoby do zahamowania inwestycji budowlanych przewidzianych w projekcie planu, w kontekście powierzchni terenu niezbędnej do realizacji miejsc do parkowania. 3. Składający uwagę nie określił dokładnie konfliktowych ustaleń projektu planu. Z wysokim prawdopodobieństwem można przyjąć, że zastrzeżenia budzi dopuszczenie dojazdu od strony działki 165/30, poprzez wskazanie w projekcie planu rezerwy terenowej 1KDD. W celu złagodzenia konfliktu przestrzennego do projektu planu wprowadza się zmiany umożliwiające obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu wyłącznie z ulicy
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										Kolejowej. 4. Przy realizacji projektu planu konieczne będzie stosowanie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, co eliminuje zagrożenie prześwietlania budynkami wielorodzinnymi zabudowy jednorodzinnej znajdującej się na działkach sąsiednich. Pomimo tego, w celu, uniknięcia konfliktów przestrzennych w projekcie planu zmniejsza się maksymalną wysokość zabudowy wielorodzinnej do 12 m, z ustalonej w projekcie wykładanym do publicznego wglądu na 16 m. 5. Zakres uwagi nie ma uzasadnienia formalnego. Na przedmiotowej działce nie planuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, czy inwestycji mogących stanowić istotne źródło uciążliwości w miejskich układach urbanistycznych. Powierzchnia działki objętej uwagą uniemożliwia również realizację skoncentrowanych
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										inwestycji budowlanych o szczególnie wysokiej intensywności zabudowy. Ustalony w projekcie planu pas zieleni izolacyjnej ma pełnić jedynie rolę bufora przestrzennego oddzielającego od siebie tereny o różnych zasadach zagospodarowania. Pas ten ma szerokość 10 m, co w zupełności spełnia funkcję izolacji przestrzennej. Poszerzanie go lub wprowadzanie innych zabezpieczeń nie ma uzasadnienia w planowanej inwestycji, czy ograniczeniach wynikających z przepisów odrębnych. 6. Wnoszone w uwadze zastrzeżenia nie mają osadzenia w przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu przedmiotowego terenu. Nie planuje się na nim żadnych inwestycji mogących oddziaływać poza dopuszczone prawem poziomy oddziaływania na środowisko poza teren, na którym planowana jest inwestycja budowlana. Pomimo tego w celu złagodzenia konfliktu
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										przestrzennego w projekcie planu wprowadza się zmianę umożliwiającą lokalizację lokali usługowych jedynie w parterach budynków wielorodzinnych, bez możliwości realizacji wolnostojących lub przybudowanych budynków usługowych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 30 września 2025 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 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688, ze zmianami), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim postanawia co następuje: na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów**, nieprzewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta Maków Mazowiecki.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim

z dnia 30 września 2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym
(po uzyskaniu ostatecznego nr uchwały)**

.....