

**UCHWAŁA NR XIV/93/2025
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 XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 września 2025 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., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala 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 najwyższej 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 ładu 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, dojść 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, urządzeń, 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Dariusz
Artur Miecznikowski



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

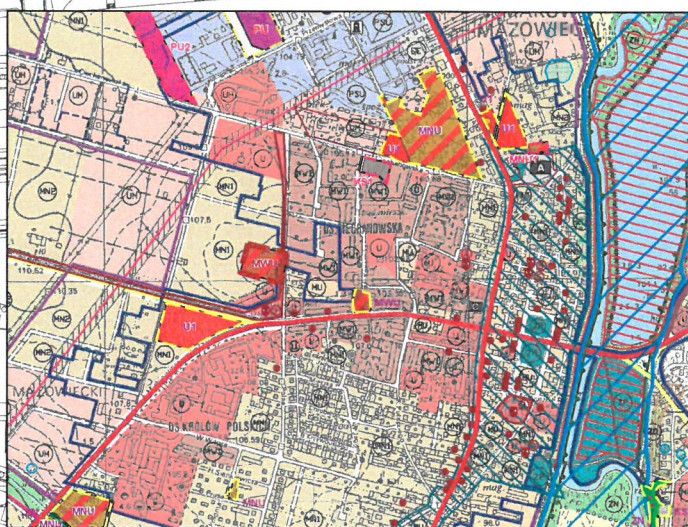


Oznaczenia obowiązujące:

- granice planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 15 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- zieleni 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 DOCEŁOWE
PRZEZNACZENIE TERENÓW

MWU - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I USŁUGOWA

0 25 50 100 150 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/93/2025
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	IMW-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 przeznaczonej 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 XIV/93/2025
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 XIV/93/2025
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 30 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIV/93/2025
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 30 września 2025 r.

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

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 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 XIV/92/2025 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 września 2025 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.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar planu realizowany 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 obejmował trzy tereny nie powiązane ze sobą przestrzennie – 1 jest położony w rejonie ulicy Kolejowej, 2 w rejonie ulicy Ciechanowskiej i ostatni jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie zachodniej granicy miasta, poniżej ulicy Ciechanowskiej. Ogólna powierzchnia terenów objętych planem wynosiła ok. 11,2 ha. Po podjęciu Uchwały Nr XIV/32/2025 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 września 2025 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 obszar sporządzanego planu został ograniczony do terenu położonego przy ulicy Kolejowej i obejmującego dz. nr ewid. 165/41 i 165/42. Powierzchnia prowadzonego Etapu A po podziale wynosi ok. 0,91 ha.

3. Cel sporządzenie planu.

Celem prowadzonej procedury planistycznej przed podziałem na etapy było zwiększenie powierzchni terenów mieszkaniowych w Mieście Maków Mazowiecki. W trakcie prowadzenia tej procedury oraz wcześniej prowadzonej procedury sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki okazało się, że uwzględnienie powiększenia terenów mieszkaniowych na działkach ewidencyjnych o nr 156/29, 197/26, 197/25, 197/27, 14, 15/17, 13 i część

działki 10 w obrębie Maków Mazowiecki może przekraczać zapotrzebowanie miasta na tereny mieszkaniowe. Zaistniała sytuacja wskazywała na zasadność podziału obszaru sporządzanego planu na dwa etapy, tj. Etap A obejmujący działki ewidencyjne o nr 165/41 i 165/42, na których realizacja zabudowy mieszkaniowej jest niezbędna do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla mieszkańców Miasta, szczególnie w zakresie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej oraz Etap B obejmujący działki ewidencyjne, na których powiększenie zasobu mieszkaniowego miasta może przekraczać jego zapotrzebowanie na ten cel. Prowadzona procedura kończy wykonanie 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 dla Etapu A. Procedura dla działek objętych Etapem B została natomiast wstrzymana do czasu przeprowadzenia prac analitycznych mogących określić maksymalne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane i tym samym zasadność dalszego prowadzenia procedury planistycznej dla tego etapu. Jedynym celem prowadzonej procedury planistycznej dla Etapu A jest tym samym umożliwienie powiększenia rezerw przeznaczonych na cele mieszkaniowe, które mają być wykorzystane w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej. Cel sporządzenia planu powoduje, że cały obszar planu został zakwalifikowany do jednolitego przeznaczenia terenów, tj. MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach sporządzanego planu obowiązuje 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).

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

W obecnym stanie zagospodarowania tereny objęte granicami opracowania stanowią niezabudowane grunty rolnicze.

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

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

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 (12 m dla terenów objętych 6 zmianą studium)
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

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 i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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

Obszar planu znajduje się poza granicami ustanowionych prawnie obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 poz. 1336, ze zmianami). Natomiast znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 „Subniecka Warszawska”. W ustaleniach planu wprowadzono w związku z tym nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów odpowiednich

przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

W obszarze planu nie występują grunty wymagające uzyskania na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) zgody na zmianę przeznaczenia.

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:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - 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 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 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.

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

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

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

W obszarze planu nie stwierdza się występowania szczególnych ograniczeń inwestycyjnych i zagrożeń dla zdrowia i mienia ludzi. Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest również brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i powodzi.

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 2024 r. poz. 320). W planie dla zabudowy usługowej i obiektów handlowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

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

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

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz uzupełniającym przeznaczeniem usługowym. 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 wszystkich terenów objętych granicami planu. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu miasta. Wzrost podatków ułatwi realizację zamierzonych w mieście inwestycji publicznych.

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

Obszary objęte granicami planu w całości stanowią własność Miasta Maków Mazowiecki. Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek, w tym ich minimalną powierzchnię i minimalny front działki, w zależności od przyjętego przeznaczenia terenów oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej.

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).

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji publicznych. Natomiast realizacja ustaleń planu będzie miała szczególne znaczenie dla rozwoju Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

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

Ustalenia w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Indywidualne rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej w projekcie planu dotyczą jedynie dostawy ciepła. Brak miejskiej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. Dla systemu ciepłowniczego ustalono jednak nakaz stosowania niskoemisyjnych paliw dopuszczonych do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych oraz urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery. W ustaleniach planu dopuszczono również ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych

w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem. W projekcie planu dopuszczono również realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW.

Obsługa komunikacyjna obszaru planu ma odbywać się z ulicy Kolejowej, bezpośrednio graniczącej z nim. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących z tą ulicą będzie realizowany poprzez dojazdy niewydzielone w przypadku zaistnienia takich potrzeb. Miejsca włączenia dojazdów niewydzielonych do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

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

Burmistrz Makowa Mazowieckiego sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W rozstrzygnięciu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Powiatowej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii Burmistrz wyłożył projekt planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu do publicznego wglądu powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń i BIPie Urzędu Miejskiego oraz w prasie lokalnej. W ogłoszeniu określił miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła ograniczeń w rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce 165/40. Uwaga została uwzględniona jedynie w części umożliwiającej złagodzenie zagrożenia powstawania konfliktów

przestrzennych na granicy z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, tj. ograniczenia dojazdu do terenów zabudowy wielorodzinnej, wysokości tej zabudowy i ograniczenia możliwości realizacji usług wolnostojących. Całkowita rezygnacja z przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie ma uzasadnienia przestrzennego. Pierzeja ulicy Kolejowej rozwija się w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. W ustaleniach projektu planu nie przewidziano również inwestycji, które mogłyby stanowić uciążliwość dla terenów graniczących z zabudową wielorodzinną, szczególnie w zakresie położenia działki 165/40 w strefie intensywnych inwestycji miejskich, na granicy strefy śródmiejskiej miasta Maków Mazowiecki. Uznano zatem, że uwaga składana w zasadniczym celu nie ma uzasadnienia w stanie rzeczywistym. W związku z tym, że działka 165/40 stanowi własność miasta Maków Mazowiecki nie było uzasadnienia w ponawianiu procedury planistycznej w skutek częściowego uwzględnienia złożonej uwagi. Projekt uchwały został skierowany do Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim, celem uchwalenia.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego 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).

Interes publiczny realizowany w skutek realizacji ustaleń planu ma na celu aktywizację społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Realizacja takich programów ma podnieść atrakcyjność miasta do zamieszkania. Przewiduje się, że w skutek realizacji ustaleń planu zwiększy się w udział ludzi młodych w ogólnej populacji miasta.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu strefy zurbanizowanej miasta. Powierzchnia planu oraz przyjęte przeznaczenie terenów wyklucza możliwość podejmowania działań na rzecz optymalizacji transportochłonności. W granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji związanych z transportem zbiorowym oraz dróg publicznych.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu, jednak będą one dotyczyć wyłącznie inwestycji wewnętrznych.

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

Projekt planu jest zgodny z wykonaną w 2024 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 VI/38/2025 z dnia 28 listopada 2024 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.

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

Analiza ustaleń planu wskazuje, że jego realizacja będzie miała wpływ na budżet gminy jedynie po stronie dochodów. W projekcie planu nie przewiduje się realizacji inwestycji publicznych. Stan zagospodarowania terenów wskazuje jednocześnie, że główne dochody miasta będą pochodzić z podatków od nieruchomości.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wyznaczając jednocześnie miejsce i datę dyskusji publicznej,
- e) sposób rozstrzygnięcia uwagi w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz własność działki nią objętej umożliwił przekazanie projektu planu miejscowego Radzie Miejskiej w Makowie Mazowieckim celem uchwalenia, bez ponawiania procedury planistycznej.

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr XIV/93/2025 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 września 2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest 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).

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Artur Miecznikowski

