



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 4 kwietnia 2025 r.

Poz. 3781

UCHWAŁA NR XI/49/25 RADY GMINY MAKÓW

z dnia 20 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Święte Nowaki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr II/8/24 Rady Gminy Maków z dnia 14 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Święte Nowaki, Rada Gminy Maków – stwierdzając, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków uchwalonego uchwałą Nr VII/28/07 Rady Gminy Maków z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Maków – uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Święte Nowaki, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu nr 1 wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania – terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych,

terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarach planu;

- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 3. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz tarasów i ocieplenia, a także podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Maków;
- 5) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną na danej nieruchomości lub jej części;
- 6) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają symbole podstawowego przeznaczenia terenu;
- 7) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie **przeznaczenia terenów** w obszarze objętym planem ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** (oznaczony symbolem „MN-U”) – przeznaczony do utrzymania lub rozbioru istniejącej zabudowy oraz budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i obiektów usługowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i budynkami technicznymi, gospodarczymi, biurowymi, socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi i zielenią.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) sytuowanie budynków względem drogi według nieprzekraczalnej linii zabudowy, której przebieg określa się na rysunku planu;
- 2) istniejące budynki wyższe niż wysokość ustalona planem, mogą podlegać utrzymaniu poza możliwością nadbudowy;
- 3) istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają ustaleń planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa może być realizowana wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej niniejszym planem;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu;
- 5) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie, w którym obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na wody podziemne w tym obszarze;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakaz lokalizacji usług, w których prowadzona jest działalność związana z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren oznaczony symbolem „MN-U” został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako przeznaczony pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

§ 7. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 15°.

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują: dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielanych w celu poprawy funkcjonowania nieruchomości sąsiednich, a także dla działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) w obszarze objętym planem układ komunikacyjny stanowią dojazdy i drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) zapewnienie dostępności komunikacyjnej obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę publiczną kategorii gminnej przylegającą do obszaru planu, wskazaną w oznaczeniach o charakterze informacyjnym i oznaczoną symbolami 6.1 KDD oraz 10.65 K(D) lub dopuszczone planem drogi wewnętrzne;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowi droga publiczna kategorii gminnej przylegająca do obszaru objętego planem, wskazana w oznaczeniach o charakterze informacyjnym i oznaczona symbolami 6.1 KDD oraz 10.65 K(D), która połączona jest z gminną siecią komunikacji drogowej.

§ 10. 1. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
 - a) do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - b) wody opadowe lub roztopowe wymagające oczyszczenia powinny być podczyszczone w urządzeniach podczyszczających zlokalizowanych w granicach działki budowlanej do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie jak wody opadowe i roztopowe nie wymagające oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 5) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, paliw stałych (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw), lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;
- 8) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru, dla których ustala się maksymalną moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie **stawki procentowej** służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 3) minimalna szerokość nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – 5,0 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 0,8,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- dla budynków pozostałych – maksimum 7,5 m,
- dla budowli – nie określa się,

b) dachy:

- na budynkach mieszkalnych i usługowych – dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°,
- na budynkach pozostałych – o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 30°,
- na budynkach sytuowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 20°,
- o kalenicy równoległej lub prostopadłej do granicy działki.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1 przestaje obowiązywać w sytuacji likwidacji linii elektroenergetycznej lub jej przebudowy na podziemną;
- 3) nakaz zachowania minimalnej odległości projektowanych budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Tracą moc obowiązującą, w zakresie obszarowym niniejszego planu, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXIV/126/08 Rady Gminy Maków z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Maków obejmujący fragment wsi Święte Nowaki.

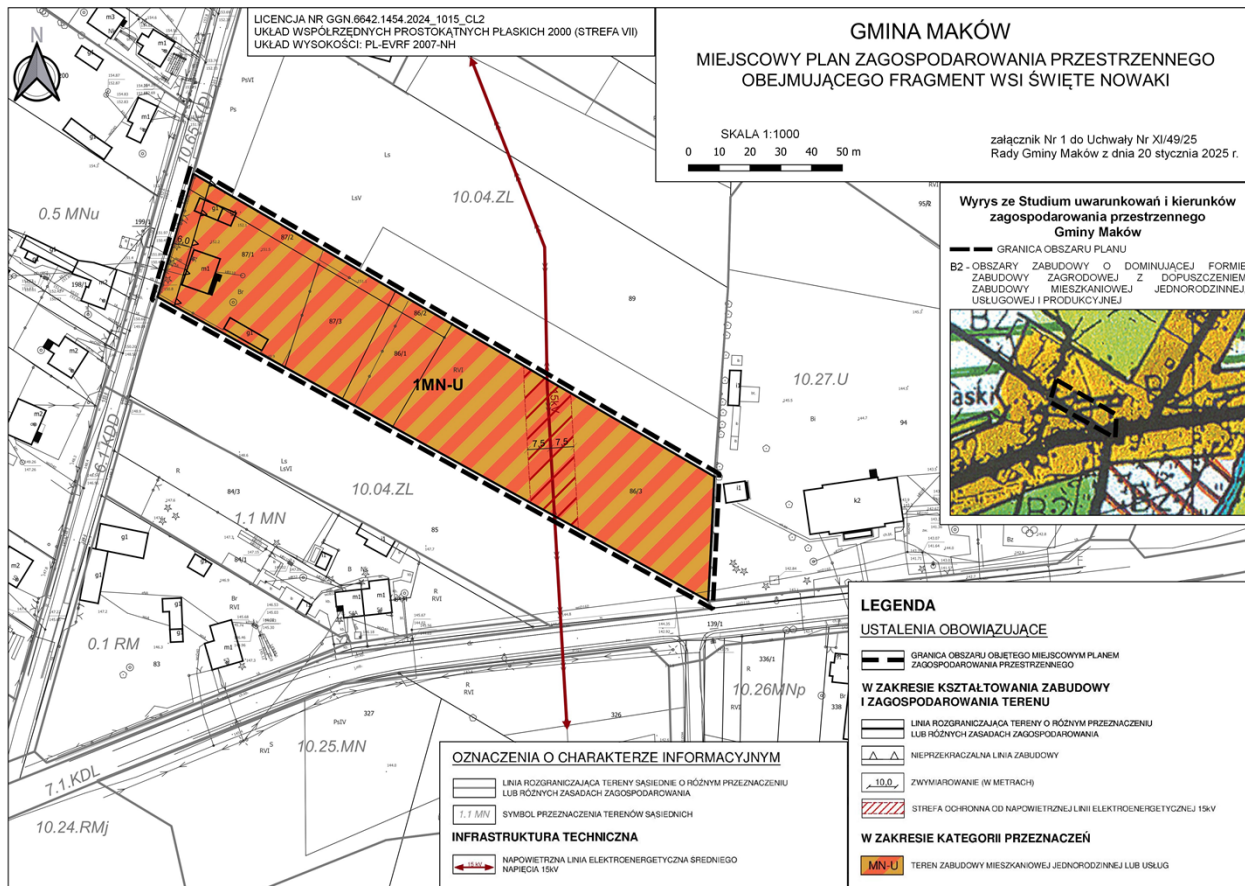
§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Maków.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Patryk Magdziarz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/49/25
Rady Gminy Maków
z dnia 20 lutego 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/49/25

Rady Gminy Maków

z dnia 20 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W związku z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Maków obejmującym fragment wsi Święte Nowaki.

W niniejszym planie określa się warunki dla rozwoju jednego rodzaju zabudowy – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (teren oznaczony symbolem 1MN-U). W planie określa się warunki i zasady zagospodarowania tego terenu. Nie wyznacza się natomiast żadnych terenów dróg publicznych ani innych obszarów przestrzeni publicznej wymagających nakładów finansowych po stronie gminy.

Przewodniczący Rady

Patryk Magdziarz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/49/25

Rady Gminy Maków

z dnia 20 lutego 2025 r.

Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę