

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MAKÓW MAZOWIECKI

Przyjęte uchwałą nr XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 15 lutego 2001r.

Zmienione uchwałą nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 4 października 2012r.

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(TEKST UJEDNOLICONY)

ROK 2012

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 4 października 2012r.

UJEDNOLICENIA I CZĘŚCI „STUDIUM” DOKONANO NA DOKUMENCIE BĘDĄCYM ZŁOŻENIEM:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki, część II – ga Kierunki Polityki Przestrzennej” stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 15 lutego 2001 r. Studium przyjęte uchwałą nr XXVI/204/2001 z 15 lutego 2001 r. opracowane zostało przez BDK. s.c. Biuro Architektoniczno – Urbanistyczne z siedzibą przy ul. Grotha 3 w Olsztynie.
- Projektu „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki” sporządzonego na podstawie uchwały nr XLVII/306/2010 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2010 roku. Projekt zmiany studium opracowano w Pracowni Projektowej „Miroslaw Wiśniewski – Urbanistyka i Architektura” Sp. z o.o. w Łodzi.

TREŚĆ ZMIAN WPROWADZONYCH W 2011 R. UWIDOCZNIONO W TEKŚCIE NIEBIESKĄ CZCIONKĄ. WSZELKIE ZMIANY TEKSTU ZAOPATRZONO PRZYPISAMI, W KTÓRYCH PRZYTOCZONO PIERWOTNE BRZMIENIE TEKSTU LUB USUNIĘTE FRAGMENTY TEKSTU.

WYMIENIONE W II CZĘŚCI TEKSTU STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/204/2001 ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE:

- ZAŁĄCZNIK NR 1 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO;
- ZAŁĄCZNIK NR 2 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA;

WYKONANE ZOSTAŁY OD PODSTAW.

- ZAŁĄCZNIK NR 3 – WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO W OBSZARZE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEGO I PRAWNE FORMY JEGO OCHRONY;
- ZAŁĄCZNIK NR 4 – ZASADY PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURALNYCH W OBSZARZE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEGO;

POTRAKTOWANE ZOSTAŁY JAKO MATERIAŁ INFORMACYJNY PRZY OPRACOWANIU ZMIANY STUDIUM.

RYUNKI STANOWIĄCE CZĘŚĆ OPRACOWANIA TEKSTU II CZĘŚCI STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/204/2001:

- KIERUNKOWY ROZWÓJ ZESPOŁU OSADNICZEGO MAKOWA MAZOWIECKIEGO;
- KIERUNKOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

NIE ZOSTAŁY UJĘTE W ZMIANIE STUDIUM ZE WZGLĘDU NA ICH DEZAKTUALIZACJĘ. PONADTO W PRZYPADKU RYSUNKU KIERUNKOWA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA WYSTĘPOWAŁ SZEREG ROZBIEŻNOŚCI Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1 DO STUDIUM PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVI/204/2001 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

NA CZĘŚĆ GRAFICZNĄ **ZMIANY STUDIUM** SKŁADAJĄ SIĘ RYSUNKI:

- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA,
- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,

WYKONANE NA MAPACH TOPOGRAFICZNYCH W SKALI 1 : 10 000.

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

Przyjętego uchwałą nr XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 15 lutego 2001 r. :

Gł Projektant: mgr inż. arch. Marian Kopliński (upr. urb. MGP i B Nr 963/89)

Projektanci:

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

mgr Alicja Sęk

inż. Hanna Jędrasik

mgr Marzena Belowska

tech. el. Zbigniew Duchliński

inż. Mirosław Kaim

Opracowanie graficzne:

mgr inż. arch. Szymon Zabokrzecki

Opracowanie wykonano w:

Biurowie Architektoniczno - Urbanistycznym "BDK" s.c.

10 - 579 Olsztyn, ul. Grotha 3

ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM

Przyjętej uchwałą nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 4 października 2012r.

Główny projektant: dr inż. arch. Mirosław Wiśniewski, uprawnienia urbanistyczne nr 836/89, wpisany na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie (nr WA-231)

Projektanci:

mgr inż. Agnieszka Czyrznikowska

mgr inż. Monika Bachmańska

mgr inż. Magdalena Wiśniewska

mgr inż. Wojciech Pardała

inż. Ewa Bolińska - zaopatrzenie terenów w energię elektryczną, gaz i ciepło

mgr inż. Grzegorz Gala - zaopatrzenie terenów w wodę i odprowadzanie ścieków

Opracowanie wykonano w:

Pracowni Projektowej „Mirosław Wiśniewski – Urbanistyka i Architektura” Sp. z o.o.

90-710 Łódź, ul. Żeromskiego 10

SPIS TREŚCI:

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	6
1.1. Główne cele i kierunki polityki przestrzennej Makowa Maz.	6
1.2. Kierunkowy rozwój zespołu osadniczego Makowa Maz. Propozycja zmiany granic administracyjnych miasta i ustalenia przebiegu obwodnicy drogi krajowej Nr 60 (wraz z połączeniami z drogą krajową Nr 57) poza ob. granicami Makowa Maz.	7
1.3. Kierunki rozwoju strefy zurbanizowanej miasta.	8
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	10
2.1. Struktura ekologiczna miasta.	10
2.2. Obiekty objęte prawną formą ochrony	10
2.3. Zagrożenia środowiska przyrodniczego.	11
2.4. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego oraz uzdrowisk.	12
2.4.1. Ochrona wód podziemnych	12
2.4.2. Ochrona wód powierzchniowych oraz regulacja stosunków wodnych	13
2.4.3. Ochrona powietrza	13
2.4.4. Ochrona przyrody	14
2.4.5. Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony	14
2.4.6. Ochrona przed hałasem.	15
2.4.7. Ochrona uzdrowisk	15
3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	15
3.1. Tradycja urbanistyczna miejsca - miasto lokacyjne Maków.	15
3.2. Od miasta lokacyjnego do współczesności.	16
3.3. Waloryzacja struktur urbanistyczno - architektonicznych historycznego układu miejskiego.	18
4. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY	20
4.1. Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków Woj. Mazowieckiego.	20
4.2. Stanowiska archeologiczne.	21
4.3. Strefa ochrony konserwatorskiej.	21
4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	22
5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.	24
5.1. Historyczny układ urbanistyczno - architektoniczny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.	24
5.2. Pozostałe obszary znajdujące się w granicach administracyjnych miasta	25
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI	37
6.1. Zaopatrzenie w wodę.	37
6.2. Gospodarka ściekowa	37
6.2.1. Kanalizacja sanitarna	37
6.2.2. Kanalizacja deszczowa.	37
6.3. Gazownictwo, gospodarka ciepła, elektroenergetyka i telekomunikacja.	38
6.3.1. Gazownictwo.	38
6.3.2. Gospodarka ciepła.	38
6.3.3. Elektroenergetyka	39
6.3.4. Telekomunikacja	40
6.4. Gospodarka odpadami.	40
6.5. Komunikacja kołowa.	41
7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN	

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	42
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	43
8.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	43
8.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m ²	44
8.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	44
9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.	44
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1	45
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	45
11.1. Leśna przestrzeń produkcyjna.	45
11.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.	46
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	46
12.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.	46
12.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.	47
13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	48
14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	49
15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.	49
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	50
17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE	50

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW²

1.1.³ Główne cele i kierunki polityki przestrzennej Makowa Maz.

Przedmiotem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy samorządowej jest określenie polityki przestrzennej w jej obszarze. Regulują to przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)⁴. Studium zostało sporządzone w dwóch etapach, na które składają się:

- a) część I – szta opracowania „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,⁵
- b) część II – ga opracowania „Kierunki polityki przestrzennej”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki, jako dokument określający politykę przestrzenną miasta przyjęte zostało uchwałą nr XXVI/204/2001 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z 15 lutego 2001 r.

Konieczność przystąpienia do zmiany studium wyniknęła m.in. z analiz projektowanych rozwiązań i koncepcji przestrzennych, opracowywanych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwalonych w latach 2003 - 2005). Ww. analizy wykazały potrzebę wprowadzenia zmian w wyznaczonym przez kierunki obowiązującego studium przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów, znajdujących się w granicach administracyjnych miasta. Ponadto w dziesięcioletnim okresie obowiązywania studium zagadnienia w nim zawarte, dotyczące podstawowych danych charakteryzujących miasto, osadnictwa, ludności, zatrudnienia, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną, gaz oraz innych uległy dezaktualizacji. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z. późn. zm.) wprowadziła natomiast konieczność uwzględnienia nowych uwarunkowań i czynników mogących mieć wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej miasta.

Głównym celem strategii rozwoju, a co za tym idzie polityki przestrzennej miasta powinno być kształtowanie ośrodka zapewniającego atrakcyjne warunki życia dla mieszkańców, wykorzystanie walorów turystycznych miasta oraz podniesienie roli i rangi Makowa Maz. w obszarze województwa.

Za najważniejsze zadania, służące osiągnięciu powyższych celów należy uznać:

- działania związane z poprawą warunków życia mieszkańców obejmujące m.in. tworzenie korzystnych warunków mieszkaniowych, rozwój i unowocześnienie infrastruktury technicznej, zapewnienie bezpieczeństwa publicznego, socjalnego, edukację i oświatę oraz ochronę zdrowia,
- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez rewitalizację i przekształcenia zdegradowanej tkanki miejskiej, rehabilitację przestrzeni publicznej, zapewnienie „rezerwy” terenów pod inwestycje z jednoczesnym etapowaniem ich udostępniania pod zabudowę w celu zapobieżenia efektowi rozpraszania strefy zurbanizowanej miasta,
- wspieranie i rozwój przedsiębiorczości i nowoczesnej gospodarki, wzmacniające pozycję miasta w regionie m.in. poprzez udostępnienie terenów pod inwestycje,
- wzmocnienie funkcji miasta jako ośrodka obsługi w otoczeniu ponadlokalnym,
- ochronę dziedzictwa historycznego obejmującą m.in. ochronę układu urbanistycznego oraz obiektów wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków, rewitalizację istniejącej śródmiejskiej substancji architektonicznej, a także promocję walorów architektoniczno – historycznych w skali ponadlokalnej - regionalnej i krajowej,
- ochronę środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza korytarza ekologicznego, jaki stanowi dolina rzeki Orzyc i wykorzystanie jej walorów przyrodniczych w promocji turystycznej miasta i regionu,
- utrzymanie roli węzła dróg krajowych z przeprowadzeniem ruchu tranzytowego poza granicami administracyjnymi miasta.⁶

1.2.⁷ Kierunkowy rozwój zespołu osadniczego Makowa Maz. Propozycja zmiany granic administracyjnych miasta i ustalenia przebiegu obwodnicy drogi krajowej Nr 60 (wraz z połączeniami z drogą krajową Nr 57) poza ob. granicami Makowa Maz.

Maków Maz z dniem 1.01.1998 r. odzyskał, utraconą w wyniku reformy administracyjnej z 1974 r., odwieczną funkcję siedziby powiatu (starostwa). Niezależnie od tej okoliczności (która niewątpliwie może stanowić czynnik prorozwojowy dla miasta) dotychczasowe procesy osadnicze ukształtowały w bezpośrednim otoczeniu lokalnym Makowa Maz. zespół urbanistyczny, obejmujący miejscowości związane w relacjach funkcjonalno - przestrzennych z miastem. Są to miejscowości wiejskie położone w zasięgu 3,0 - 3,5 km od centrum Makowa Maz, między którymi a zabudową miejską zaczynają formować się strefy urbanizacyjne w otoczeniu nadrzędnego układu komunikacyjnego miasta. Czynnikiem dynamizującym w/w zjawiska (korzystne dla rozwoju Makowa Maz. i restrukturyzacji obszarów wiejskich w jego otoczeniu) jest systematyczny wzrost natężenia tranzytowego ruchu towarowego na drodze krajowej Nr 60 (relacji wsch. granica państwa - Łęczyca - Kutno - zach. granica państwa) oraz ruchu lokalnego w obszarze miasta, generowanego przez jego związki z otoczeniem zewnętrznym, w tym z zespołem urbanistycznym Makowa Maz. W związku z powyższym Studium przyjęte uchwałą nr XXVI/204/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. precyzowało poniższe dwa zasadnicze ustalenia w zakresie kierunkowego rozwoju zespołu urbanistycznego miasta:⁸

- a) w obecnych granicach administracyjnych Makowa Maz. efektywne możliwości zainwestowania w obszarach dotychczas niezabudowanych są ograniczone barierami dostępności terenów (strefy ochrony sanitarnej od składowiska odpadów i oczyszczalni ścieków oraz użytkowanie rolnicze gruntów o dobrych parametrach bonitacyjnych). Przyjmując nawet pokonanie bariery bonitacyjnej w rozwoju przestrzennym miasta, potencjalna wielkość terenów pod nowe zainwestowanie w obecnych granicach administracyjnych wystarczy na okres ok. 15 lat. Jest to więc za krótki horyzont czasowy na planowanie rozwoju miasta w kategoriach kierunkowych długofalowych.
- b) wzrost natężenia ruchu tranzytowego transgranicznego i lokalnego wymaga budowy nowego nadrzędnego układu komunikacyjnego, wynoszącego węzeł tego ruchu (obecnie funkcjonujący w centrum miasta) i jego przebieg poza obszar kierunkowego rozwoju struktury zagospodarowania przestrzennego miasta.

W/w przesłanki były, dla projektantów Studium przyjętego uchwałą nr XXVI/204/2001, podstawą do sformułowania propozycji kształtowania kierunkowego rozwoju miasta m.in. poprzez:

- a) delimitację nowych granic administracyjnych miasta,
- b) określenie potencjalnych stref kierunkowych procesów urbanizacyjnych na obszarach wiejskich w otoczeniu miasta,
- c) zmianę przebiegu i lokalizacji gł. węzłów nadrzędnego układu komunikacyjnego miasta - poprowadzenie dróg krajowych 60 i 57 poza granicami miasta.

Konieczność przeprowadzenia szczegółowych analiz i studiów nad problemem oraz brak umocowania prawnego dla tego rodzaju działań spowodowały, iż drugi z głównych celów polityki przestrzennej Studium przyjętego uchwałą nr XXVI/204/2001, określony jako kształtowanie kierunkowej struktury funkcjonalno – przestrzennej, został odniesiony do obszaru Makowa Maz. wyłącznie w jego granicach administracyjnych.⁹

Należy jednak zauważyć, iż poszerzenie granic administracyjnych miasta nie wydaje się być - ze względów formalno – prawnych - procesem możliwym do przeprowadzenia, co więcej koncepcja ta jest właściwie bezzasadna. Przeprowadzone na potrzeby zmiany studium analizy dotyczące rozwoju strefy zurbanizowanej i przyrostu terenów zabudowanych na przestrzeni ostatnich lat pokazują, iż miasto nadal posiada spore, niewykorzystane rezerwy terenu (w tym także wewnątrz samej strefy zurbanizowanej). Ponieważ nie obowiązują już strefy bezpieczeństwa od oczyszczalni ścieków i (nieczynnego) składowiska odpadów i w zasadzie nie ma istotnych przesłanek dotyczących ochrony gleb chronionych na terenie miasta

przed ich przeznaczeniem na cele związane z dalszą urbanizacją obszaru - zwiększa się strefa terenów leżących w jego granicach administracyjnych, które można przeznaczyć pod zainwestowanie. W konsekwencji można uznać iż poszerzanie granic miasta jest działaniem całkowicie bezpodstawnym i nieuzasadnionym z ekonomicznego punktu widzenia.

Z kolei koncepcja poprowadzenia dróg nr 57 i 60 poza granicami Makowa Maz. nie straciła na aktualności. Strategia polegająca na wyprowadzeniu ruchu tranzytowego z obszaru miasta wydaje się być niezbędna dla jego prawidłowego funkcjonowania. Choć konieczne i mają szczególne znaczenie dla Makowa Maz., są to jednak działania leżące w całości poza kompetencjami lokalnych władz samorządowych, a ich realizacja możliwa jest do osiągnięcia raczej w odległej perspektywie czasowej. Ewentualny przebieg takiej obwodnicy znajdował by się ponadto w całości poza granicami niniejszego opracowania.¹⁰

1.3. Kierunki rozwoju strefy zurbanizowanej miasta.¹¹

Jednym z ważniejszych zadań dla organów samorządowych jest prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej. Założenia polityki przestrzennej powinny obejmować przede wszystkim przeciwdziałanie przypadkowej parcelacji, rozpraszaniu zabudowy, chaotycznemu zabudowywaniu gruntów położonych peryferyjnie, i co za tym idzie dezintegracji struktury przestrzennej miasta. Mimo iż nie ma przeciwwskazań do przeznaczenia pod zabudowę większości terenów znajdujących się w granicach administracyjnych miasta (za wyjątkiem dolin rzecznych i dolin cieków wodnych), ich uwalnianie pod inwestycje powinno być procesem stopniowym, podlegającym kontroli organów samorządowych. Dlatego też zasadne wydaje się podzielenie dalszego rozwoju strefy zurbanizowanej, w tym także udostępniania kolejnych terenów pod inwestycje, przynajmniej na dwa etapy.

I Etap określonego przez kierunki studium rozwoju powinien koncentrować się na działaniach obejmujących „porządkowanie” istniejącej strefy zurbanizowanej poprzez:

- Doinwestowanie obszarów położonych w granicach tzw. zwartej strefy zurbanizowanej, którą tworzą historyczne centrum miasta oraz tereny otaczające centrum, położone po obu brzegach rzeki Orzyc, stanowiące zwarty obszar zabudowy (zainwestowane w 75 – 100 %), wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogową. Głównym celem polityki przestrzennej na tych terenach powinny być przekształcenia mające na celu: intensyfikację zabudowy w nie doinwestowanych kwartałach miejskich (poprzez wypełnianie tzw. luk w zabudowie); modernizację i poprawę stanu infrastruktury technicznej oraz drogowej; rewitalizację substancji architektonicznej oraz ochronę wartości kulturowych.
- Kształtowanie strefy zurbanizowanej na jej obrzeżach – na styku ze strefą niezurbanizowaną, poprzez uzupełnianie zabudowy w położonych peryferyjnie nie doinwestowanych kwartałach miejskich oraz zabudowę kwartałów w tzw. początkowej fazie urbanizacji – obszarów, na których dokonano podziałów geodezyjnych na działki budowlane lub takich, na których pojawia się zabudowa. Mimo iż tempo rozwoju miasta w przypadku Makowa Mazowieckiego określić można jako mało dynamiczne, konieczne wydaje się zapewnienie pewnej rezerwy terenów pod inwestycje już w I Etapie rozwoju. Szczególnie istotne jest to w przypadku tzw. obszarów rozwoju przedsiębiorczości oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie bowiem z wykonanymi na potrzeby zmiany studium analizami przyrostu zainwestowania w Makowie Mazowieckim, największe tempo przyrostu zabudowy oraz największy deficyt terenów zauważyć można w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei zabezpieczenie rezerwy terenów pod inwestycje związane z rozwojem przedsiębiorczości warunkuje przyciągnięcie potencjalnych inwestorów, dlatego też w zmianie studium wskazano tereny na południu miasta (przy drodze krajowej nr 57) jako rezerwę terenów dla potencjalnych inwestycji. Głównym celem polityki przestrzennej na tych terenach powinny być działania i przekształcenia obejmujące przede wszystkim tworzenie korzystnych warunków dla ich zainwestowania poprzez rozbudowę systemów komunalnej infrastruktury technicznej (gł. w zakresie gospodarki wodno - ściekowej) i podstawowego układu komunikacji miejskiej.

II Etap przewiduje dalszy rozwój strefy zurbanizowanej i jej powiększenie o obszary jeszcze niezurbanizowane, położone najbardziej peryferyjnie w stosunku do centrum, zlokalizowane głównie przy północnej, zachodniej i południowej granicy miasta. Ponieważ są to najczęściej tereny o najkorzystniejszych warunkach glebowych dla produkcji rolnej obowiązujące plany miejscowe przewidują w przypadku części wskazanych do zabudowy przez zmianę studium obszarów rolnicze użytkowanie tych obszarów. Ze względu jednak na presję terenów zurbanizowanych oraz potrzeby mieszkańców w zakresie udostępniania tych terenów pod innego rodzaju (nierolnicze) zainwestowanie studium dopuszcza możliwość ich zabudowy. Należy je jednak uznać za rezerwę, która zabudowywana powinna być w II etapie rozwoju miasta, czyli po doinwestowaniu kwartałów wewnątrzmijskich i wypełnieniu „porowatych” struktur, które pojawiły się na obrzeżach istniejącej tkanki miejskiej. Warunkiem dalszego rozwoju strefy zurbanizowanej i zabudowywania tych terenów powinno być:

- wykonanie przynajmniej: sieci kanalizacji i sieci wodociągowej,
- w przypadku części obszarów wykonanie zmian miejscowych planów, które określą szczegółowo sposób i możliwości zagospodarowania terenu.¹²

13

Cele polityki przestrzennej należy rozróżnić pod względem horyzontów czasowych ich realizacji, dlatego też podział na etapy rozwoju wydaje się uzasadniony z punktu widzenia interesów miasta, pozwoli bowiem uchronić miasto przed rozpraszaniem zabudowy czy „rozlewaniem” się tkanki miejskiej. W pierwszej kolejności działania powinny się koncentrować na bliższych w realizacji przekształceniach strukturalnych obszarów już zainwestowanych.¹⁴ Natomiast w długofalowym horyzoncie czasowym cele polityki przestrzennej powinny dotyczyć tworzenia warunków dostępności terenów rozwojowych pod zabudowę. Wynika to z możliwości finansowania nowych inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, nie pozwalających na realizację tych zadań w horyzoncie krótko- i średniookresowym.

15

Mimo iż nadrzędnym celem polityki przestrzennej powinno być tworzenie korzystnych warunków dla rozwoju zainwestowania, za zadanie o istotnym znaczeniu można uznać także ochronę lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego. Stąd w zmianie studium wskazuje się tereny, które powinny zostać wyłączone z możliwości zabudowy.

Zaliczyć do nich można: wody otwarte rzeki Orzyc i zbiornika wodnego, tereny leśne, dolinę rzeki Orzyc oraz doliny cieków wodnych. Obszary te ze względu na szczególne walory krajobrazowo – przyrodnicze lub na zagrożenie powodziowe i osuwiskowe powinny bezwzględnie zostać wyłączone z możliwości zabudowy. Działania w tej strefie powinny być ukierunkowane przede wszystkim na ochronę wartości przyrodniczych i ich wykorzystanie w promocji turystycznej miasta.

Dlatego też lokalny korytarz ekologiczny jaki stanowi dolina Orzyca wraz z kompleksem leśnym w południowo – wschodnich granicach miasta określony został w studium, jako postulowany obszar chronionego krajobrazu.

2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.¹⁶

2.1. Struktura ekologiczna miasta.

Struktura ekologiczna miasta stanowi jego główną wartość w zakresie środowiska przyrodniczego. Dotychczas jej elementy, **nie licząc pomników przyrody¹⁷**, nie zostały objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody, jak też takie formy **nie występowały w ustaleniach już nieobowiązującego¹⁸** miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Makowa Maz. Na strukturę ekologiczną miasta składają się następujące komponenty:

- 2.1.1. Dolina rzeki Orzyc wraz z dolinami jej dopływów oraz zbiornikiem wodnym i terenami zalewowymi, stanowiąca podstawową strukturę ekologiczną Makowa Maz.
- 2.1.2. Las miejski i zwarte zespoły zadrzewień (zieleń osiedlowa, cmentarze, ogrody działkowe i przydomowe), stanowiące uzupełniające elementy struktury ekologicznej miasta.
- 2.1.3. ¹⁹

2.2. Obiekty objęte prawną formą ochrony.²⁰

Na terenie Makowa Maz. jedynymi obiektami objętymi prawną formą ochrony są powołane Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 15/2008 z dnia 28.02.2008 r. pomniki przyrody:

- Dąb szypułkowy (*Quercus robur*), usytuowany przy ulicy Sportowej nr 24 (Las Grzanka), o obwodzie pnia 271 cm i wysokości 20 m,
- Dwupniowy dąb szypułkowy, przy ulicy Sportowej 15 (Las Grzanka), o obwodach pni 255 i 263 cm i wysokości 17 i 18 m,
- Dąb szypułkowy przy ulicy Sportowej 15 (Las Grzanka), o obwodzie pnia 470 cm i wysokości 30 m,
- Dąb szypułkowy przy ulicy Moniuszki 63, o obwodzie pnia 226 cm i wysokości 20 m,
- Grupa 5 drzew – modrzewi europejskich (*Larix decidua* Mill.), usytuowanych na terenie Oddziału 169d Nadleśnictwa Pułtusk (Las Grzanka), o obwodach 242, 245, 245, 246 i 276 cm i wysokości 30 m,
- Dąb szypułkowy, usytuowany na obszarze Nadleśnictwa Pułtusk – działka nr 446/167 (Las Grzanka), o obwodzie pnia 362 cm i wysokości 25 m.

Wszystkie wymienione powyżej pomniki przyrody powinny zostać objęte – zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia następującymi zakazami, obowiązującymi w rejonach ich funkcjonowania:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych
- szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz

tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

- ustawiania tablic reklamowych.²¹

2.3.²² Zagrożenia środowiska przyrodniczego.

Lp.	Rodzaj zagrożeń	Przyczyna zagrożeń
1.	Degradacja wód podziemnych. ²³	1. Brak pełnych systemów kanalizacji deszczowej w regionie. Miejska kanalizacja deszczowa nie jest w pełni wyposażona w urządzenia podczyszczające. Ścieki deszczowe są zatem istotnym źródłem zanieczyszczenia wód powierzchniowych, a w konsekwencji podziemnych, zasilających ujęcie miejskie.²⁴ 2. Brak pełnych systemów kanalizacji sanitarnej w regionie. Zabudowa miejska, pozostająca poza zasięgiem miejskiej sieci kanalizacyjnej, nie w pełni wyposażona w lokalne systemy kanalizacji, stwarza zagrożenie dla stanu czystości wód ujęcia miejskiego.²⁵
2.	Ponadnormatywne zanieczyszczenie wód powierzchniowych rzeki Orzyc ²⁶	1. Odprowadzanie części nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych w nie skanalizowanych obszarach w otoczeniu miasta. 2. Zanieczyszczenia z powierzchniowych spływów rolniczych i ścieków bytowych w obszarach wiejskich zlewni rzeki Orzyc.
3.	Hałas i wibracje komunikacyjne w otoczeniu dróg krajowych nr : 60 i 57 i ich węzła oraz drogi wojewódzkiej nr 626.	1. Brak obwodnicy miejskiej na ciągu drogi krajowej nr 60, powodujący potoki komunikacyjne tranzytowego ruchu towarowego przez tereny zwartej zabudowy miejskiej.

4.	Zanieczyszczenie powietrza w mieście.	1. Głównymi źródłami zanieczyszczenia są prócz miejskich i indywidualnych kotłowni, także paleniska domowe i piece, w których nośnikami energii jest węgiel i jego pochodne. Jako źródła niskiej emisji są one w lokalnej skali uciążliwe dla sąsiadującej z nimi zabudowy, a co najistotniejsze wpływają na pogorszenie warunków aerosanitarnych obszaru, powodując przekroczenia dopuszczalnych imisji zanieczyszczeń pyłu PM-10 jak i benzo(a)pirenu w pyłe PM-10. ²⁷
5.	Zagrożenie środowiska przez odpady.	1. Pojawienie się miejsc nielegalnego składowania odpadów tzw. dzikich wysypisk. 2. Prowadzona w ograniczonym zakresie selektywna zbiórka odpadów. 3. Brak kontroli stanu zawieranych umów przez właścicieli nieruchomości z podmiotami prowadzącymi działalność w zakresie zbierania, transportu, odzysku i unieszkodliwiania odpadów. ²⁸

2.4. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego, krajobrazu kulturowego oraz uzdrowisk.²⁹

2.4.1. Ochrona wód podziemnych.³⁰

Ochronę wód powierzchniowych i podziemnych należy uznać za zadanie podstawowe w zakresie gospodarowania zasobami naturalnymi. Wyklucza się, w związku z powyższym, budowę indywidualnych ujęć wód podziemnych (w tym także studni kopanych) – tzn. ujęć nie związanych z funkcjonowaniem wodociągów miejskich. Wszystkie obiekty na obszarze opracowania (miasta), zarówno istniejące, jak i przewidywane do realizacji powinny być zaopatrywane w wodę użytkową wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej, którą, wraz z towarzyszącymi jej instalacjami i urządzeniami należy sukcesywnie rozbudowywać i modernizować.

Budowa geologiczna regionu, zapewnia użytkowym wodom czwartorzędowym, należyta i skuteczna ochronę. Tym niemniej w strefach ochrony bezpośredniej miejskich ujęć wody (pas o szerokości 8 m licząc od zarysu obudowy studni), zgodnie z treścią art. 53 ustawy o prawie wodnym obowiązują następujące zakazy i nakazy:

- Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.
- Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód należy:
 - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - zagospodarować teren zielenią,
 - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych,
 - przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze

urządzeń służących do poboru wody.

- Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczyć za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających; na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Ponadto na terenie miasta wyklucza się lokalizację przedsięwzięć, mogących wpływać niekorzystnie na jakość wód podziemnych.³¹

2.4.2. Ochrona wód powierzchniowych oraz regulacja stosunków wodnych³²

Pierwszoplanowym czynnikiem, w przypadku działań związanych z ochroną wód podziemnych i powierzchniowych, jest odprowadzanie i oczyszczanie całości ścieków sanitarnych i deszczowych, wytwarzanych zarówno w granicach opracowania, jak i ewentualnie w jego otoczeniu w sposób i w stopniu wymaganym przez obowiązujące prawo. Niezbędne są zatem działania związane z modernizacją istniejących systemów kanalizacji deszczowej i sanitarnej, mające na celu zlikwidowanie niedostatków systemowych i technicznych obu sieci oraz systematyczna rozbudowa systemów kanalizacji – szczególnie na nowo powstających i planowanych osiedlach mieszkaniowych.

Ochrona zasobów wód powierzchniowych wyklucza możliwość kierowania ścieków sanitarnych, przemysłowych i deszczowych do innych odbiorników niż miejskie sieci kanalizacyjne. Niewskazane są również rozwiązania tymczasowe np. bezodpływowe, okresowo opróżniane zbiorniki, oczyszczalnie przydomowe itp. Nie dotyczy to jednak obiektów lub obszarów miasta, w których budowa sieci kanalizacyjnych, byłaby ze względów ekonomicznych nieuzasadniona.

Niezależnie od konieczności modernizacji i rozbudowy miejskich systemów kanalizacji – Orzyc, jego dopływy i istniejące rowy, są i będą odbiornikami wód z kanalizacji deszczowej miasta. Dlatego też niezbędne jest sukcesywne utrzymywanie drożności koryta Orzyca i pozostałych miejskich odbiorników ścieków deszczowych, pełniących rolę otwartych kanałów deszczowych (także rowów melioracyjnych). Stała drożność ich koryt, jest warunkiem wykluczenia występowania podtopień i zalewów terenów miejskich.

Z tych samych względów, konieczne jest utrzymywanie w zadawalającym stanie technicznym urządzeń melioracji szczegółowych funkcjonujących na obszarze miasta. Dotyczy to przede wszystkim obszarów, na których Studium przewiduje rolnicze użytkowanie terenu. W przypadku występowania na obszarach przeznaczonych pod zabudowę przez kierunki Studium - urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (w tym także nie ujętych w ewidencji wód) oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowanymi inwestycjami, należy zapewnić rozwiązanie kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód oraz prawidłowe funkcjonowanie pozostałych urządzeń melioracji. Dla uzyskania decyzji o warunkach zabudowy – powiązanej z budową, przebudową lub likwidacją urządzeń melioracyjnych takich jak rowy lub sączki drenarskie – wymagane jest odpowiednie pozwolenie wodnoprawne Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie (Oddział w Ostrołęce).

Działania związane z ochroną wód powierzchniowych wykluczają ponadto możliwość likwidacji istniejących w obszarze opracowania, drobnych zbiorników wodnych, w tym także starorzeczy Orzyca.

Ponadto wszelkie nowe obiekty budowlane, lokalizowane wzdłuż linii brzegowej cieków, realizować należy zgodnie z przepisami odrębnymi, określonymi ustawą Prawo wodne.³³

2.4.3. Ochrona powietrza³⁴

Stan zanieczyszczenia powietrza na obszarze miasta pozostaje, z drobnymi wyjątkami, w

granicach dopuszczalnych norm.

Decydujący wpływ na stan czystości powietrza w mieście, wywiera przede wszystkim niska emisja grzewcza i technologiczna, w związku z tym działania i zadania w tej dziedzinie powinny obejmować racjonalizację gospodarki cieplnej i sukcesywną likwidację ilości lokalnych kotłowni oraz palenisk domowych – węglowych, co można osiągnąć poprzez:

- pełne wykorzystanie mocy istniejących ciepłowni zasilających miejską sieć ciepłą, budynki lub lokalne sieci grzewcze, m.in. drogą rozbudowy i modernizacji tych źródeł energii, połączoną z wyposażaniem ich – w miarę potrzeby - w skuteczne urządzenia ochrony powietrza,
- termorenowację oraz rewitalizację budynków i obiektów stanowiących własność miasta, połączoną z modernizacją wewnętrznych instalacji grzewczych,
- sukcesywną wymianę węgla i koks, jako nośników energii w budynkach mieszkalnych i obiektach użyteczności publicznej na inne – niskoemisyjne.
- budowę sieci gazowej miasta, umożliwiającą jej wykorzystanie także do celów grzewczych,
- modernizację miejskiego układu komunikacyjnego.

Zaopatrzenie całości obiektów budowlanych obszaru w ciepło - niezależnie od ich funkcji i przeznaczenia, powinno być oparte głównie o źródła energii, gwarantujące minimalny poziom emisji w czasie ich spalania.³⁵

2.4.4. Ochrona przyrody³⁶

Szczególną rolę z punktu widzenia ochrony przyrody pełnią doliny Orzycy i jego dopływów. Obszary te wraz z lasem „Grzanka” oraz Zalewem Makowskim pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych, łączących miasto z położonymi poza jego granicami obszarami przyrodniczo chronionymi. Korytarze dolin należy wykluczyć z możliwości zabudowy, nie tylko ze względu na walory przyrodnicze, ale także w związku z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej. Istniejące formy zieleni winny być poddane zabiegom rewitalizacyjnym. W miarę możliwości należałoby dążyć do zwiększania powierzchni dolin porośniętej roślinnością – bez powodowania kolizji z zasadami ochrony przeciwpowodziowej.³⁷

2.4.5. Obszary i obiekty środowiska przyrodniczego wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony.³⁸

Lp	Rodzaje obszarów i obiektów	Forma ochrony	Wskazane ograniczenia, cele i formy zagospodarowania przestrzennego.
1	Dolina rzeki Orzyc	Obszar chronionego krajobrazu	1. Ochrona stanu czystości wód powierzchniowych. 2. Ograniczenia i zakazy zabudowy. 3. Retencyjna funkcja zalewu rz. Orzyc i terenów zalewowych.
2.	Las miejski	Obszar chronionego krajobrazu. ³⁹	1. Ograniczenia użytkowania turystyczno - wypoczynkowego. 2. ⁴⁰
3.	Ujęcie wody i obszar zasilający ujęcie wody.	1. ⁴¹ 2. ⁴²	1. ⁴³
4.	Zwarte zespoły zadrzewień	Zieleń publiczna	1. Zwiększenie stopnia zadrzewienia w przestrzeni publicznej, w tym wzdłuż ciągów komunikacyjnych. 2. Zieleń izolacyjna w otoczeniu zakładów produkcyjnych. 3. Zieleń ochronna w otoczeniu cieków powierzchniowych – dopływów rz. Orzyc.
5.	⁴⁴	⁴⁵	⁴⁶
6.	⁴⁷	⁴⁸	⁴⁹

2.4.6. Ochrona przed hałasem⁵⁰

Działaniem priorytetowym w zakresie ochrony przed hałasem powinno być wyprowadzenie ruchu tranzytowego z terenu miasta poprzez budowę obwodnicy. Niezależnie od tego wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej powinny zyskać status obszarów akustycznie chronionych.⁵¹

2.4.7. Ochrona uzdrowisk.⁵²

Na terenie Makowa Mazowieckiego uzdrowiska nie występują.⁵³

3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ⁵⁴

3.1.⁵⁵ Tradycja urbanistyczna miejsca - miasto lokacyjne Maków.

Wartości przestrzenne środowiska kulturowego Makowa Maz. związane są głównie z zachowanymi dobrami najważniejszej struktury urbanistycznej w historycznym rozwoju miasta, jakim było średniowieczne miasto lokacyjne. Początki osadnictwa w okolicach dzisiejszego Makowa Maż. sięgają wczesnego średniowiecza. Przeprowadzane badania archeologiczne w lewobrzeżnej części miasta pozwalają datować odkryte ślady osady nadrzecznej na poł. XII - początek XIII w., a analiza wykopalisk cmentarzyska wskazuje na osadnictwo z poł. XI w. - poł. XII w. Odkryta osada prawdopodobnie była związana z grodem na lewym brzegu rz. Orzyc. W źródłach pisanych nazwa „Macov” pojawia się po raz pierwszy w tzw. „falsyfikacji mogilneńskim” - dokumencie datowanym na pierwszą poł. XII w. Jest tu mowa o przeprawie przez rzekę na drodze do Makowa, gdzie pobierano opłaty na rzecz księcia mazowieckiego, który tym dokumentem przekazał je klasztorowi w Mogilnie. Istnienie przeprawy i pobieranie z tego tytułu opłat pozwalają przypuszczać, że w okresie przedlokacyjnym rozwinęła się na prawobrzeżnej części obecnego Makowa Maż. Osada targowa, a ówczesny Maków lewobrzeżny i prawobrzeżny były połączone przeprawą przez rz. Orzyc na szlaku handlowym z Makowa w kierunku Wizny i Jaćwieży. W przedlokacyjnym układzie przestrzennym książęcy, uszkodzony lewobrzeżny gród spełniał funkcje obronne administracyjne, mieszcząc też dwór lub zniszczony w czasie wojny trzynastoletniej. Na miejscu tego dworu stanął w późniejszych czasach zespół drewnianych budynków domu starościńskiego, niezachowany do naszych czasów. Natomiast odkryta lewobrzeżna osada na skarpie rzecznej prawdopodobnie pełniła funkcje podgrodzia, gdzie stał drewniany kościół św. Bartłomieja. Został on rozebrany w latach siedemdziesiątych XVIII w. Prawobrzeżna część miasta rozwinęła się prawdopodobnie w rejonie obecnych ulic: Kilińskiego, Moniuszki i Kościuszki jako osada targowa na szlaku handlowym Pułtusk - Przasnysz. Najprawdopodobniej też prawobrzeżny Maków miał już w 1290 r. kościół parafialny, zlokalizowany w sąsiedztwie lub w miejscu obecnego kościoła. Został on jako budowla drewniana ok. 1390 r. erygowany p.w. Bożego Ciała na kościół parafialny. Hipotetycznie można też przypuszczać, że istniał również w okresie przedlokacyjnym trzeci kościół p.w. św. Piotra zlokalizowany na miejscu późniejszego dziewiętnastowiecznego cmentarza. Tak więc w tradycji miejscowej przetrwała do XIX w. pamięć o istnieniu w Makowie trzech kościołów.

Średniowieczne dzieje Makowa związane są z historią Mazowsza i kasztelami zakroczymskiej, do której należała ziemia makowsko - różańska. Przedlokacyjny Maków leżał na szlaku handlowym do Jaćwieży, jednak istniejący już w XIII w. szlak łączący Mazowsze przez Serock - Pułtusk - Maków z Królewcem z czasem stawał się dominujący w rozwoju miasta. Jego mieszkańcy zajmowali się eksploatacją zasobów leśnych, hodowlą i uprawą roli oraz pośrednictwem handlowym z Prusami. Po normalizacji stosunków politycznych między Mazowszem i Litwą w II-iej poł. XIV w. Maków stał się ważnym ośrodkiem tranzytowym w handlu między Mazowszem a

Państwem Zakonnym. Na początku XV w. Miał on 2 jarmarki (na Boże Narodzenie i Św. Bartłomieja), a w 1480 r. dodano mu trzeci jarmark na Sw. Leonarda: Miastem lokacyjnym został Maków na przełomie XIV i XV w., a lokacja prawdopodobnie nastąpiła w dwóch etapach. Najpierw ustanowiono tu wójtostwo (1417 r.), a później już rozwiniętej gminie miejskiej książę mazowiecki Janusz I-szy nadał w 1421 r. przywilej lokacyjny na prawie chełmińskim. Miasto lokowano na prawym brzegu rz. Orzyc w rejonie obecnych ulic: Franciszkańskiej, Przasnyskiej i Moniuszki oraz na pd. od kościoła Bożego Ciała. Układ przestrzenny miasta lokacyjnego był zwarty, a jego centrum stanowił (zachowany do dzisiaj) rynek o wymiarach ok. 65 m x 32 m, dłuższym bokiem usytuowany równolegle do rz. Orzyc. Z rynku odchodziło osiem ulic głównych, po dwie z każdego narożnika zabudowy przyrynkowej. Tworzyły one charakterystyczną dla średniowiecznych miast lokacyjnych strukturę urbanistyczną z zachowanym do dzisiaj podziałem na bloki zabudowy. Średniowieczny szlak komunikacyjny Pułtusk – Przasnysz przechodził przez rynek ulicami: Kilińskiego i Bózniczą. Natomiast średniowieczna przeprawa przez rz. Orzyc prowadziła którąś z ulic wychodzących z naroży przyrynkowych w stronę rzeki; albo obecną ul. Kościuszki (zwaną dawniej „Mostową”) albo obecną ul. 1-go Maja. Miasto lokacyjne było drewniane, z wewnątrzrynkowym blokiem zabudowy ratusza i kramów miejskich. Nie posiadało też murów obronnych. Zachowany do dzisiaj kościół parafialny p.w. Bożego Ciała w formie murowanej został rozpoczęty ok. 1490 r. a ukończony w I poł. XVI w. Cmentarz w otoczeniu tego kościoła przetrwał do XIX w.

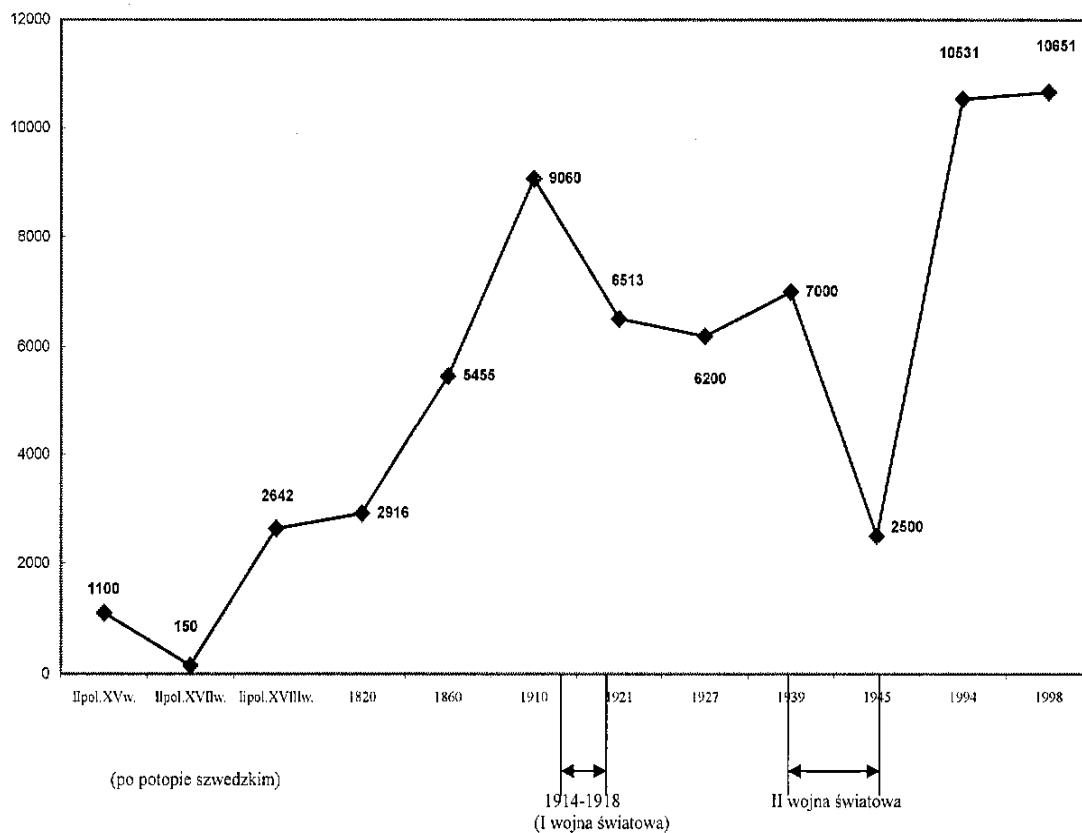
Po wygaśnięciu linii Piastów mazowieckich (1526 r.) Mazowsze zostało inkorporowane do Korony Królestwa Polskiego, odkąd jego dzieje stanowią składową historii I-szej Rzeczypospolitej i XX-wiecznych formacji Państwa Polskiego.

3.2.⁵⁶ Od miasta lokacyjnego do współczesności.

Do lat 70-tych XVI w. Maków przeżywał okres rozwoju gospodarczego jako ważne miejsce na szlaku łączącym Warszawę z Królewcem. Rozpoczyna się też w mieście w II poł. XVI w. osadnictwo żydowskie. Wieki: XVII i XVIII są okresem upadku gospodarczego miasta (wojny Rzeczypospolitej ze Szwecją, Rosją i Turcją oraz „potop szwedzki”). W ostatnich dziesięcioleciach XVII w. Maków staje się miejscem masowego osadnictwa żydowskiego i powstania w mieście żydowskiej gminy wyznaniowej. W końcu XVIII w. Miasto przełamało kryzys gospodarczy. Ponowny, po okresie późnego średniowiecza, rozwój Makowa trwał do czasu I-szej wojny światowej. Nie zdołał on uprzemysłowić miasta, natomiast w ciągu XIX w. nastąpiła w Makowie wymiana drewnianej substancji budowlanej na murowaną. Początek XIX w. stanowi też ważną cezurę w prawnym - ustrojowym charakterze miasta, którego terytorium zostaje podzielone na dwie gminy: żydowską i chrześcijańską. Po pierwszej wojnie światowej następuje regres w rozwoju miasta, które w okresie międzywojennym nie zostaje uprzemysłowione i lokuje się na obszarze ówczesnej Polski „B”. W okresie II wojny światowej gmina żydowska Makowa Maz. uległa, jak cała polska społeczność żydowska, zagładzie w hitlerowskich obozach koncentracyjnych. Zakończenie wojny przynosi dla miasta 90% zniszczenia jego substancji budowlanej, której powojenna odbudowa wprowadza Maków Maz. na drogę rozwoju i uprzemysłowienia w ograniczonej skali. Liczbę ludności z 1909 r. (9060 mieszkańców) miasto osiąga ponownie dopiero pod koniec lat 80-tych XX w. Dzieje miasta w kategoriach statystycznych ilustrują poniższe wykresy, stanowiąc dobrą syntezę urbanistycznych procesów rozwojowych w omawianym okresie.

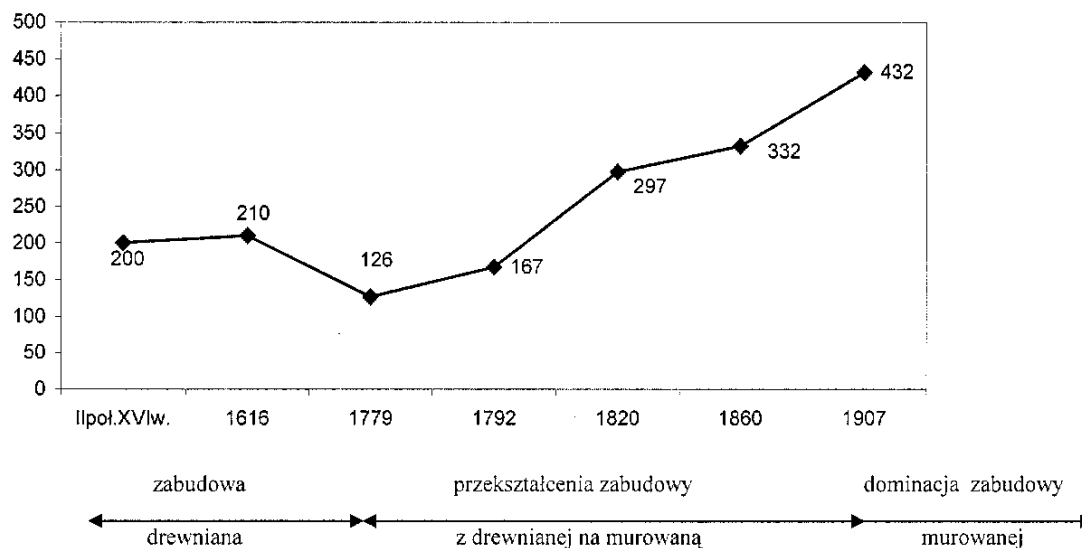
Rozwój demograficzny miasta

Liczba ludności



Ruch budowlany (od miasta lokacyjnego do pocz. XXw.)

liczba domów mieszkalnych



W dziedzictwie kultury materialnej i historycznej tradycji miejskiej Makowa Maz. za najważniejszą wartość należy uznać układ urbanistyczny miasta lokacyjnego, który do dzisiaj przetrwał we względnie nieznieskształconej postaci. Bardzo ważnym elementem tego układu był i pozostaje średniowieczny zespół kościoła Bożego Ciała, dominujący w panoramie miasta. Późniejsze natomiast

dzieje miasta nie pozostawiły po sobie tak znaczących jak miasto lokacyjne wartości historyczno - kulturowych. Zachowane jednak obiekty zabudowy historycznej miasta polokacyjnego (głównie z II-iej pół. XIX w. i pocz. XX w.) w istotny sposób kształtują obecny charakter architektoniczny śródmieścia Makowa Maz., a ich ochrona powinna stanowić jeden z głównych celów polityki przestrzennej w przekształcaniach tego obszaru.

3.3.⁵⁷ Waloryzacja struktur urbanistyczno - architektonicznych historycznego układu miejskiego.

Zniszczenia wojenna Makowa Maz. na przełomie 1944 i 1945 r. dotknęły ok. 90% zabudowy historycznego układu miejskiego. Zachowały się jednak zasadnicze struktury urbanistyczno - architektoniczne tego układu, które (mimo nieprawidłowości powojennej odbudowy miasta w aspekcie konserwatorskim) składają się na interesujący zespół zabudowy pod względem klimatu urbanistycznego i kształtu architektonicznego, charakterystyczny dla małych miast pn - wsch. części Mazowsza, powstałych w procesach lokacyjnych okresu średniowiecznego. Rodzaj tych struktur i ich cechy urbanistyczno - architektoniczne przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Rodzaj struktury	Cechy urbanistyczno - architektoniczne
1.	Historyczny układ urbanistyczny miasta lokacyjnego.	Zachowany zasadniczy schemat rozplanowania miasta lokacyjnego z późniejszymi (XVIII i XIX wiecznymi) regulacjami, wprowadzającymi m.in. przebicie ciągu komunikacyjnego ze wschodu na zachód po osi rynku oraz znaczne poszerzenie części ulic i likwidację (w końcu XVIII w.) śródrynkowego bloku zabudowy (ratusza i kramów). W skład zachowanej zabudowy miasta lokacyjnego wchodzi: zespół zabudowy przyrynkowej, zespół zabudowy pierzei ul. Kilińskiego i 2 obiekty d. gminy żydowskiej.
1.1.	Zespół zabudowy przyrynkowej	Zachowana zabudowa pierzei rynkowych z końca XIX w. i pocz. XX w. Jej pochodzenie jako zabudowy murowanej sięga pocz. XIX w. Część tej zabudowy w warstwie fundamentowej tkwi w granicach parcelacji miasta lokacyjnego (działki o szer. frontu 5+7m). Murowana, piętrowa, z dachami dwuspadowymi pokrytymi blachą. Dwutraktowa, jedno-dwupasmowa, z usługami w przebudowanych wnętrzach parterów. Elewacje pozbawione wystroju architektonicznego.
1.2.	Zespół zabudowy pierzei ul. Kilińskiego	Zachowana zabudowa obu pierzei ulicznych z pocz. XX w. Zajmuje zgodnie z parcelacją miasta lokacyjnego trakty dwukrotnie szersze (~10m) od frontów działek przyrynkowych. Murowana, piętrowa, z dachami dwuspadowymi pokrytymi blachą. Trzypasmowa, dwutraktowa z sieniami w osiach bocznych i usługami w parterach. Wystrój elewacji profilowanymi gzymsami i obramieniami otworów okiennych oraz (w części) dekoracjami o motywach postsecesyjnych.
1.3.	Obiekty d. gminy żydowskiej	Zachowane 2 obiekty d. gminy żydowskiej: 1. Bożnica „Bet Hamidrasz” z 1850r. Parterowa, murowana, z dachem mansardowym pokrytym papą, mieszczącym poddasze

		użytkowe. Obiekt po 1945r. został przebudowany we wnętrzach na mieszkania. We wnętrzach zachowały się cztery żeliwne kolumny bimy (centralną część d. sali modlitwy). 2. Dawny dom kahalny.
2.	Zespół kościoła p.w. Bożego Ciała	Lokalizacja zespołu wzmiankowana ok. 1200r., włączona w 1421r. w granice miasta lokacyjnego. 1. Obiekt kościoła murowanego bazylikowego z ok. 1430r. (późny gotyk). Ok. 1630r. dobudowano kaplicę S w. Anny, restaurowaną w poł. XVIIIw. Częściowo spalony w 1789r. i w 1815r. Restaurowany ok. 1837r. Częściowo zniszczony na przełomie 1944-45r. Remontowany po 1944r. i w 1964r. Zachowane gotyckie ceglane mury przyziemia (do wys. naw bocznych) z użytym w nich w warstwie przypodłogowej budulcem kamiennym. Formy szczytu prezbiterium barokizujące. Sklepienie nawy głównej po odbudowie powojennej-płaskie. Część wyposażenia wnętrza pochodzi z XVIw. 2. Dzwonnica wolnostojąca murowana, ceglana, z 1926r., w stylu pseudogotyckim. Powstała na miejscu dawnej dzwonnicy.
3.	Zespół zabudowy przedmiejskiej przy ul. Grabowej	Zachowana w części obustronna zabudowa ul. Grabowej. Budynki wolnostojące, drewniane, parterowe z dachami dwuspadowymi. Użytkowane gł. jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tworzy strukturę architektoniczną - urbanistyczną o charakterystycznej formie i klimacie dla dawnej ulicy przedmiejskiej.
4.	Panorama miasta z prawobrzeżnej skarpy rz. Orzyc	Struktura przestrzenna najpełniej wyrażająca wartości środowiska kulturowego Makowa Maz., syntetyzująca uprzednio wymienione zasadnicze struktury urbanistyczno-architektoniczne historycznego układu miejskiego. Czytelnie obrazuje historyczny rozwój miasta wzdłuż lewego brzegu rz. Orzyc, której zalew tworzy w pierwszym planie panoramy atrakcyjną przestrzennie podstawę horyzontalną. Główną dominantą pionową jest zespół kościoła Bożego Ciała, a horyzontalną- zespół zwartej zabudowy przyrynkowej w obszarze d. miasta lokacyjnego. Sąsiadująca z tym zespołem zabudowa przedmiejska wzdłuż rz. Orzyc, przechodząca dalej w tereny zielone otoczenia zalewu rz. Orzyc, dopełniają całość panoramy odzwierciedlającej specyficzny klimat i charakter urbanistyczno - architektoniczny historycznej przeszłości Makowa Maz.

Poza w/w strukturami istotnymi w zasobie wartości kulturowych Makowa Maz. [pozostałe zlokalizowane na terenie miasta obiekty i obszary objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 roku \(Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.\) opisane zostały w rozdziale 4.](#)⁵⁸

4. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I WSKAZANE DO OBJĘCIA PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY⁵⁹

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz zabytków i dóbr kultury współczesnej na obszarze miasta odbywać się będzie poprzez:

- ochronę obiektów i założeń wpisanych do rejestru zabytków,
- strefy ochrony konserwatorskiej,
- ochronę obiektów o charakterze zabytkowym oraz pomników i miejsc pamięci objętych gminną ewidencją zabytków.

4.1.⁶⁰ Obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków Woj. Mazowieckiego.

Lp.	Obszar, obiekt	Data powstania	Decyzja o wpisie do rejestru		
			Nr porządkowy	Data	Nr pisma
1.	Układ urbanistyczny Starego Miasta ⁶¹	1417r.- - 1421r.	A-595 ⁶²	30.06.1988r.	KL-5340/5/88
2.	Nawarstwienie kulturowe w obszarze między ulicami; Moniuszki, Kościelną, Przasnyską, Armii Krajowej, pd. granicą d. cmentarza chrześcijańskiego, pn. granicą b. cmentarza żydowskiego, rz.Orzyc.	XI-XXw.	319	3.08.1992r.	694/92
3.	Kościół p.w. Bożego Ciała z otoczeniem w promieniu 50 m ⁶³	ok. 1430r.	A-387 ⁶⁴	26.01. 1958r.	KL IVR 120/2/58
4.	D. Bóżnica „Bet-Hamidrasz”	ok. 1850r.	A-592 ⁶⁵	14.06.1988r. ⁶⁶	KL-5340/2/88
5.	D. dom kahalny	1873r.	A-593 ⁶⁷	14.06.1988r.	KL-5340/3/88
6.	D. łaźnia żydowska	pocz. XXw.	A-594 ⁶⁸	30.06.1988r.	KL-5340/4/88
7.	D. łaźnia miejska	1922r.	A-591 ⁶⁹	1.06.1988r.	KL-5340/1/88
8.	cmentarz przykościelny - ul. Kościelna	-	A-387	26.01.1958 r.	-
9.	Przestrzenny układ komunikacyjny Mławskiej Kolei Dojazdowej (układ torowiska w granicach działki 169)	-	A 615	28.07.1995 r.	- ⁷⁰

Jakakolwiek działalność, związana z obiektami zabytkowymi lub ich otoczeniem – w tym także zmiana własności, funkcji i przeznaczenia – może być prowadzona wyłącznie na podstawie indywidualnych wytycznych konserwatorskich, poprzedzonych m.in. ekspertyzami stanu technicznego i każdorazowo wymaga akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków⁷¹

4.2.⁷² Stanowiska archeologiczne.

Spis stanowisk archeologicznych w granicach Makowa Maz., w obrębie obszaru 43-67 b. woj. ostrołęckiego (Archiwum PSOZ 3/9/92).		
Nr porządkowy	Nr w obrębie obszaru	Podział chronologiczny materiału zabytkowego
16.	13	12 fr. ceramiki XIV - XVII w.
17.	14	8 fr. ceramiki XIV - XV w.
18.	15	4 fr. ceramiki XIV - XVII w.
19.	16	19 fr. ceramiki XIV - XVII w.
20.	17	4 fr. ceramiki XIV - XVII w.
21.	18	8 fr. ceramiki XIV - XVII w.
22.	21	22 fr. ceramiki XVI - XVIII w.
23.	25	3 fr. ceramiki XI - XIII w.; 47 fr. ceramiki IV - XVII - XIXw.
24.	26	2 fr. ceramiki starożytnej ; 2 kultura łużycka; 31 fr. ceramiki XIV - XVIIw.
25.	27	1 fr. ceramiki starożytnej; 5 fr. ceramiki XI-XIIIw.; 79 fr. ceramiki XIV - XVIIw.
26.	3	-
27.	1	-
28.	2	-
29.	4	-
30.	9	9 fr. ceramiki XIV - XVIII w.
31.	10	23 fr. ceramiki XIV - XVII w.

W przypadku obszarów objętych nadzorem archeologicznym oraz stanowisk archeologicznych – także stanowisk ujawnionych w następstwie realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kolidujących z ich istnieniem, rodzaj i zakres niezbędnych działań związanych z ich ochroną należy dostosować do obowiązujących przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.⁷³

4.3.⁷⁴ Strefa ochrony konserwatorskiej.

Strefa ochrony konserwatorskiej obejmuje granice wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego historycznego miasta lokacyjnego. Jest ona jednocześnie strefą ochrony archeologicznej wpisanego do rejestru zabytków obszaru nawarstwień kulturowych. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zawiera obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Makowa Maz – sektor C⁷⁵, zatwierdzony uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miasta w Makowie Maz., z dnia 11.12.2003 r.⁷⁶ Treść tych ustaleń nie wymaga rewizji z tytułu określonej w studium polityki przestrzennej w obszarze miasta, a ich wykonywanie z mocy właściwych przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy Prawo Budowlane powinno odbywać się pod nadzorem Służby Ochrony Zabytków.

4.4. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków .⁷⁷

W obszarze Makowa Maz. znajduje się szereg obiektów budowlanych podlegających ochronie konserwatorskiej, nie wpisanych do rejestru zabytków. Są to obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji zabytków:

- obszar po cmentarzu żydowskim przed 1875 r.- ul. Ciechanowska,
- cmentarz żołnierzy radzieckich ok. 1950 -1955 r. - ul. Sportowa,
- cmentarz parafialny przeł. XIX i XX w. - ul. Moniuszki/Cmentarna,
- cmentarz parafialny (obecnie skwer) ok. 1832 - 34 r. - ul. Moniuszki/Armii Krajowej,
- dawny cmentarz żydowski schyłek XVIII w.- ul. Przasnyska/ Adamowska,
- dom mieszkalny murowany 1940 - 42 r. - ul. Mickiewicza 33,
- dom mieszkalny murowany 1940 - 42 r. - ul. Mickiewicza 30,
- dom mieszkalny murowany 1940 - 42 r. - ul. Mickiewicza 28,
- dom mieszkalny murowany 1940 - 42 r. - ul. Mickiewicza - 26,
- dom mieszkalny murowany 1940 - 42 r. - ul. Mickiewicza 25,
- dom mieszkalny murowany 1930 - 35 r. - ul. Mickiewicza 16,
- dom mieszkalny murowany 1955 r. –ul. Mickiewicza 5,
- pomnik pamięci społeczności żydowskiej 1988 r. ul. Adamowska 7,
- dom mieszkalny drewniany 1 ćw. XX w. - ul. Adamowska 2,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 - 30 r. - ul. Armii Krajowej 80,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Armii Krajowej 67,
- dom mieszkalny murowany ok. 1900 r. - ul. Armii Krajowej 65,
- młyn mechaniczny I ćw. XX w. - ul. Armii Krajowej 12,
- dom mieszkalny murowany 1930 - 35 r. - ul. Armii Krajowej 9,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 r. - ul. Armii Krajowej 6,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1927 r. ul. Ciechanowska 4,
- budynek stacji kolejowej ok. 1950 - ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża/Kolejowa
- dom mieszkalny murowany ok. 1955 r. - ul. Franciszkańska 14,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1900 r. - ul. Grabowa 56,
- kapliczka przydrożna murowana 2 ćw. XIX w. - ul. Grabowa 50,
- dom mieszkalny drewniany pocz. XX w. - ul. Grabowa 50,
- dom mieszkalny drewniany Kon. XIX w. - ul. Grabowa 48,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1912 r. - ul. Grabowa 46,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Grabowa 38,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1912 r. - ul. Grabowa 35/37,
- dom mieszkalny drewniany pocz. XX w. - ul. Grabowa 31,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grabowa 25,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1900 r. - ul. Grabowa 21,
- dom murowany 1 ćw. XX w. - ul. Grabowa 14,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 6,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Grzybowa 4,
- dom mieszkalny murowany ok. 1912 r. - ul. Kilińskiego 12,
- dom mieszkalny murowany ok. 1926 r. - ul. Kilińskiego 10,
- dom mieszkalny murowany ok. 1910 r. - ul. Kilińskiego 8,
- dom mieszkalny murowany po 1900 r. - ul. Kilińskiego 7/9,
- dom mieszkalny murowany ok. 1900 r. - ul. Kilińskiego 6,

- dom mieszkalny murowany ok. 1900 r. - ul. Kilińskiego 5,
- dom mieszkalny drewniany 1 ćw. XX w. – ul. Kościelna 14,
- dawna plebania murowany 4 ćw. XIX w. - ul. Kościelna 11,
- bud. dawnej elektrowni wodnej murowany ok. 1925 r. przy kładce przez rz. Orzyc,
- pomnik Chwała Saperom - Park Saper,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Moniuszki 99,
- krzyż przydrożny 1904 r. - ul. Moniuszki 115,
- dom mieszkalny murowany ok. 1935 r. - ul. Moniuszki 74,
- krzyż wotywny ok. 1887 r. - ul. Moniuszki 70,
- dom mieszkalny drewniany pocz. XX w. - ul. Moniuszki 69,
- dom mieszkalny drewniany pocz. XX w. - ul. Moniuszki 63,
- dom mieszkalny drewniany 1925 – 1930 r. - ul. Moniuszki 60,
- dom mieszkalny drewniany 1925 – 1930 r. - ul. Moniuszki 56,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 r. - ul. Moniuszki 52,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 r. - ul. Moniuszki 49,
- dawna piekarnia murowany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Moniuszki 42,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Moniuszki 41,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 35 r. ul. - Moniuszki 39,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 r. - ul. Moniuszki 38,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 r. - ul. Moniuszki 32,
- dom mieszkalno - usługowy murowany ok. 1930 r. - ul. Moniuszki 24,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Moniuszki 22,
- dom mieszkalny drewniany 1 ćw. XX w. - ul. Moniuszki 19,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Moniuszki 18,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Moniuszki 14,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 - 1930 r. - ul. Moniuszki 13,
- dom mieszkalny murowany poł. XIX w. - ul. Moniuszki 9,
- dom mieszkalny murowany 1 ćw. XX w. - ul. Moniuszki 5,
- dom mieszkalny murowany ok. 1955 r. - ul. Moniuszki 1,
- dom mieszkalny murowany ok. 1935 r. - ul. 1 Maja 9,
- budynek biurowy ok. 1955 r. - ul. Mazowiecka 18,
- pomnik poległych Polaków w latach 1914-1920 1989 r. - ul. Kościuszki (przy ogrodzeniu cmentarza przykościelnego),
- figura Maryjna 1927 r. - ul. Kościuszki (przy ogrodzeniu cmentarza przykościelnego),
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 1935 r. - ul. Nadrzeczna 1,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 8,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 7,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Ogrodowa 6,
- dom mieszkalny murowany ok. 1940 - 1943 r. - ul. Przasnyska 62,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Przasnyska 52,
- krzyż wotywny 1933 r. - ul. Przasnyska 45,
- dom mieszkalny drewniany 1 ćw. XX w. - ul. Przasnyska 44,
- budynek dawnego młyna mechanicznego 1 ćw. XX w. - ul. Przasnyska 40,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 1935 r. - ul. Polna 4,
- dom mieszkalny murowany ok. 1920 - 1930 r. - ul. Rynek 28,
- dom mieszkalny murowany ok. 1920 - 1930 r.- ul. Rynek 28,

- dom mieszkalny murowany ok. 1918 r. - ul. Rynek 25,
- dom mieszkalny murowano - drewniany ok. 1930 r. - ul. Rynek 21,
- dom mieszkalny murowany 1 ćw. XX w. - ul. Rynek 20
- dom mieszkalny murowany 1 ćw. XX w. - ul. Rynek 19,
- dom mieszkalny murowany 2 poł. XIX w. - ul. Rynek 13/14,
- dom mieszkalny murowany 4 ćw. XIX w. - ul. Rynek 12,
- dom mieszkalny murowany ok. 1925 r. - ul. Rynek 7,
- dom mieszkalny murowany 2 poł. XIX w. - ul. Rynek 5a,
- dom mieszkalny murowany 2 poł. XIX w. - ul. Rynek 5,
- dom mieszkalny murowany 2 poł. XIX w. ul. Rynek 3,
- pomnik rocznicy lokacji miasta 1971 r. - ul. Rynek,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 r. - ul. Sportowa 64,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1930 - 1935 r. - ul. Sportowa 62,
- mogiła pomordowanych - ul. Sportowa,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Wiśniowa 1,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 r. - ul. Warszawska 30,
- dom mieszkalny drewniany ok. 1935 - 1937 r. - ul. Warszawska 24,
- płyta upamiętniająca miejsce masowego mordy 1967 r. - las Grzanka.⁷⁸

5. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.⁷⁹

5.1.⁸⁰ Historyczny układ urbanistyczno - architektoniczny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej.

Maków Maz. powstał jako miasto lokacyjne w latach 1417 - 1421. Jego rozwój historyczny przed- i polokacyjny był przedmiotem opracowania studium historyczno - urbanistycznego, wykonanego w P.P. PKZ Oddział w Warszawie, W-wa 1979 r. Opracowanie to zawiera dokumentację historyczną wartości kulturowych miasta oraz wskazania i wytyczne konserwatorskie dla działań planistycznych i inwestycyjnych w mieście. Wytyczne te stanowiły z kolei element ustaleń już nieobowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta a także były podstawą do sformułowania, w treści studium przyjętego uchwałą nr XXVI/204/01 z dnia 15.02.2001 r, zasad przekształceń w obszarze historycznego centrum. Zgodnie z założeniami studium z 2001 r. kierunki działań w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej powinny obejmować m.in.:

- utrzymanie linii rozgraniczających bloków zabudowy historycznego układu urbanistycznego;
- utrzymanie w obszarze d. miasta lokacyjnego funkcji mieszkaniowo - usługowych, z usługami w parterach zabudowy pierzei przyulicznych oraz funkcji usług publicznych ogólnomiejskich;
- utrzymanie funkcji mieszkaniowej w zabudowie ul. Grabowej;
- uzupełnienia zabudowy pierzei przyulicznych w blokach zabudowy d. miasta lokacyjnego;
- utrzymanie linii zabudowy historycznej w obszarach: d. miasta lokacyjnego i zespołu zabudowy przedmiejskiej pierzei przyulicznej ul. Grabowej;
- utrzymanie skali i formy architektonicznej zachowanej zabudowy historycznej;
- ukształtowanie głównego ciągu pieszego o charakterze promenady wzdłuż nadbrzeża rzeki Orzyc w obszarze historycznego układu miejskiego w ulicach: Kilińskiego - Rynek - Bużniczna - Franciszkańska - Grabowa - Adamowska - nadbrzeże rz. Orzyc – Kościuszki;
- zachowanie i ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych gminną ewidencją zabytków.

W roku 2003 Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r. przyjęty został obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor C, który określił szczegółowe zasady ochrony historycznego układu urbanistyczno – architektonicznego, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.⁸¹

82

83

84

85

5.2. Pozostałe obszary znajdujące się w granicach administracyjnych miasta.⁸⁶

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów a także zasady kształtowania ładu przestrzennego dla poszczególnych terenów, określonych symbolami zgodnymi z częścią graficzną (rysunek kierunków) przedstawia poniższa tabela:

Symbol obszaru	Kierunki przeznaczenia terenów	Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów	Zasady kształtowania ładu przestrzennego	Zasady ochrony i kształtowania środowiska
1	2	3	4	5
MR	Podstawowe: - Zabudowa zagrodowa i agroturystyczna; - Tereny rolne, sady, ogrody, pastwiska. Dopuszczane: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.	<u>Powierzchnia biologicznie czynna min:</u> - min. 60% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowej,	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu. <u>Spadek dachu</u> Dachy spadziste, spadek skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Zakaz zabudowy na terenach zagrożenia powodziowych oraz osuwania się mas ziemnych wskazanych w studium. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
MN1	Podstawowe: - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe. Uzupełniające: - Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące,	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,4</u> <u>Powierzchnia biologicznie czynna min:</u> - 50% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowej, - 30 % powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u>	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym przy czym wysokość zabudowy powinna być zbliżona do wysokości zabudowy sąsiadującej z tolerancją do 1 kondygnacji. W przypadku rozbudowy lub przebudowy zabudowy bliźniaczej i	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Wyklucza się usługi mogące stwarzać uciążliwość dla mieszkańców lub mogące pogarszać stan środowiska.. Wszystkie zespoły zabudowy

wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie związane z obsługą terenów mieszkaniowych; - Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, związane z obsługą terenów mieszkaniowych, jako dominująca forma działki; - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe; - Zieleń towarzysząca Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej; - Istniejąca zabudowa zagrodowa bez prawa do rozbudowy i modernizacji. Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym; - Kontenery mieszkalne pełniące rolę mieszkań socjalnych dla najuboższych mieszkańców miasta; - Obiekty użyteczności publicznej; - Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego; - Obiekty mieszkalnictwa zbiorowego – hotele.	- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe na jeden budynek. - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych (min. 2 stanowiska na 1 obiekt) - dla miejsc noclegowych zabudowy pensjonatowej i hoteli – 20 miejsc na 100 łóżek, dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój. <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 - 10 m w liniach rozgraniczających. <u>Wielkość działek w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min 300 m² max 1500 m²	szeregowej należy utrzymać istniejące gabaryty. <u>Spadek dachu</u> Dachy spadziste, spadek skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących. Na terenach, gdzie występuje zabudowa w formie grup budynków mieszkalnych (osiedli) kontynuacja tego sposobu zabudowy powinna następować poprzez uzupełnianie istniejących grup budynków.	mieszkaniowej powinny uzyskać status obszarów akustycznie chronionych.. Zakaz zabudowy na terenach zagrożeń powodziowych oraz osuwania się mas ziemnych wskazanych w studium. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
--	--	---	---

MN2	Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Uzupełniające: - Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące, wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie związane z obsługą terenów mieszkaniowych; - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej; - Istniejąca zabudowa zagrodowa bez prawa do rozbudowy i modernizacji; Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, jako dominująca forma działki; - Obiekty użyteczności publicznej.	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,3 <u>Powierzchnia biologicznie czynna min:</u> - 50% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowej, - 30% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowo – usługowej lub usługowej. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe na jeden budynek. - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m2 powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m2 min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 - 10 m w liniach rozgraniczających. <u>Wielkość działek w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min 400 m2 – dla zabudowy mieszkaniowej min 1500 m2 – dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu. <u>Spadek dachu</u> Dachy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni Dopuszcza się dachy płaskie o ile zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowana jest z zastosowaniem dachu płaskiego lub planuje się realizację całego zespołu zabudowy z dachami płaskimi. Na terenach, gdzie występuje zabudowa w formie grup budynków mieszkalnych (osiedli) kontynuacja tego sposobu zabudowy powinna następować poprzez uzupełnianie istniejących grup budynków.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Wyklucza się usługi mogące stwarzać uciążliwość dla mieszkańców lub mogące pogarszać stan środowiska.. Wszystkie zespoły zabudowy mieszkaniowej powinny uzyskać status obszarów akustycznie chronionych. Zakaz zabudowy na terenach zagrożeń powodziowych oraz osuwania się mas ziemnych wskazanych w studium. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
-----	---	---	---	---

MW1	Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Uzupełniające: - Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące, wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie związane z obsługą terenów mieszkaniowych; - Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak garaże, parkingi; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej. Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, jako dominująca forma działki; - Obiekty użyteczności publicznej.	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,8 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> min. 30 % powierzchni działki. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz 1,5 miejsca parkingowego dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 - 10 m w liniach rozgraniczających.	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 5 kondygnacji naziemnych dla funkcji podstawowej i nie więcej niż 15 m do poziomu okapu. <u>Spadek dachu</u> skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących. Na terenach, gdzie występuje zabudowa w formie grup budynków mieszkalnych (osiedli) kontynuacja tego sposobu zabudowy powinna następować poprzez uzupełnianie istniejących grup budynków.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Wyklucza się usługi mogące stwarzać uciążliwość dla mieszkańców lub mogące pogarszać stan środowiska.. Wszystkie zespoły zabudowy mieszkaniowej powinny uzyskać status obszarów akustycznie chronionych. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
MW2	Podstawowe: Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Uzupełniające: - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, obiekty małej architektury; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone:	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,6 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> min. 30 % powierzchni działki. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie dla istniejącej zabudowy	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 3 kondygnacje naziemne dla funkcji podstawowej i nie więcej niż 12 m do poziomu okapu. <u>Spadek dachu</u> skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących. Na terenach, gdzie występuje zabudowa w formie grup budynków mieszkalnych (osiedli) kontynuacja tego	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Wyklucza się usługi mogące stwarzać uciążliwość dla mieszkańców lub mogące pogarszać stan środowiska.. Wszystkie zespoły zabudowy

	- Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.	wielorodzinnej oraz 1,5 miejsca parkingowego dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 - 10 m w liniach rozgraniczających.	sposobu zabudowy powinna następować poprzez uzupełnianie istniejących grup budynków.	mieszkaniowej powinny zyskać status obszarów akustycznie chronionych.. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
MU	Podstawowe: - Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca budynki mieszkalne wolnostojące, bliźniacze, szeregowe; - Zabudowa małych domów mieszkalnych; - Zabudowa usługowa obejmująca wolnostojące, wbudowane lub dobudowane obiekty i lokale usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie. - Samodzielne obiekty usługowe o nieuciążliwym oddziaływaniu na otoczenie, jako dominująca forma działki; Uzupełniające: - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe. - Zieleń towarzysząca Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,5 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> - 50% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowej, - 30% powierzchni działki w przypadku zabudowy mieszkaniowo – usługowej, - 40% powierzchni działki w przypadku zabudowy usługowej. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe na jeden budynek. - dla zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz 1,5 miejsca parkingowego dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2-3 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. <u>Spadek dachu</u> Dachy spadziste, spadek skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących.. Na terenach, gdzie występuje zabudowa w formie grup budynków mieszkalnych (osiedli) kontynuacja tego sposobu zabudowy powinna następować poprzez uzupełnianie istniejących grup budynków.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych.. Wyklucza się usługi mogące stwarzać uciążliwość dla mieszkańców lub mogące pogarszać stan środowiska.. Wszystkie zespoły zabudowy mieszkaniowej powinny zyskać status obszarów akustycznie chronionych.. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

	urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej. Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Zabudowa o funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu małych hoteli, pensjonatów; - Obiekty użyteczności publicznej; - Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego.	mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). - dla miejsc noclegowych zabudowy pensjonatowej i hoteli – 20 miejsc na 100 łóżek, dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 pokój.		
UM	Podstawowe: Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego i detalicznego oraz inne obiekty usługowe. Uzupełniające: - Zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli obiektów; - Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak garaże, parkingi; - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, obiekty małej architektury; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej; - Istniejąca zabudowa zagrodowa bez prawa do rozbudowy i modernizacji. Dopuszczone wyłącznie	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,5 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> Min 30 % powierzchni działki. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min 2 miejsca parkingowe na jeden budynek. <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 -10 m w liniach rozgraniczających.	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu. Dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15 m do kalenicy w rejonie ulicy Ciechanowskiej, na odcinku pomiędzy ul. Przasnyską oraz Kolejową. <u>Spadek dachu</u> Dachy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni Dopuszcza się dachy płaskie o ile zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowana jest z zastosowaniem dachu płaskiego lub planuje się realizację całego zespołu zabudowy z dachami płaskimi.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice lokalizacji ani kolidować z sąsiadującą funkcją mieszkaniową Konieczność kształtowania pasów zieleni na styku z zabudowa mieszkaniową oraz wzdłuż głównych dróg. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

	na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak stacje paliw, obiekty obsługi samochodów itp; - Obiekty użyteczności publicznej.			
UP	Podstawowe: - Obiekty rzemiosła, usług produkcyjno – technicznych, handlu hurtowego i detalicznego oraz inne obiekty usługowe. - Parkingi obsługujące cmentarz czynny. Uzupełniające: - Budynki gospodarcze, garaże na samochody osobowe, obiekty małej architektury; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,5 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> Min 30% powierzchni działki. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). - dla obsługi cmentarza wg potrzeb.	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i nie więcej niż 9 m liczone od poziomu terenu do kalenicy dachu. <u>Spadek dachu</u> Dachy o kącie nachylenia połaci 30-45 stopni Dopuszcza się dachy płaskie o ile zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowana jest z zastosowaniem dachu płaskiego lub planuje się realizację całego zespołu zabudowy z dachami płaskimi.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice lokalizacji ani kolidować z sąsiadującą funkcją mieszkaniową Konieczność kształtowania pasów zieleni na styku z zabudowa mieszkaniową oraz wzdłuż głównych dróg. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
U	Podstawowe: - Budynki użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim; - Ważniejsze obiekty usług komercyjnych. Uzupełniające: - Obiekty i urządzenia umożliwiające parkowanie samochodów oraz obsługę komunikacyjną mieszkańców; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 1,0 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> Zgodnie z przepisami prawa budowlanego. <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m²	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> Skoordynowana z gabarytami budynków sąsiednich. <u>Spadek dachu</u> Skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania

	drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.	min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy).		przechodzenia przez ten obszar.
UH	Podstawowe: Obiekty handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lecz nie więcej niż 2000 m². Uzupełniające: - Obiekty i urządzenia umożliwiające parkowanie samochodów oraz obsługę komunikacyjną; - Zieleń towarzysząca Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej.	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 1,0 <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> - w rejonie pn. przy ul. Ciechanowskiej lub Przasnyskiej min. 25% - w rejonie wsch. przy ul. Mazowieckiej min. 30% <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla centrów handlowo – usługowych 35 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków. - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 -10 m w liniach rozgraniczających.	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> Skoordynowana z gabarytami budynków sąsiednich lecz nie więcej niż - w rejonie wsch. przy ul. Mazowieckiej 15 m - w rejonie pn. przy ul. Ciechanowskiej lub Przasnyskiej 12 m a dla budynków biurowych do 4-ch kondygnacji naziemnych. <u>Spadek dachu</u> Skoordynowany ze spadkami dachów na działkach sąsiadujących.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych.
PSU	Podstawowe: Budynki produkcyjne, magazynowe, składowe, bazy techniczne i transportowe wraz z ich zapleczem, budynki administracyjne, gospodarcze i urządzenia zaplecza technicznego związane z daną działalnością. Uzupełniające: - Obiekty handlu hurtowego; - Komunikacja wewnętrzna, miejsca	<u>Wskaźnik intensywności zabudowy</u> max. 0,5. <u>Powierzchnia biologicznie czynna</u> - w rejonie wsch. przy ul. Mazowieckiej: min 30% powierzchni działki dla funkcji podstawowej, min 30% powierzchni działki w przypadku obiektów handlowo – usługowych, - w rejonie pn. przy ul. Ciechanowskiej lub Przasnyskiej: min 30% powierzchni działki dla funkcji podstawowej, min 25% powierzchni działki	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> - w rejonie wsch. przy ul. Mazowieckiej: 10,0 m od poziomu terenu dla budynków o funkcji podstawowej a dla budynków biurowych do 2-ch kondygnacji naziemnych. - w rejonie pn. przy ul. Ciechanowskiej lub Przasnyskiej: 15,0 m od poziomu terenu dla budynków o funkcji podstawowej a dla budynków biurowych do 4-ch	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice lokalizacji ani kolidować z sąsiadującą funkcją mieszkaniową. Konieczność kształtowania pasów zieleni w styku z zabudową mieszkaniową oraz

	parkowania, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych obiektów; - Zieleń towarzysząca. Dopuszczone: - Obiekty infrastruktury drogowej; - Sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w tym obiekty i urządzenia zewnętrzne infrastruktury komunalnej; - Obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej takie jak stacje paliw, obiekty obsługi samochodów, garaże, parkingi itp; - Istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna bez prawa do rozbudowy i modernizacji. Dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego: - Obiekty użyteczności publicznej; - Obiekty handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², lecz nie więcej niż 2000 m²; - Zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów.	w przypadku obiektów handlowo – usługowych, - w rejonie pd. przy ul. DCK lub Moniuszki: min 30% powierzchni działki dla funkcji podstawowej. <u>Szerokość ulic w przypadku podziału nieruchomości na działki budowlane:</u> min. 8 -10 m w liniach rozgraniczających. <u>Minimalna powierzchnia dla nowej wydzielonej działki budowlanej w przypadku funkcji podstawowej:</u> - w rejonie wsch. przy ul. Mazowieckiej: 2000 m², - w rejonie pn. przy ul. Ciechanowskiej lub Przasnyskiej: 3000 m², - w rejonie pd. przy ul. DCK lub Moniuszki: 3000 m², <u>Wskaźniki potrzeb miejsc parkingowych:</u> - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, - dla usług, biur, handlu itp. - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych, (dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² min. 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy). - dla centrów handlowo-usługowych - 35 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków, - dla centrów handlowo – usługowych 35 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków.	kondygnacji naziemnych. - w rejonie pd. przy ul. DCK lub Moniuszki: 10,0 m od poziomu terenu dla budynków o funkcji podstawowej a dla budynków biurowych do 3-ch kondygnacji naziemnych.	wzdłuż głównych dróg. Zaleca się unikać lokalizowania na terenie miasta przedsięwzięć zaliczanych do zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka w rozumieniu art. 248 – Prawo ochrony środowiska. W przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych do realizacji ww. obiektów na terenie miasta dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie na obszarach PSU oraz przy założeniu, iż spełnione zostaną wymagania dla zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka określone przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska oraz wymagania określone przepisami odrębnymi. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się gromadzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
--	--	--	--	--

ZD	Podstawowe: - Ogrody działkowe.	Nie ustala się.	Nie ustala się.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych.
ZO	Podstawowe: - Ogrody przydomowe zlokalizowane w zabudowie wzdłuż nabrzeża rzeki Orzyc.	Nie ustala się.	Nie ustala się.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Zakaz zabudowy na terenach zagrożenia powodziowych oraz osuwania się mas ziemnych wskazanych w studium. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
ZP	Podstawowe: - Tereny zieleni parkowej; - Tereny cmentarzy nieczynnych o charakterze parkowym; - Skwery, zieleńce. Uzupełniające: - Ścieżki spacerowe, rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury; - Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; - Drogi wewnętrzne.	Powierzchnia zabudowana obiektami nie może przekraczać 10% powierzchni całej jednostki parkowej.	Nie ustala się.	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

ZPS	Podstawowe: - Zieleń urządzona, obiekty małej architektury; - Obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku w formie zespołów obiektów kubaturowych charakterze pawilonów parkowych lub obiektów wielofunkcyjnych; - Terenowe urządzenia o funkcji sportowej. Dopuszczone: - Ścieżki spacerowe, rowerowe, obiekty i urządzenia małej architektury; - Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.	Powierzchnia zabudowana obiektami nie może przekraczać 20% powierzchni całej jednostki parkowej.	<u>Maksymalna wysokość zabudowy</u> 9 m	Konieczność dostosowania zabudowy i zagospodarowania terenów do obowiązujących przepisów dotyczących ochrony obiektów i zespołów o wartościach kulturowych i przyrodniczych. Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
ZC	Podstawowe: - Cmentarz czynny. Uzupełniające: - Zieleń parkowa; - Obiekty kubaturowe związane z obsługą cmentarza. Dopuszczone: - Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dla potrzeb lokalnych.	Nie ustala się.	Nie ustala się.	Zagospodarowanie terenów musi być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi. W 50- metrowej strefie graniczonego użytkowania cmentarza przewiduje się lokalizację miejsc postojowych i usługi związane z obsługą cmentarza.
LS	Podstawowe: - Lasy w tym nieruchomości gruntowe nadleśnictwa związane z gospodarką leśną, stanowiące część składową struktury przyrodniczej miasta. Dopuszczone: - Urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty służące gospodarce leśnej.	Nie ustala się.	Nie ustala się – obszary są wyłączone z możliwości zabudowy.	-
ZN	Podstawowe: - Zieleń nieurządzona towarzysząca rzece Orzyc i ciekom wodnym. Dopuszczalne: - Szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.	Nie ustala się.	Nie ustala się – obszary są wyłączone z możliwości zabudowy.	Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

TO	Podstawowe: - Użytki rolne, łąki, sady, pastwiska. Dopuszczone: - Drogi dojazdowe, gospodarcze i wewnętrzne; - Szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe; - Istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna bez prawa do rozbudowy i modernizacji.	Nie ustala się.	Nie ustala się – obszary są wyłączone z możliwości zabudowy.	Na obszarach położonych w rejonie rzeki lub cieków wodnych zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
-----------	--	------------------------	---	---

* Mimo, iż na załączniku graficznym przyjęto wspólne oznaczenia dla obszarów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej i dla pozostałych terenów w granicach miasta, poniższe zestawienie nie dotyczy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której szczegółowe ustalenia precyzuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

** Przez zieleni towarzyszącą rozumie się wszelkie formy zieleni zarówno publicznej i niepublicznej w tym: zieleni urzędową (parki, skwery, zieleńce, szpalery drzew w ulicach, pasy zieleni przydrożnej, zieleni izolacyjną, zieleni przydomową) oraz zieleni nie urzędową – zadrzewienia, zakrzewienia itp.

*** W studium dopuszcza się lokalizowanie obiektów o przeznaczeniu odbiegającym od określonego, jako podstawowe lub uzupełniające (przeznaczenie dopuszczone wyłącznie na podstawie szczegółowych ustaleń planu miejscowego) przy czym szczegółową lokalizację takich obiektów oraz zasady kształtowania zabudowy powinien określić plan miejscowy.

**** Dla wszystkich projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny ustalać, jako standard:

- min. 30% projektowanego terenu mieszkaniowego urządzonego, jako zieleni ogólnodostępna (parki, skwery, zieleńce itp.)
- dla każdego projektowanego terenu mieszkaniowego zapewnić rezerwę terenu przeznaczoną pod realizację usług związanych z obsługą terenu mieszkaniowego w zakresie usług oświaty (np. szkoły, przedszkola) lub zdrowia (np. przychodnie lekarskie) oraz w zakresie usług sportu, rekreacji i wypoczynku.

Pozostałe ustalenia dla nowej zabudowy oraz nowo zabudowywanych terenów wynikające z treści wniosków, bądź opinii instytucji i organów wymienionych w art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 roku (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.):

1) Z uwagi na obowiązujące, w okresie opracowywania zmiany Studium, przepisy - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. Nr 130 z 2003 r., poz. 1193 z późn. zm.) w przypadku realizacji na terenie Makowa Mazowieckiego jakichkolwiek obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t., lokalizacja takich obiektów powinna być uzgadniania z Szefostwem Sił Zbrojnych RP każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na budowę. W przypadku zmiany przepisów spełnić należy wymagania dotyczące ww. obiektów określone zmienionymi przepisami odrębnymi.

2) W przypadku terenów nowo zabudowywanych należy uwzględnić warunki techniczne, dotyczące zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów pożarowych, wymaganych przepisami odrębnymi.⁸⁷

6.⁸⁸ KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

6.1.⁹⁰ Zaopatrzenie w wodę.

Problematyka zaopatrzenia w wodę użytkową, nie stanowi bariery dla zrównoważonego zagospodarowania i rozwoju obszaru miasta. System wodociągowy dysponuje nadwyżkami wody pozwalającymi na pokrycie obecnych i perspektywicznych potrzeb, zarówno ludności, jak i funkcjonującym oraz projektowanym obiektom administracyjnym, socjalnym, przemysłowym i usługowym. W związku z powyższym, a także ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przyjmuje się, iż zaopatrzenie w wodę obszaru miasta, może być rozwiązywane wyłącznie w oparciu o miejską sieć wodociągową.

Niezbędne przedsięwzięcia w dziedzinie gospodarki wodnej:

- modernizacja stacji uzdatniania wody dla ujęcia w ul. Leśnej i ul. Mazowieckiej w oparciu o opracowywany projekt (modernizacja ma obejmować ulepszenie procesów uzdatniania lub połączenie obu ujęć do jednej nowoczesnej stacji uzdatniania o zwiększonej wydajności),
- systematyczna modernizacja miejskiej sieci wodociągowej oraz towarzyszących jej instalacji i urządzeń na terenach zabudowanych,
- systematyczna rozbudowa miejskiej sieci wodociągowej oraz towarzyszących jej instalacji i urządzeń w rejonach planowanej i perspektywicznej rozbudowy (szczególnie w przypadku projektowanych osiedli mieszkaniowych).⁹¹

6.2.⁹² Gospodarka ściekowa

6.2.1.⁹³ Kanalizacja sanitarna

Maków Mazowiecki dysponuje stosunkowo dobrze rozwiniętym systemem sieci kanalizacji sanitarnej, natomiast trwające od roku 2009 prace związane z modernizacją miejskiej oczyszczalni ścieków pozwolą na zwiększenie jej wydajności do 3500 m³/dobę, co w zupełności wystarczy w przypadku dalszej planowanej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dla istniejących i nowo powstających osiedli.

Niezbędne przedsięwzięcia w dziedzinie gospodarki ściekowej:

- dalsza modernizacja oczyszczalni ścieków, która, zgodnie z treścią Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, zaktualizowanego przez Radę Ministrów w dniu 1.02.2011r., ma docelowo obsługiwać aglomerację w skład, której oprócz Makowa Mazowieckiego, wchodzi przewidziane do skanalizowania miejscowości gmin: Gołymín, Krasnosielc i Szelków. Termin spełnienia przez miasto całości wymagań w zakresie oczyszczania ścieków i rozbudowy kanalizacji został określony na rok 2015.
- rozdział kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie śródmieścia wraz z modernizacją instalacji (w tym wymiana uszkodzonych i nieodróżnych kolektorów),
- modernizacja i dalsza rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowanych (szczególnie w przypadku osiedli: Królów Polskich, Jaśminowa, Grzanki),
- systematyczna rozbudowa systemów w rejonach planowanej i perspektywicznej rozbudowy (szczególnie w przypadku projektowanych osiedli mieszkaniowych).⁹⁴

6.2.2.⁹⁵ Kanalizacja deszczowa.

Stan systemów kanalizacji deszczowej na terenie Makowa Maz. należy określić jako zły. Działania związane z modernizacją i rozbudową kanalizacji deszczowej, ze względu na jej zły stan techniczny i związane z nim zagrożenie dla środowiska powinny być priorytetem dla miasta.

Najważniejsze przedsięwzięcia w zakresie kanalizacji deszczowej:

- rozdział kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie śródmieścia,
- modernizacja i rozbudowa systemów kanalizacji deszczowej na terenach zabudowanych, zwłaszcza na terenie starego miasta,
- zamontowanie separatorów na każdym z odejść (kolektorów) do rzeki Orzyc,
- systematyczna rozbudowa systemów w rejonach planowanej i perspektywicznej rozbudowy (szczególnie w przypadku projektowanych osiedli mieszkaniowych).⁹⁶

6.3. Gazownictwo, gospodarka ciepła, elektroenergetyka i telekomunikacja.⁹⁷

6.3.1.⁹⁸ Gazownictwo.

Obecnie miasto rozpatruje jako alternatywę w stosunku do planowanej wcześniej gazyfikacji przewodowej możliwość doprowadzenia gazu do odbiorców poprzez budowę stacji regazyfikacji (odparowania) skroplonego metanu (LNG). Projektowane przedsięwzięcie będzie zajmować (w obrębie projektowanego ogrodzenia) powierzchnię około 3450 m². Głównymi elementami stacji regazyfikacji są: zbiorniki magazynowe, parownice i stacja redukcyjno – pomiarowa. Do zbiorników magazynowych ciekły metan dostarczany jest za pomocą auto – cystern ze źródła wytwarzania lub magazynowania ciekłego metanu. W stacji regazyfikacji następuje zamiana fazy ciekłej metanu na fazę gazową. Po przejściu gazowego metanu przez stację redukcyjno – pomiarową otrzymuje się postać gazu E (GZ50). Gaz E przesyłany jest siecią gazową, którą należy wybudować na terenie miasta do wszystkich odbiorców gazu.

Inwestycję planuje się poza terenami zabudowy mieszkaniowej tj. w dzielnicy przemysłowej (tereny PSU) w północnej części miasta.⁹⁹

6.3.2.¹⁰⁰ Gospodarka ciepła.

Prognoza rozwoju miejskiej sieci ciepłej w mieście zakłada wybudowanie nowego źródła ciepła przy ul. Przemysłowej tj. na wydzielonym terenie dawnej Ciepłowni Centralnej. Ciepłownia Centralna została wybudowana w latach 2003 – 2005. Zainstalowano w niej dwa kotły typu POLITECHNIK o mocy odpowiednio 5 i 12 MW. Kotły były przystosowane do spalania biomasy (zrąbki drewna) z dużą sprawnością. Ciepłownia miała służyć miastu zaopatrując w ciepło wszystkich potencjalnych odbiorców poza przemysłem. Ze względów formalnych (patrz: Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Makowa Mazowieckiego do 2020 r. – opr. W 2008 r.) ciepłownia jest nieczynna w fazie kompletnej dewastacji co eliminuje ją do ponownego uruchomienia. Nowe źródło ciepła zakłada się opalać przede wszystkim miałem węglowym. Zakładana wielkość mocy ciepłej (rząd 10 MW) w źródła będzie uwzględniała możliwości podłączenia nowych odbiorców przede wszystkim w zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

Obecnie wybudowana jest nowa sieć obsługująca osiedla: Kopernika i Ciechanowska, dalej sieć prowadzona jest ul. Mickiewicza i Duńskiego Czerwonego Krzyża do zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Witosa. Dalszą rozbudowę sieci zaplanowano do:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic: 1-go Maja, Mickiewicza, Moniuszki, Pułaskiego (m.in. bloki z ogrzewaniem piecowym). Budynki będą mogły być podłączone do systemu po wyposażeniu ich w instalacje co i cwu.
- zabudowy usługowej tj. m.in. PPSP i UM przy ul. Moniuszki 6.

Docelowo planuje się włączyć do miejskiej sieci ciepłej również odbiorców w zabudowie wielorodzinnej zaopatrywanej w ciepło z kotłowni osiedlowej przy ul. Pułaskiego 2.

Sieć ciepła jest wykonywana w technologii rur preizolowanych. Główna magistrala wody gorącej posiada parametry 250/150/125 mm przy czym sieć 2 x 250 na odcinku od ul.

Przemysłowej do kotłowni przy ul. Kopernika 12 jest obecnie nieczynna.

Przebieg sieci zapewnia łatwe dotarcie do większości rejonów miasta w tym do centrum a parametry sieci posiadają rezerwy przepustowości mocy cieplnej i zapewniają możliwość dalszej jej rozbudowy.

Lokalne źródła ciepła

Stosowanie węgla w małych kotłowniach i ogrzewnictwie indywidualnym związane jest z emisją znacznych ilości zanieczyszczeń do atmosfery pogarszając w ten sposób stan środowiska naturalnego tworząc tzw. efekt „niskiej emisji”.

Polityka miasta w zakresie likwidacji tych źródeł zakłada ich modernizację z jednoczesną podmianną węgla na rzecz ekologicznych paliw zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin oraz perspektywiczną rozbudowę miejskiego systemu ciepłowniczego w znacznym zakresie, co będzie się wiązało z sukcesywną likwidacją lokalnych węglowych źródeł ciepła.¹⁰¹

6.3.3. Elektroenergetyka¹⁰²

Rozwojowi urbanistycznemu miasta sprzyja fakt, że GPZ 110/15 kV posiada rezerwy mocy elektrycznej niezbędnej dla pokrycia docelowych potrzeb. Również parametry sieci napowietrznej (35;50;70 mm²) oraz kablowej (120,240 mm²) zapewniają rezerwy przepustowości (obciążalności) elektrycznej dla potrzeb nowych odbiorców.

Wynikające z przyjętych kierunków rozwoju miasta warunki prawidłowego zasilania w energię elektryczną będą wymagać przede wszystkim z:

1. sukcesywnej modernizacji istniejącej sieci średniego (15 kV) i niskiego (0,4/0,23 kV) napięcia na warunkach i zasadach określonych przez właściciela sieci elektroenergetycznej.
2. budowy sieci dystrybucyjnej 15 kV i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych Sn/nn na terenach przewidzianych w planie do dalszej urbanizacji.

Na terenie miasta znaczna liczba odbiorców energii elektrycznej będzie dotyczyła projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Linie napowietrzne ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określonych stref bezpieczeństwa:

- dla LN 110 kV – 36 m (po 18 m od osi linii w każdą stronę),
- dla LN 15 kV – 12 m (po 6 m od osi linii w każdą stronę).

Strefy wynikają z odległości:

- 14,5 m od skrajnego przewodu linii do budynku mieszkalnego ze względu na szkodliwe oddziaływanie pola elektromagnetycznego. Strefa ta może być mniejsza w zależności od rodzaju i budowy linii (Dz.U. Nr 192 z 2003 r.)
- 15,0 m od rzutu skrajnego przewodu linii z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych 110 kV (Dz.U. Nr 47 z dn. 19.03.2003 r.)
- 5,0 m od rzutu skrajnego przewodu linii z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych 15 kV (Dz.U. Nr 47 z dn. 19.03.2003 r.)

W strefach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi oraz występują ograniczone możliwości zagospodarowania przestrzennego innego rodzaju. Zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie linii wymaga każdorazowo opinii Przedsiębiorstwa Energetycznego.¹⁰³

6.3.4. Telekomunikacja¹⁰⁴

Istniejąca centrala telekomunikacyjna posiada rezerwę pojemności oraz jest wyposażona w węzeł transmisji danych i może świadczyć usługi szerokopasmowe (np. Internet).

W zakresie telekomunikacji w zmianie Studium:

- przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej, jak i przy wykorzystaniu nowych technologii;
- postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów

Ponadto ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych - stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.¹⁰⁵

6.4.¹⁰⁶ Gospodarka odpadami.

Docelowy system unieszkodliwiania odpadów w Makowie Mazowieckim, będzie oparty o Zintegrowany System Gospodarki Odpadami w Regionie Ciechanowskim.

W celu budowy tego systemu powołano Międzygminny Związek Regionu Ciechanowskiego (MZRC) z siedzibą w Ciechanowie. Tworzony System, będzie realizowany w oparciu o instalacje technologiczne i obiekty zlokalizowane w miejscowości Wola Pawłowska, położonej w odległości około 8 km na zachód od Ciechanowa, na terenie funkcjonującego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne oraz na terenach składowisk w Oględzie i Płocochowie, a także na terenie Makowa Mazowieckiego. Przy czym w Makowie Mazowieckim – na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków, budowana jest stacja przeładunkowa odpadów oraz segment przeróbki odpadów budowlanych.

System ten umożliwi uporządkowanie i organizację gospodarki odpadami na terenie czterech powiatów: ciechanowskiego, makowskiego, przasnyskiego i pułtuskiego, a zarazem redukcję (minimalizację) ilości odpadów składowanych w środowisku, na obszarze regionu ciechanowskiego - zgodnie z wymaganiami istniejącego prawa.¹⁰⁷

6.5.¹⁰⁸ Komunikacja kołowa.

109

Główne problemy związane z obecnym funkcjonowaniem układu komunikacyjnego miasta wiążą się nie tylko ze złym stanem technicznym dróg, niedostosowaniem ich parametrów geometrycznych do wymagań ruchu (brak chodników, zaniżona szerokość pasów ruchu), ale przede wszystkim z przebiegiem dwóch dróg krajowych – nr 60 i 57 – przez samo centrum Makowa. Poprowadzenie ruchu tranzytowego przez centrum generuje szereg problemów dla miasta, od złego funkcjonowania układu komunikacyjnego, po liczne uciążliwości i zagrożenia dla ludności oraz dla środowiska. Mimo iż w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie przewidziano inwestycji polegającej na przebudowie ww. dróg i poprowadzenia ich poza granicami miasta, rozwiązania zmierzające do budowy obwodnicy wyprowadzającej ruch z dróg krajowych nr 60 i 57 poza teren Makowa Maz. wydają się z punktu widzenia interesów miasta szczególnie istotne i uzasadnione. Modernizacja dróg 60 i 57 do parametrów dróg GP w ich obecnym przebiegu nie jest możliwa ze względu na istniejące zagospodarowanie obszaru miasta, co więcej prowadzenie tego rodzaju inwestycji przez tereny miejskie jest działaniem wysoce nieracjonalnym ze względu na ich dużą uciążliwość dla obszarów istniejącej i perspektywicznej zabudowy.

Klasyfikację funkcjonalną układu komunikacyjnego, w przypadku realizacji ww. założeń, zawiera poniższe zestawienie:¹¹⁰

Układ funkcjonalny	Klasyfikacja administracyjna	Położenie (ciągi uliczne)
Nadrzędny	drogi krajowe nr: 60 i 57	Projektowany układ obwodnicy drogi krajowej nr 60 wraz z węzłami połączeń dróg: krajowej nr 57 i wojewódzkiej nr 626 poza ob. granicami administracyjnymi miasta.
	droga wojewódzka nr: 626	
Podstawowy	drogi powiatowe	Ulice powiatowe: Warszawska i Słoniawska wraz ciągami ulic: Mickiewicza - Rynek - Różańska.
	ulice miejskie	Główne ¹¹¹ ciągi uliczne istniejące: Mazowiecka ¹¹² , Różańska ¹¹³ , Przasnyska ¹¹⁴ , Mickiewicza – Duńskiego Czerwonego Krzyża ¹¹⁵ , Moniuszki ¹¹⁶ .
		¹¹⁷

Ulice miejskie, którymi aktualnie przebiegają drogi krajowe 60 i 57 powinny pełnić funkcję dróg zbiorczych, bowiem tylko taka ich klasyfikacja może zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną miasta.

Uzupełnieniem układu komunikacji będzie sieć dróg miejskich lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych (publicznych i prywatnych) zarówno istniejących jak i projektowanych. Na rysunkach studium wskazano ważniejsze drogi miejskie przewidziane do realizacji, przy czym ich szczegółową lokalizację powinny określić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się także realizację dróg nie przewidzianych w studium, zarówno miejskich dróg dojazdowych, jak i prywatnych dróg wewnętrznych, niezbędnych do prawidłowej obsługi miasta oraz nowo – budowanych osiedli i kompleksów zabudowy, a także zapewnienia ich pełnej dostępności komunikacyjnej.

Wszystkie projektowane drogi powinny spełniać wymagania techniczne i użytkowe wynikające z Rozporządzenia z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2010.65.407 – jt.).

Niezależnie od planów związanych z ewentualną przebudową dróg krajowych i możliwością poprowadzenia ruchu tranzytowego poza granicami Makowa Mazowieckiego oraz budową sieci dróg miejskich, wszystkie główne ulice miejskie oraz skrzyżowania wymagają modernizacji oraz prowadzonych na bieżąco prac zmierzających do utrzymania obiektów infrastruktury drogowej w

dobrym stanie technicznym. Działania związane z usprawnieniem systemu komunikacji powinny także obejmować m.in.:

- utrzymanie funkcji dworca PKS w obecnej lokalizacji,
- zwiększenie ilości parkingów dla mieszkańców,
- realizację parkingów dla TIR-ów,
- poprawę stanu bezpieczeństwa oznakowania pionowego i poziomego,
- realizację ścieżek rowerowych tworzących system umożliwiający wzrost ruchu rowerowego na terenie miasta
- realizację ścieżek rowerowych oraz turystycznych szlaków pieszych w rejonie korytarza ekologicznego jaki stanowi dolina rzeki Orzyc.

118

7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE ¹¹⁹

Cały obszar miasta objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany miejscowe opracowane są w pięciu sektorach:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor A – uchwalony Uchwałą Nr XI/54/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor C – uchwalony Uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor E – uchwalony Uchwałą Nr XI/56/2003 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 11 grudnia 2003 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor B – uchwalony Uchwałą Nr XXVI/156/2005 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 8 września 2005 r.,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki; Sektor D – uchwalony Uchwałą Nr XXVI/157/2005 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 8 września 2005 r.,

W latach 2007 – 2010 dokonano w ww. planach miejscowych szeregu zmian jednostkowych.

Zgodnie z art. 5b ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.04.121.1266 j.t.) od dnia 1 stycznia 2009 r. przepisów ww. ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne, położonych w granicach administracyjnych miasta. Oznacza to, iż wykorzystanie tych gruntów na cele nierolnicze nie wymaga zmiany przeznaczenia a nierolnicza zabudowa gruntu położonego w granicach administracyjnych miasta jest możliwa na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizy wykonane na potrzeby zmiany studium pozwoliły stwierdzić, iż część obszarów, które wg obowiązujących planów miejscowych określone zostały, jako tereny upraw rolnych można przeznaczyć, w dalszym etapie rozwoju strefy zurbanizowanej miasta, pod inny rodzaj zainwestowania.

W przypadku zmiany przeznaczenia ww. terenów konieczna będzie zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zasadniczo nie przewiduje się zmiany gruntów leśnych położonych w granicach administracyjnych miasta na inne cele. Wyjątkiem będą fragmenty obszarów leśnych w południowej części miasta, na których przewidziano do realizacji drogi dojazdowe (w przypadku realizacji tych dróg).

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ¹²⁰

8.1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie miasta nie występują obszary określone przepisami odrębnymi, to jest:

- tereny górnicze, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2005.228.1947 – j.t.),
- tereny nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazanych właściwym jednostkom samorządu terytorialnego, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie art. 4(g) ust. 2 ustawy Gospodarowanie niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz Agencja Mienia Wojskowego (Dz.U.2004.163.1711 -j.t.),
- tereny byłych hitlerowskich obozów zagłady, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy Ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U.1999.41.412).
- parki kulturowe, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie art. 16 dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003.162.1568).

Dokonane, w toku zmiany studium, uzupełnienia obejmujące m.in. uwzględnienie informacji z zakresu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem skarp lub zboczy wskazują na konieczność zmiany części obowiązujących planów miejscowych. Zasięgi obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego dla rzeki Orzyc w granicach miasta określone zostały w „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dla rzeki Orzyc wykonanego dla RZGW w Warszawie.

Zmiany planów są konieczne dla sektorów, które obejmują tereny przy rzece Orzyc. Plany miejscowe przeznaczyły bowiem pod zabudowę obszary znajdujące się zarówno w zasięgu zalewu bezpośredniego wodą o określonym przez studium prawdopodobieństwie występowania oraz na terenach zagrożonych zjawiskami osuwiskowymi.

Konieczność dokonania zmian w obowiązujących planach miejscowych może również wynikać:

- w przypadku realizacji założeń zmierzających do utworzenia obszaru chronionego krajobrazu rzeki Orzyc na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody,
- w przypadku gdy, na terenie miasta będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym lub lokalnym, których przewidzenie było nie możliwe na etapie realizacji zmiany studium,
- przeznaczenia pod zabudowę terenów określonych w obowiązujących planach jako tereny rolne.

W studium nie wyznaczono obszarów dla obligatoryjnych scaleń lub podziałów nieruchomości.

8.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m²

Studium przewiduje lokalizację obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m² na terenach oznaczonych na rysunku kierunków symbolem UH, zlokalizowanych w północnej i wschodniej części miasta. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów na obszarach oznaczonych na rysunku studium symbolem PSU (obszary aktywności gospodarczej).

Powstawanie ww. obiektów powinno być warunkowane możliwością zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Realizacja ww. obiektów wymaga sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Makowa Mazowieckiego nie przewiduje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni pow. 2000 m².

8.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Studium wskazuje następujące tereny, jako obszary przestrzeni publicznej:

- place miejskie, ulice i ciągi pieszo – jezdne oraz parki zlokalizowane w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- tereny parku Sapera;
- Zalew Makowski wraz z otoczeniem;
- ciągi piesze wzdłuż rzeki Orzyc w rejonie śródmieścia,

Przestrzeń publiczna w mieście jest w zasadzie w pełni uformowana, choć zarówno główne place miejskie, jak i tereny zieleni urządzonej – w tym tereny wokół zbiornika wodnego wymagają działań związanych z porządkowaniem przestrzeni.

Szczególnym zadaniem dla miasta są działania związane z kształtowaniem głównego ciągu pieszego o charakterze promenady wzdłuż nadbrzeża rzeki Orzyc w rejonie historycznego centrum. Zarówno obowiązujący plan miejscowy, jak i studium postulują utworzenie ciągu pieszego w ulicach: Kilińskiego - Rynek - Bużniczna - Franciszkańska - Grabowa - Adamowska - nadbrzeże rz. Orzyc - Kościuszki.

Studium jednocześnie nie wyklucza realizacji innych lokalnych placów, pasaży czy ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych a także zieleni urządzonej o charakterze parkowym towarzyszącym np. osiedlom mieszkaniowym przy czym rozstrzygnięcia dotyczące lokalizacji takich założeń powinny się znaleźć w ustaleniach planów miejscowych.¹²¹

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.¹²²

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego – w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2004 r. Nr 261 poz. 2603) - o znaczeniu lokalnym w skali miasta będą:

- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją dróg publicznych - w tym tereny przeznaczone pod budowę, przebudowę, modernizację tych dróg oraz innych obiektów i urządzeń transportu publicznego, łączności publicznej i sygnalizacji;
- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją obiektów, urządzeń i sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, a także urządzeń i sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, ciepłych i gazowych;
- tereny związane z budową stacji regazyfikacji (odparowania) skroplonego metanu (LNG),

- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- tereny związane z utrzymaniem oraz realizacją, w tym budową, przebudową i modernizacją obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, służących obsłudze mieszkańców w zakresie m.in. ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty i administracji;
- nieruchomości stanowiące zabytki w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r.;
- ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003.162.1568);
- obszar planowanej rozbudowy istniejącego cmentarza;

Na rysunkach rysunku Studium wskazano obszary niezbędne dla utrzymania i realizacji: dróg publicznych, publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania, obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz tereny rozbudowy cmentarza i lokalizacji zabytków. Za obszary związane z utrzymaniem oraz realizacją obiektów, urządzeń i sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, a także urządzeń i sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, ciepłych i gazowych uznaje się głównie tereny położone na obszarach zurbanizowanych lub przeznaczonych do zainwestowania. Ze względu na skalę opracowania nie jest możliwe szczegółowe wskazanie tych obszarów.

Inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym w skali powiatu będzie natomiast realizacja, na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków, stacji przeładunkowej odpadów oraz segmentu przeróbki odpadów budowlanych w ramach Zintegrowanego Systemu Gospodarki Odpadami w Regionie Ciechanowskim.

Studium nie wyklucza realizacji innych inwestycji celu publicznego nie rozpoznanych w toku opracowywania jego zmiany.¹²³

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1¹²⁴

Za inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które dotyczą Makowa Maz. można uznać:

- Objęcie prawnymi formami ochrony doliny rz. Orzyc - utworzenie obszaru chronionego krajobrazu rzeki Orzyc,
- Przebudowę dróg krajowych nr 60 i 57 - budowę obwodnicy Makowa Maz. wraz z węzłami połączeń z drogami krajowymi nr 60, nr 57 i drogą wojewódzką nr 626.

Przy czym żadna z tych inwestycji nie została ujęta w ustaleniach zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonym 7 czerwca 2004 r. (Dz. U. W. M. nr 217 z dnia 28.08.2004, poz. 5811).

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ¹²⁵

11.1. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Lasy prywatne i państwowe – szczególnie kompleks „Grzanka” - powinny być chronione ze względu na ich małą powierzchnię i ważną rolę w ekologicznym systemie miasta. Działania związane z ich ochroną powinny zmierzać m.in.do:

- zwiększenia biologicznej odporności drzewostanów,

- utrzymania zdrowia i żywotności ekosystemów leśnych,
- zachowania biologicznej różnorodności,
- utrzymania produkcyjnej zasobności lasów,
- ochrony zasobów glebowych w lasach.

W przypadku kompleksu „Grzanka” działania w zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej powinny ponadto obejmować:

- ochronę obszarów przed przeznaczaniem gruntów na cele nieleśne, nie związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,
- lokalizację obiektów infrastruktury drogowej, oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami lasów,
- wyłączenie terenów leśnych z jakiegokolwiek zabudowy z wyłączeniem niezbędnych urządzeń
- infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej.

11.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Na terenie Makowa Maz. użytki rolne zajmują 574 ha co stanowi ok. 56 % powierzchni miasta i są to grunty orne, łąki i pastwiska oraz grunty pod wodami stojącymi i rowami. W granicach administracyjnych miasta przeważają gleby dobrych klas bonitacyjnych, łącznie udział procentowy gleb III i IV klasy – wynosi ok. 64 %. Najkorzystniejsze warunki dla gospodarki rolnej, występują w mieście na niezabudowanych terenach wysoczyznowych, otaczających dolinę Orzyc a także w północnej i zachodniej części miasta. Przy czym na części obszarów gleby naturalne już uległy nieodwracalnemu zniszczeniu w wyniku przekształceń (zurbanizowania) terenów, a w przypadku pozostałych występuje silna presja zurbanizowanego terenu - powierzchnia gruntów rolnych systematycznie kurczy się na skutek zajmowania kolejnych terenów pod zainwestowanie. Ponieważ miasto jest z zasady obszarem o przeznaczeniu całkowicie innym niż funkcje rolnicze brakuje w tej sytuacji istotnych przesłanek dla dalszej ochrony terenów rolnych przed ich wykorzystywaniem dla potrzeb rozwoju strefy zurbanizowanej miasta. Wyjątek stanowią tu obszary położone w dolinie rzeki Orzyc, które należy wyłączyć z możliwości zabudowy i pozostawić jako tereny otwarte, ze względu na występujące na nich zagrożenie powodziowe oraz ich ważną rolę w strukturze przyrodniczej miasta (funkcja „korytarza ekologicznego”).

Dopuszcza się możliwość rolniczego użytkowania terenów niezurbanizowanych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta:

- na obszarach przeznaczonych pod zainwestowanie w planach miejscowych do czasu wprowadzenia zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w planie,
- na terenach określonych przez plany miejscowe, jako uprawy rolne do czasu uchwalenia zmiany planu miejscowego (wprowadzającej zabudowę) i wprowadzenia zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w zmianie planu.¹²⁶

12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH¹²⁷

12.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Zasięgi obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego dla rzeki Orzyc określone zostały w „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dla rzeki Orzyc, sporządzonym na zlecenie dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Stanowiące część opracowania mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego określają m.in.:

- zasięgi przestrzenne obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

- zasięgi zalewów bezpośrednich i potencjalnych wodą o prawdopodobieństwie pojawiania się 1%,
- zasięgi zalewów bezpośrednich i potencjalnych wodą o prawdopodobieństwie pojawiania się 5%,
- zasięgi zalewów bezpośrednich i potencjalnych wodą o prawdopodobieństwie pojawiania się 0,5%,
- zasięgi stref płytkiego zalewu (0,5 m), od wody o prawdopodobieństwie występowania 1%,
- tereny zagrożone osuwaniem skarp lub zboczy.

W granicach administracyjnych miasta obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią są tereny pozostające w międzywalach, a także tereny tarasu zalewowego rzeki ograniczone rzędną 95 - 96 m.n.p.m. Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodziowego, dla działań związanych z wykonywaniem robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności dla działań związanych z:

- wykonywaniem urządzeń wodnych oraz wznoszeniem innych obiektów budowlanych;
- sadzeniem drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmianami ukształtowania terenu, składowaniem materiałów oraz wykonywaniem innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą,

obowiązują postanowienia artykułu 88l Ustawy o Prawie Wodnym (Dz.U.05.239.2019 j.t.).

Ponadto budynki - na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarami zagrożenia powodziowego (a znajdujących się poza granicami tych obszarów) - powinny być wznoszone bez podpiwniczenia, na wyniesionym fundamencie - min. 30 cm; powyżej rzędnej terenu wyznaczającej poziom wody powodziowej w jej maksymalnym zasięgu określonym granicą obszaru zalewowego w Studium.

Ze względu na istniejącą zabudowę oraz konieczność jej ochrony przed wodami powodziowymi studium przewiduje:

- w rejonie historycznego centrum miasta na tyłach istniejącej zabudowy realizację ciągu pieszo – jezdni (pasażu), wykonanego na nasypie i wyniesionego powyżej rzędnej terenu wyznaczającej poziom wody powodziowej w jej maksymalnym zasięgu,
- w pozostałych rejonach wskazanych na rysunkach studium realizację dróg na nasypie i wyniesionych powyżej rzędnej terenu wyznaczającej poziom wody powodziowej w jej maksymalnym zasięgu.

12.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Obszary podatne na zjawiska osuwiskowe (pełznięcia, zsuwy, obrywy) znajdujące się w granicach miasta nie zostały dotąd zarejestrowane w zbiorach Krajowego Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej. Zostały natomiast – jako tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi - wykazane w ww. „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej” dla rzeki Orzyc. Są to:

- powierzchnia stoków prawych krawędzi doliny Orzyca, rozciągająca się na długości 430 m, w rejonie granicy terenów miejscowości Obiecanowo i Makowa Mazowieckiego, której szerokość waha się w granicach od 20 do 60 m.
- powierzchnia stoków prawych krawędzi doliny Orzyca, rozciągająca się na długości około 450 m, poczynając od terenów zalewowych otaczających starorzecze rzeki, położone na północ od oczyszczalni ścieków, do południowej granicy miasta, o szerokości od 20 do 50 m,

- powierzchnia stoków lewych krawędzi doliny Orzycy, rozciągająca się na długości około 1070 m, od 25 + 100 km biegu rzeki, do zachodniego przedłużenia osi ulicy Krótkiej. Jej szerokość oscyluje w granicach 20 – 70 m.
- powierzchnia stoków lewych krawędzi doliny Orzycy, rozciągająca się na odcinku od wylotu ulicy Warszawskiej na północy, do km 22 + 000 biegu rzeki (osiedle Grzanka), o szerokości wahającej się w granicach od 20 do 50 m.

Na obszarach predysponowanych na powstawanie osuwisk dopuszczanie zabudowy oraz budowa dróg są niewskazane, nie można na nich lokalizować bez odpowiedniego posadowienia zabudowy stałej i ciężkiej. Niewskazana jest również lokalizacja budynków nad krawędziami nisz osuwiskowych. W obrębie terenów podatnych na procesy osuwiskowe należy:

- w przypadku lokalizacji budynków i budowli w rejonie doliny rzeki Orzycy przeprowadzić obowiązkowo badania geotechniczne lub geologiczno – inżynierskie lub hydrogeologiczne wymagane dla skomplikowanych warunków gruntowych, stwierdzające przydatność gruntu pod zabudowę i określające posadowienia budynków i budowli oraz zabezpieczenia terenów przed procesami osuwiskami. Dokumentacja powinna być sporządzona stosownie do wymagań § 19 i § 20 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 3 października 2005 r. w sprawie szczegółowych wymagań jakim powinny odpowiadać dokumentacje hydrogeologiczne i geologiczno-inżynierskie (Dz. U. Nr 201, poz. 1673).
- wykluczyć możliwość zabudowy, chyba że w ekspertyzie geologiczno – inżynierskiej przedłożonej przez inwestora, na etapie poprzedzającym uzyskanie pozwolenia na budowę, wykazana zostanie możliwość technicznego zabezpieczenia obiektu przed osuwaniem się mas ziemnych,
- zapewnić odprowadzenie wód deszczowych z posesji z wykluczeniem możliwości powstawania skoncentrowanych spływów wody w gruncie.¹²⁸

13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY¹²⁹

Na terenach Makowa Mazowieckiego tereny górnicze nie występują.

W dniu 17.08.2011r. Minister Środowiska udzielił firmie Silurian Sp. z o.o. koncesji nr 36/2011/p na poszukiwanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze "Maków Mazowiecki" (części bloków koncesyjnych nr: 174, 175, 194 i 195), położonym na terenie gmin: Regimin, Opinogóra Górna, Gołymin - Ośrodek, Krasne, Płoniawy - Bramura, Czerwonka, Rzewnie, Szelków, Karniewo, Gzy, Winnica, Pokrzywnica, Zatory, Stupsk, miast i gmin: Różan, Pułtusk oraz gminy miejskiej Maków Mazowiecki w województwie mazowieckim. Planowana działalność w zakresie wynikającym z wniosku koncesyjnego, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397) nie stanowi przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto, zgodnie z art 96 ust. 1 ww. ustawy, organ koncesyjny, po przeprowadzonej analizie stwierdził, że projektowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, które obecnie nie występują w obrębie obszaru koncesyjnego.

Tym niemniej, w przypadku wystąpienia konieczności przeprowadzenia takich badań na terenie samego Makowa Maz. Studium dopuszcza prowadzenie prac objętych ww. koncesją wyłącznie na terenach otwartych (użytkowanych rolniczo), na których nie przewiduje się w najbliższych latach realizacji inwestycji miejskich oraz na takich, które nie są związane z ochroną lokalnych zasobów środowiska.¹³⁰

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ¹³¹

Teren Makowa Mazowieckiego leży poza zasięgiem oddziaływania obszarów pomników zagłady.

Na obszarze miasta występuje natomiast szereg pomników i miejsc pamięci, które objęte zostały ochroną na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków. ¹³²

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI. ¹³³

Obszarami wymagającymi przekształceń są takie rejony, których obecne przeznaczenie nie odpowiada założonym kierunkom zagospodarowania miasta.

Obszarem, który powinien zostać poddany rekultywacji jest obszar dawnego (nieczynnego) składowiska odpadów zlokalizowanego przy zachodniej granicy miasta. Przewiduje się przeznaczenie terenu na cele leśne.

Tematykę potrzeb miasta w zakresie rehabilitacji i rewitalizacji wyczerpuje natomiast „Lokalny Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Makowa Mazowieckiego na lata 2008 – 2015” . Zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu rewitalizacji powinny podlegać obszary zdegradowane na których występują niekorzystne zjawiska o charakterze społecznym (np. wysoka przestępczość, niekorzystne trendy demograficzne, wysoki wskaźnik biedy) oraz zjawiska związane z degradacją substancji mieszkaniowej.

Wskazuje się 5 głównych obszarów problemowych:

1. Centrum miasta - obszar o szczególnych walorach historyczno – urbanistycznych mieszczący się w obrębie ulic: Przasnyskiej, Adamowskiej, Grabowej, Spółdzielczej, Kościelnej i Moniuszki. W jego granicach znajdują się także ulice: Franciszkańska, Zielony Rynek, Kanałowa, Dunaj, Rynek, Poprzeczna, Mickiewicza, Kościuszki, Kilińskiego, Brzozowa, Bużniczna, Spółdzielcza oraz Zwrotna. Główne problemy w tej części miasta stanowią:

- zaniedbane i zniszczone obiekty historyczne,
- zaniedbana i niszcząca substancja zabytkowa,
- degradacja techniczna i estetyczna obszarów zabudowy o charakterze historycznym,
- brak środków na modernizację obiektów,

Układ urbanistyczny centrum miasta wpisany został do rejestru zabytków i jako taki ustanowiony został strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. Znajdują się tu także liczne obiekty wymagające ochrony konserwatorskiej – szczegółowy wykaz znajduje się w części studium poświęconej obiektom i budynkom znajdującym się w rejestrze zabytków lub objętych gminną ewidencją zabytków. Obiekty te stanowią istotną jakość w wizerunku architektoniczno – urbanistycznym Makowa Maz., a ich ochrona, utrzymanie i konserwacja powinny stanowić główną przesłankę do przekształceń na tym obszarze. Konieczne są również działania mające na celu zahamowanie postępującej degradacji oraz ochronę najbardziej wartościowej - śródmiejskiej tkanki miasta.

2. Infrastruktura techniczna – której stan na terenie miasta jest niezadowalający. Główne problemy:

- konieczność modernizacji systemu ciepłowniczego miasta,
- zły stan techniczny oczyszczalni ścieków,
- konieczność budowy zintegrowanego systemu gospodarki odpadami,
- zły stan techniczny sieci kanalizacji deszczowej,
- zły stan infrastruktury drogowej, w tym jej niedostosowanie do przenoszenia ruchu tranzytowego,
- zły stan techniczny lub miejscami całkowity brak podstawowej infrastruktury tj.: chodników,

wjazdów, parkingów,

- zły stan techniczny oraz konieczność termomodernizacji budynków będących w zasobach komunalnych, wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni,
- niezagospodarowane lub zdegradowane tereny zielone w mieście.

Wszystkie wymienione problemy stanowią nie tylko uciążliwość dla społeczności lokalnej, ale także ograniczają zainteresowanie potencjalnych inwestorów i zmniejszają atrakcyjność turystyczno – usługową miasta.

3. Obiekty użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim, zlokalizowane na terenie całego miasta. Podstawowe problemy są związane z:

- złym stanem technicznym obiektów,
- brakiem środków finansowych na modernizację i remonty obiektów,
- barierami architektonicznymi dla osób niepełnosprawnych i starszych,
- niedostatecznym wyposażeniem obiektów.

4. Osiedla mieszkaniowe – w szczególności: os. Gen. Pułaskiego, os. Kopernika, budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Mickiewicza, os. Ciechanowskie, os. Grzanka i POM, os. Królów Polskich i Polna, bloki przy Przasnyskiej, Moniuszki i 1-go Maja. Główne problemy związane są z:

- złym stanem technicznym obiektów,
- brakiem środków na regularne prace remontowe, remonty i modernizację obiektów,
- nieprzystosowaniem obiektów dla osób niepełnosprawnych i starszych.

5. Tereny rekreacyjne – obejmujące zalew wraz z jego otoczeniem, Park Sapera a także tereny zielone towarzyszące rzece Orzyc. Dolina rzeki wraz z dolinami jej dopływów oraz zbiornikiem wodnym stanowi podstawową strukturę ekologiczną miasta. Dotychczas jednak, jej elementy nie zostały objęte prawnymi formami ochrony. Główne problemy stanowią:

- niedostatecznie rozwinięta baza sportowo –rekreacyjna,
- brak środków na inwestycje związane z kulturą oraz na zagospodarowanie stref i obiektów sportowo – rekreacyjnych,
- niski standard turystycznej bazy materialnej i usługowej,
- koniecznością adaptacji i uporządkowania części terenów,
- niewystarczająca baza noclegową,
- brak szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych.¹³⁴

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH¹³⁵

Na obszarze Makowa Maz. nie występują tereny zamknięte, czyli tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa - zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.).¹³⁶

17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE

Na obszarze Makowa Maz. nie występują obszary problemowe inne niż wymienione w powyższych rozdziałach opracowania.

PRZYPISY KOŃCOWE

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą:

„Załączniki graficzne

Miasto Maków Mazowiecki

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kierunki polityki przestrzennej.

1. Załącznik Nr 1 skala 1 : 5000
„Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.
2. Załącznik Nr 2 skala 1 : 5000
„Infrastruktura techniczna”.
3. Załącznik Nr 3 skala 1 : 2500
„Wartości środowiska kulturowego w obszarze historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego i prawne formy jego ochrony”.*)
4. Załącznik Nr 4 skala 1 : 2500
„Zasady przekształceń strukturalnych w obszarze historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego”. *)

*) opracowano na podstawie:

- Studium historyczno-urbanistycznego, wykonanego przez P.P, Pracownie Konserwacji Zabytków. Oddział w Warszawie. Pracownia Dokumentacji i Naukowo-Historycznej. Warszawa 1979r.
- Rejestru zabytków i stanowisk archeologicznych woj. mazowieckiego, udostępnionego przez Służbę Ochrony Zabytków w Warszawie, Oddział w Ostrołęce.
- Materiałów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Makowa Maz.
- Wizji lokalnej.”

² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„1”

⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„art. 6 ustawy z dnia 7.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r., póź. 139 z późn. zmianami). W przypadku Makowa Maz”

⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „Strategia rozwoju miasta i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”

⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
W przyjętej przez organy samorządowe Makowa Maz. metodyce sporządzania studium, cele i kierunki polityki przestrzennej zostały ustalone na podstawie określonej w cz. I - szej opracowania strategii rozwoju miasta. Są one funkcją strategicznych celów rozwoju Makowa Maz. oraz określeniem tzw. pola wykonalności strategii w działaniu organów samorządowych miasta. Wynika to z zależności między odcinkowymi celami strategii rozwoju Makowa Maz. a zadaniami dla realizacji celów publicznych (o których mowa w art. 13 ust. 3 i 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) stanowiącymi główny instrument realizacji polityki przestrzennej miasta. Wykaz tych zadań z podziałem na ponadlokalne (finansowane z udziałem budżetu państwa i samorządu województwa) i lokalne (finansowane z udziałem budżetu miasta i powiatu lub związków gmin) zawiera rozdział...niniejszego opracowania.

Ujęcie tych zadań w tzw. wieloletnie programy inwestycyjne (o których mowa w przepisach ustawy o finansach publicznych) pozwala na tzw. wymiarowanie odcinkowych celów strategii rozwoju Makowa Maz., składających się na wykonalność głównego strategicznego celu rozwoju miasta oraz celów i kierunków jego polityki przestrzennej. Z tytułu przyjętych przez organy samorządowe Makowa Maz. w części I - szej opracowania ustaleń strategii rozwoju miasta i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, jako główne cele polityki przestrzennej w działaniu organów samorządowych należy przyjąć:

a) kształtowanie kierunkowe rozwoju zespołu urbanistycznego obejmującego Makow Maz. i jego bezpośrednie otoczenie zewnętrzne,

b) kształtowanie kierunkowej struktury funkcjonalno - przestrzennej w ob. granicach miasta.”

⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„1.1.”

⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„Mimo, że Maków Maz. należy do grupy małych miast (a założenia strategii rozwoju utrzymują taki charakter miasta w sensie aspiracji i możliwości wzrostu) to opisane wyżej procesy urbanizacyjne wymagają w polityce przestrzennej organów samorządowych ustaleń w zakresie kierunkowego rozwoju zespołu urbanistycznego miasta, ponieważ :”

⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„zostały przedstawione w załączniku graficznym do niniejszego rozdziału w formie propozycji kształtowania makroprzestrzennych elementów kierunkowego rozwoju zespołu urbanistycznego Makowa Maz. Obejmują one:

- a) delimitację nowych granic administracyjnych miasta,
- b) przebieg i lokalizację gł. węzłów nadrzędnego układu komunikacyjnego miasta,
- c) potencjalne możliwości rozwoju zainwestowania miejskiego w horyzoncie długofalowym,
- d) potencjalne strefy kierunkowych procesów urbanizacyjnych na obszarach wiejskich w otoczeniu miasta,
- e) miejscowości w otoczeniu miasta, składające się na jego zespół urbanistyczny.

Propozycje te wymagają jeszcze pogłębionych studiów i analiz w skali ponadlokalnej. Natomiast z uwagi na brak formalno - prawnych podstaw do ustaleń poza granicami administracyjnymi miasta kierunków zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów art. 6 ust. 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, drugi z głównych celów polityki przestrzennej (kształtowanie kierunkowej struktury funkcjonalno-przestrzennej) został odniesiony do obszaru Makowa Maz. w jego obecnych granicach administracyjnych.”

¹⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „1.2. Kierunkowa struktura funkcjonalno - przestrzenna Makowa Maz.”

¹² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: Kierunkową strukturę funkcjonalno - przestrzenną miasta określa załącznik graficzny do niniejszego rozdziału opracowania. Składają się na nią następujące kategorie zagospodarowania przestrzennego:

I. Obszary zainwestowane:	II. Kierunkowe obszary rozwoju:
1. Zabudowy centrotwórczej. 2. Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług ogólnomiejских. 3. Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 4. Zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i produkcyjnej). 5. Zabudowy produkcyjno – usługowej.	1. Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (etap I-szy i etap II-gi). 2. Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 3. Zabudowy produkcyjno - usługowej.
III. Główne elementy struktury ekologicznej.	IV. Bariery rozwojowe :
1. Obszar krajobrazu chronionego doliny rz. Orzyc. 2. Las chroniony. 3. Wody otwarte rz. Orzyc i zbiornika wodnego.	1. Strefa uciążliwości komunalnego składowiska odpadów 2. Strefa uciążliwości oczyszczalni ścieków 3. Kompleksy glebowe dobrych klas bonitacyjnych.

Kształtowanie określonej wyżej struktury funkcjonalno - przestrzennej w granicach miasta obejmuje następujące główne kierunki zagospodarowania przestrzennego, związane z zadaniami dla realizacji celów publicznych w działaniu organów samorządowych Makowa Maz.;

a) przekształcenia strukturalne zagospodarowania przestrzennego w obszarze śródmiejskim w celu ochrony wartości kulturowych historycznej substancji urbanistyczno - architektonicznej oraz poprawy standardów funkcjonowania strefy usług centrotwórczych,

b) ochronę struktury ekologicznej miasta,

c) przekształcenia strukturalne zagospodarowania przestrzennego w obszarach funkcji produkcyjno - usługowych w celu poprawy ich efektywności techniczno - ekonomicznej, w tym ograniczenia uciążliwych oddziaływań na środowisko,

d) rozbudowę systemów komunalnej infrastruktury technicznej (gł. w zakresie gospodarki wodno - ściekowej) i podstawowego układu komunikacji miejskiej w celu tworzenia warunków dostępności terenów rozwojowych pod zabudowę.”

¹⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „Z tytułu ustalonych w cz. I - szej opracowania strategicznych celów rozwoju Makowa Maz. określone wyżej kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta należy rozróżnić pod względem horyzontów czasowych ich realizacji.

W średniookresowym horyzoncie czasowym cele polityki przestrzennej należy koncentrować na bliższych w realizacji przekształceniach strukturalnych obszarów zainwestowanych w granicach miasta”

¹⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „Jednak pewien zakres inwestycji infrastrukturalnych może stanowić średniookresowy etap realizacji długofalowych celów polityki przestrzennej miasta. Obejmuje on :

a) modernizację systemu zasilania w ciepło z kotłowni miejskiej zainwestowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej,

b) rozbudowę komunalnego systemu zasilania w ciepło w obszarze realizacji I-go etapu kierunkowego rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) rozbudowę komunalnego systemu gospodarki wodno - ściekowej w kierunkowych obszarach rozwoju miasta, w zakresie terytorialnym nie wymagającym realizacji nowych inwestycji podstawowego układu komunikacyjnego. Dla realizacji przyjętych w rozdz. I celów i kierunków polityki przestrzennych w ob. granicach Makowa. Maż., następne rozdziały opracowania określają rodzaje działań instrumentalnych w poszczególnych działach gospodarki przestrzennej miasta, składających się na pole wykonalności tej polityki.”

¹⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„**WARTOŚCI I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**”

¹⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„nie występują w ustaleniach obowiązującego”

¹⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „Tereny rolne otaczające obszary zainwestowania miejskiego, w części prawobrzeżnej miasta od strony pn. i zach. składające się z gleb korzystnych dla produkcji rolnej.”

²⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

²¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

²² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„2.2”

²³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„Ponadnormatywne zawartości żelaza, manganu i amoniaku w wodach wgłębnich na ujęciu miejskim wody”

²⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„Brak strefy ochronnej obszarów zasilających ujęcie wody”

²⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„Brak działań likwidacyjnych nie eksploatowanych studni głębinowych w obszarze miasta”

²⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„Pozaklasowy stan czystości wód powierzchniowych rzeki Orzyc (przekroczenie normatywnych stężeń azotu azotynowego i bakterii Coli).”

²⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

²⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

²⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

³⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„Zespół przyrodniczo –krajobrazowy”

⁴⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Kwalifikacja obiektów drzewostanu do rangi pomników przyrody.”

⁴¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody.”

⁴² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Strefy ochrony pośredniej na obszarze zasilania ujęcia wody.”

⁴³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Wyznaczenie stref ochronnych jako obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie przepisów Rozporządzenia MOŚ, ZNiL z dnia 5.11.1991 r., poz. 504)”

⁴⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Otoczenie składowiska odpadów komunalnych”

⁴⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Strefa ochronna ograniczonego użytkowania terenu o promieniu 500 m.”

⁴⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „1.Zakaz zabudowy; 2.Tworzenie zespołów zadrzewień izolacyjnych.”

⁴⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Otoczenie miejskiej oczyszczalni ścieków”

⁴⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą: „Strefa ochronna ograniczonego użytkowania terenu o promieniu 300 m.”

⁴⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu

przed zmianą:

„1.Ograniczenia lokalizacyjne dla zabudowy w zakresie mieszkalnictwa.; 2.Tworzenie zespołów zadrzewień izolacyjnych”

⁵⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁵¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁵² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁵³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁵⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„4. WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.”

⁵⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

„4.1.”

⁵⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„4.2.”

⁵⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„4.3.”

⁵⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„Są dwa obiekty zabytkowe, położone poza obszarem d. miasta lokacyjnego:

- a) D. łaźnia żydowska z początku XX w., użytkowana obecnie jako obiekt sportowo-rekreacyjny,
- b) D. łaźnia miejska z 1922 r., użytkowana obecnie na budynek mieszkalny.”

⁵⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „Z TYTUŁU PRZEPISÓW O OCHRONIE DÓBR KULTURY.”

⁶⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„5.1.”

⁶¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„historycznego miasta lokacyjnego” ; Źródło: Dane WKZ

⁶² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Maz. z dnia r. – wersja tekstu przed zmianą:
„305” ; Źródło: Dane WKZ

⁶³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

⁶⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„14” ; Źródło: Dane WKZ

⁶⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Maz. z dnia r. – wersja tekstu przed zmianą:
„302” ; Źródło: Dane WKZ

⁶⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁶⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„303” ; Źródło: Dane WKZ

⁶⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„304” ; Źródło: Dane WKZ

⁶⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„300” ; Źródło: Dane WKZ

⁷⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

⁷¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków

⁷² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„5.2.”

⁷³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„Alokację przestrzenną stanowisk archeologicznych wg w/w spisu zawiera załącznik graficzny, dołączony do mniejszego rozdziału opracowania.”

⁷⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„5.3.”

⁷⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Makowa Maz.”

⁷⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„uchwałą Nr XXV/123/92 Rady Miasta w Makowie Maz., z dnia 25.06.1992 r. (Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr 9 z dnia 11 sierpnia 1992 roku, poz. 47).”

⁷⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„5.4. Obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, nie wpisane do rejestru zabytków”

⁷⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„Spis tych obiektów (z wyłączeniem wpisanych do rejestru zabytków) zawierają ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Makowa Maz. Nie jest on obecnie w całości aktualny, ponieważ niektóre z tych obiektów przestały istnieć. Ich aktualną alokację przestrzenną zawiera załącznik graficzny Nr 3 niniejszego opracowania, a ich stan ilustruje dołączona aktualna dokumentacja fotograficzna. Są to głównie domy mieszkalne, w obszarze historycznego miasta lokacyjnego murowane, dwupiętrowe z dachami dwuspadowymi, w części z usługami w parterach (pierzeje ul. Kilińskiego i pierzeje przyrynkowe) oraz w obszarze d. zabudowy przedmiejskiej domy mieszkalne drewniane, parterowe z dachami dwuspadowymi”

⁷⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„6. OBSZARY ZABUDOWANE (załącznik graficzny Nr 1) ; Obszar zabudowy centrotwórczej.”

⁸⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:
„6.1.1.”

⁸¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

Rodzaje działań	Zasady przekształceń (załącznik graficzny nr 4)
Terenowo - prawne	1. Utrzymanie linii rozgraniczających bloków zabudowy historycznego układu urbanistycznego. 2. Częściowe przywrócenie historycznych linii rozgraniczających w obecnych blokach zabudowy między ulicami: a) Przasnyską- Mickiewicza - 1-go Maja - Rynek, b) Przasnyską - Mickiewicza - Poprzeczną - Rynek, nawiązujące do d. przebiegu ul. Zwrotnej. 3. Wprowadzenie wewnątrz bloków zabudowy linii rozgraniczających zespołów nieruchomości, tworzących pierzeje przyuliczne. 4. Uporządkowanie podziałów geodezyjnych wewnątrz bloków¹ zabudowy d. miasta lokacyjnego. 5. Odtworzenie historycznych przebieg ulicznych (o charakterze ciągów pieszych) do nadbrzeża rz. Orzyc w ciągach ulic: Franciszkańskiej. Kanałowej i Dunaj.
Funkcjonalno -przestrzenne	1. Utrzymanie w obszarze d. miasta lokacyjnego funkcji mieszkaniowo-usługowych, z usługami w parterach zabudowy pierzei przyulicznych oraz funkcji usług publicznych ogólnomiejskich. 2. Ustalenie stref kształtowania zabudowy gospodarczej na tyłach parcel bloków zabudowy. 3. Utrzymanie funkcji mieszkaniowej w zabudowie ul. Grabowej. 4. Utrzymanie tyłów parcel zabudowy ulic: Grabowej i Spółdzielczej przyległych do nadbrzeża rz. Orzyc jako terenów zieleni i upraw przydomowych.
Kształtowanie zabudowy	1. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej w obszarze bloków zabudowy historycznej między ulicami: a) Kanałową- Przasnyską- Zielony Rynek - Brzozową, b) Kanałową - Bózniczą - Zielony Rynek - Grabową, kształtującej pierzeje przyuliczne ul. Kanałowej. 2. Uzupełnienia zabudowy pierzei przyulicznych w blokach zabudowy d. miasta lokacyjnego. 3. Ustalenie warunków utrzymania zabudowy oficynowej wewnątrz bloku zabudowy między ulicami: Kościuszki - Kościelną- Rynek - Kilińskiego. 4. Rewaloryzacja zabytkowych obiektów architektury d. gminy żydowskiej (d. dom karminy i d. bożnica „Bet-Hamidrasz”) z przeznaczeniem ich na funkcje kulturalne. 5. Przebudowa budynków : przy ul. Rynek nr i ul. Spółdzielczej nr....., w celu zharmonizowania skali, formy architektonicznej i podziałów elewacyjnych z zachowaną zabudową historyczną otoczenia tych budynków w pierzei przyrynkowej. 6. Utrzymanie linii zabudowy historycznej w obszarach: d. miasta lokacyjnego i zespołu zabudowy przedmiejskiej pierzei przyulicznej ul. Grabowej. 7. Utrzymanie skali i formy architektonicznej zachowanej zabudowy historycznej: a) w realizacjach nowej zabudowy i uzupełnieniach zabudowy pierzei przyulicznych w blokach zabudowy d. miasta lokacyjnego, b) w wymianie zabudowy drewnianej na murowaną! uzupełnieniach zabudowy w pierzejach przyulicznych ul. Grabowej,
Kształtowanie detalu architektonicznego, urbanistycznego ciągów pieszych i terenów zielonych.	1. Nawiązanie w nowych realizacjach i renowacjach zabudowy istniejącej do form detalu architektonicznego i podziałów elewacyjnych zachowanej zabudowy historycznej przy ul. Kilińskiego i ul. Rynek. 2. Ustalenie form ogrodzeń i elementów małej architektury w liniach rozgraniczających bloki zabudowy historycznej. 3. Realizacja detalu urbanistycznego kwartałów wewnątrzrynkowych w zakresie zieleni, małej architektury oraz ciągów pieszych i ich nawierzchni. 4. Ukształtowanie głównego ciągu pieszego w obszarze historycznego układu miejskiego w ulicach: Kilińskiego - Rynek - Bużniczną - Franciszkańska - Grabowa - Adamowska - nadbrzeże rz. Orzyc - Kościuszki. 5. Uporządkowanie terenu d. cmentarza katolickiego z zagospodarowaniem na park miejski.
Dodatkowe elementy ochrony konserwatorskiej.	1. Wprowadzenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w bezpośrednim otoczeniu zespołu kościoła Bożego Ciała. 2. Ustanowienie odrębnej strefy ochrony konserwatorskiej dla pierwszego planu zabudowy w panoramie miasta (widok z lewobrzeżnej skarpy rz. Orzyc).

⁸² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „•Usługi publiczne: Starostwo Powiatowe, Przedszkole, MOPS, Urząd Skarbowy”

⁸³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą:

„6.1.2. Obszar zabudowy zachodnich pierzei ulic: Przasnyskiej i Moniuszki.”

Rodzaj zabudowy w kierunkowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	Kierunki przekształceń	Usługi publiczne
Zabudowa śródmiejska centrotwórcza	1. Przekształcenia nieruchomości mieszkaniowych na funkcje usługowe. 2. Kształtowanie w otoczeniu węzła ulic: Przasnyskiej-Moniuszki-Mickiewicza zespołu usług centrotwórczych.	Urząd Miasta, Komenda Straży Pożarnej, Dom Kultury, Przedszkole, Dworzec Autobusowy.

⁸⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą:

„6.2. Obszary zabudowane wymagające przekształceń strukturalnych.”

Przedmiot przekształceń	Kierunki przekształceń	Usługi publiczne
Obszar częściowo zainwestowany między ulicami : Sloniawską i Mickiewicza.	1. Kształtowanie zespołu mieszkaniowo - usługowego o mieszanych formach zabudowy zwartej . 2. Realizacja węzłów nowego układu podstawowego komunikacji miejskiej. 3. Obszar lokalizacji usług ogólnomiejских.	Przychodnia Rejonowa, Szpital Powiatowy, Zespół Szkół Zawodowych, Liceum Ogólnokształcące.
Obszar zainwestowany ekstensywnie między ul. Żytnią i rz. Orzyc.	1. Kształtowanie zespołu zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. 2. Ekstensywne zagospodarowanie terenu między ul. Sportową a rz. Orzyc	-
Obszar częściowo zainwestowany oś. Południe	1. Kształtowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do granicy strefy ochrony sanitarnej oczyszczalni ścieków.	-
Obszar dominacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zespole historycznych parcelacji d. gruntów miejskich	1. Utrzymanie historycznej skali zabudowy. 2. Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przez podziały wtórne nieruchomości na gruntach niezabudowanych, przyległych do dróg publicznych.	-
Lokalizacja wytwórni mas bitumicznych	1. Eliminacja uciążliwych rodzajów działalności wytwórczych. 2. Utrzymanie działalności wytwórczej lub przekształcenie	-
Obszary zainwestowane dzielnicy przemysłowej w pn. części miasta	1. Kształtowanie warunków terenowo-prawnych i technicznych restrukturyzacji zabudowy i zagospodarowania terenu, umożliwiających: a) podziały nieruchomości, b) modernizację, rozbudowę i przebudowę substancji budowlanej stosownie do wymogów technologicznych działalności produkcyjnych i usługowych, c) ograniczenie niekorzystnych oddziaływań na zasoby środowiska	Powiatowy Urząd Pracy.
Obszar zabudowy wielofunkcyjnej (mieszkaniowo-usługowo- produkcyjnej) między ulicami: Mazowiecką i Różańską	1. Kształtowanie warunków terenowo - prawnych i technicznych dla modernizacji działalności produkcyjno - usługowych. 2. Ograniczenie uciążliwych oddziaływań działalności produkcyjnych na zabudowę mieszkaniową.	Studnie miejskiego ujęcia wody.

<i>Obszar ekstensywnej Zabudowy usługowo-Produkcyjnej między ulicami: Sawickiej i Mazowiecką a zalewem rz. Orzyc.</i>	1. Przekształcenie funkcji obszaru na cele usług turystyczno-wypoczynkowych, związanych z walorami rekreacyjnymi zalewu rz. Orzyc i potencjalnego szlaku kajakowego Muszaki -Narew oraz tranzytowego ruchu turystycznego z Mazowsza na woj. warm.-maz.	Kąpielisko miejskie.
---	--	----------------------

⁸⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą;

„6.3. Obszary zabudowane nie wymagające przekształceń strukturalnych.

Rodzaj zabudowy w kierunkowej strukturze funkcjonalno przestrzennej	Funkcje obszaru	Usługi publiczne
<i>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usług ogólnomiejских</i>	<i>Budynki wielorodzinne osiedla Ciechanowska i usługi podstawowe.</i>	Szkoła Podstawowa, Liceum Ogólnokształcące, Komenda Policji.
<i>Zabudowa produkcyjno - usługowa</i>	<i>Tereny: ONKEN-ANDEX, ciepłowni miejskiej i miejskiej stacji wodociągowej.</i>	Ciepłownia miejska, Miejska Stacja Wodociągowa.
<i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>Zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: a) przy ul. : Warszawskiej -Sportowej – Leśnej b) przy ul.: Polnej, oś. Królów Polskich i Ciechanowskiej. c) przy ul. : Mazowieckiej - Sawickiej - Broniewskiego- - Chopina - Granicznej</i>	Szkoła Podstawowa, Miejski Klub Sportowy „Makowianka”

7. OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ (załącznik graficzny nr 1).

Rodzaj zabudowy w kierunkowej strukturze funkcjonalno - przestrzennej	Etapy realizacji	strukturalne uwarunkowania rozwoju
<i>Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</i>	ETAP I - obszar między ul.: Kolejową i ul. nowoproj. podstawowego układu komunikacji	uzbrojenie magistralne k.s.id.
		uzbrojenie magistralne c.o.
		zmiana regulacji planistycznych
		zmiana przeznaczenia gruntów rolnych
	ETAP II - obszar między ul.: nowoproj. podst. układu kom., Słoniawską i Ciechanowską	uzbrojenie magistralne k.s.id.
		uzbrojenie magistralne c.o.
		zmiana regulacji planistycznych
		zmiana przeznaczenia gruntów rolnych
<i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</i>	ETAP I - obszar przyległy od pd. Do ul. Słoniawskiej.	uzbrojenie magistralne k.s.id.
		zmiana regulacji planistycznych
		zmiana przeznaczenia gruntów rolnych
	ETAP II - obszar przyległy do ul. Moniuszki (poniżej ul. Cmentarnej).	uzbrojenie magistralne wod.
		uzbrojenie magistralne k.s.id.
		zmiana regulacji planistycznych
		eliminacja uciążliwych oddziaływań wytwórni mas bitumicznych.
<i>Zabudowa produkcyjno-usługowa</i>	NIE WYMAGA ETAPOWANIA	uzbrojenie magistralne k.s.id.
		zmiana regulacji planistycznych
		zmiana przeznaczenia gruntów rolnych

⁸⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁸⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

⁸⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.”

⁸⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(załączniki graficzne : nr 1 i nr 2).”

⁹⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.1.”

⁹¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.1.1. Ujęcia wody.

Ujęcie przy ulicy	Wydatność	Głębokość	Depresja	Uwagi
Nr studni	Q w m ³ /h	H w (m)	S w (m)	
ul. Przemysłowa				
Nr 1	60,0	90,0	4,50	
Nr 2	60,0	95,0	4,60	
Nr 3	60,0	100,0	4,60	
Nr 4	60,0	100,0	4,90	
Grzanka ul. Leśna				
Nr 1	30,0	90,0	4,90	
Nr 2	30,0	90,0	4,80	
Ul. Mazowiecka				
Nr 1	30,0	60,0	4,80	
Nr 2	30,0	60,0	4,80	

8.1.2. Rozbudowa magistralnego systemu zaopatrzenia w wodę.

Kierunkowe inwestycje średniookresowe.	Budowa sieci wodociągowej w ul.: Przasnyskiej, Armii Krajowej, Cmentarnej.
	Budowa wodociągu grupowego do miejscowości Obiecanowo.

⁹² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „6.2.”

⁹³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „6.2.1.”

⁹⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

Urządzenia oczyszczania ścieków	Kierunkowe inwestycje modernizacji i rozbudowy sieci magistralnych kanalizacji
Miejska oczyszczalnia ścieków. Przepustowość: 1800-2000 m ³ /dobę	Modernizacja sieci k.s. w obszarach zabudowanych Rozbudowa kierunkowa sieci kanalizacji sanitarnej: ·w ul. Przasnyskiej, ·w ul. Przemysłowej, ·w ul. Ciechanowskiej, ·w ul. Słoniawskiej, ·w ul.: Armii Krajowej i Cmentarnej, ·w ul. Moniuszki (wraz z przepompownią ścieków i odcinkiem kolektora tłocznego od przepompowni do oczyszczalni).

⁹⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „6.2.2.”

⁹⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

Główny odbiornik wód opadowych	Pozostałe odbiorniki wód opadowych	Kierunkowe inwestycje modernizacji i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej
rz. Orzyc	Rowy melioracyjne i	Modernizacja istniejącego układu kanalizacji deszczowej.

		Rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej w obszarach kierunkowego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.
		Budowa systemu kanalizacji deszczowej w oś. ul.: Żytniej i Mazowieckiej.

⁹⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.3. Gazownictwo i gospodarka ciepła”

⁹⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.3.1.”

⁹⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

Kierunkowe zasilanie w gaz przewodowy	Urządzenia zasilania	Lokalizacja inwestycji kierunkowych
Planowany gazociąg wysokoprężny (gaz DN 300) z kierunku Krasnego.	Stacja redukcyjno - pomiarowa I ^o .	Pn. - zach. część miasta w rejonie ul. Przemysłowej (w obszarze Ciepłowni Miejskiej).

¹⁰⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.3.2.”

¹⁰¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą:

Systemy zasilania w ciepło	Źródło zaopatrzenia	Lokalizacja inwestycji kierunkowych
Systemy komunalne centralnego ogrzewania	Ciepłownia Miejska ZEC o mocy 10 MW	likwidacja kotłowni osiedlowych i budowa sieci osiedlowej z włączeniem do Ciepłowni Miejskiej.
		Budowa kolektorów c.o. w obszarach kierunkowych rozwoju zabudowy wielorodzinnej
	Kotłownia lokalna w szkole podstawowej przy ul. Sportowej.	Zaopatrzenie w ciepło obiektów: szkoły i MOSiR-ów.
		Możliwości budowy sieci c.o. na zaopatrzenie osiedla zabudowy jednorodzinnej w obszarze ulic: Warszawska - Sportowa.
Indywidualne zaopatrzenie w ciepło.	gazowe	W pozostałych obszarach miasta, stosownie do preferencji użytkowników.
	olejowe	

¹⁰² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹⁰³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹⁰⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹⁰⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹⁰⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.4.”

¹⁰⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „Pojemność istniejącego składowiska odpadów zaspokaja aktualne potrzeby miasta na względnie krótki okres czasu (ok. 3-4 lat) Jeżeli obecny poziom wysokości składowania odpadów (5m) uzna się za nieprzekraczalny. W tej sytuacji rozwiązaniem średniookresowym może być modernizacja techniczna składowiska, pozwalająca na spiętrzenie składowanych odpadów na wysokość ok. 10-ciu m. Nie zapobiegne to jednak konieczności realizacji zorganizowanego systemu gospodarki odpadami w mieście, obejmującego zbiórkę, segregację i utylizację odpadów. Obecna lokalizacja składowiska odpadów posiada możliwości rozbudowy w kierunku zachodnim do granicy administracyjnej miasta” Źródło Ekofizjografia.

¹⁰⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „8.5.”

¹⁰⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „8.5.1. Proponowany układ funkcjonalny komunikacji kołowej.”

¹¹⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „Z tytułu przyjętego w studium kierunkowej koncepcji rozwoju zespołu osadniczego Makowa Mazowieckiego (rozdz. 1.1.) i propozycji ustalenia przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 60 poza obecnymi granicami administracyjnymi miasta, należy określić nową klasyfikację funkcjonalną układu komunikacyjnego, odmienną od rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego. Koncepcję ustalenia tej klasyfikacji

zawiera poniższe zestawienie”

¹¹¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹¹² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Maz. z dnia r. – tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(od Różańskiej do węzła projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 60 z drogą woj. nr 626)”

¹¹³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Maz. z dnia r. – tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(od węzła z proj. obwodnicą drogi krajowej nr 60 do węzła z ul. Warszawską)”

¹¹⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr Rady Miejskiej w Makowie Maz. z dnia r. – tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(od węzła z proj. obwodnicą drogi krajowej nr 60 z drogą krajową nr 57 do węzła z ul.: Mickiewicza i Moniuszki)”

¹¹⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(od węzła z ul. Słoniawską do węzła z proj. obwodnicą drogi krajowej nr 60)”

¹¹⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „(od węzła z ul.: Przasnyska i Mickiewicza do proj. węzła z drogą krajową nr 60)”

¹¹⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „ciąg projektowanej obwodnicy jak w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, bez odcinka: Przasnyska - Mazowiecka.”

¹¹⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - tekst usunięty, wersja tekstu przed zmianą: „8.5.2. Węzły podstawowego układu komunikacyjnego.

Węzły projektowane	Węzły do modernizacji
1. Przasnyska - proj. ul. do ul. Ciechanowskiej, Słoniawska - proj. ul. Między ul. Ciechanowską a Mickiewicza 2. Duńskiego Czerwonego Krzyża - projektowana ulica Mickiewicza - proj. ul. j.w 3. Armii Krajowej - proj. ul. j.w. 4. Moniuszki - proj. ul. j.w.	- ul.: Różańska - Warszawska, 1. ul: Przasnyska - Moniuszki - Mickiewicza, 2. ul.: Słoniawska - Mickiewicza.

8.5.3. Komunikacja masowa i parkingi dla TIR-ów

Urządzenia komunikacji masowej	Parkingi dla TIR-ów
Utrzymanie przy ul. Przasnyskiej lokalizacji dworca PKS. Modernizacja podłączenia dworca do ul. Przasnyskiej.	Lokalizacja parkingów w otoczeniu węzłów projektowanej obwodnicy drogi krajowej nr 60. Komercjalizowanie gruntów w otoczeniu w/w węzłów na cele budowy obiektów i urządzeń obsługi ruchu tranzytowego.

¹¹⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹²⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „9. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA SPORZĄDZENIEM MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.”

¹²¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą: „Z analizy ustaleń obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Makowa Maz. w związku z przyjętymi w studium kierunkami polityki przestrzennej miasta wynika, że rozwiązania w/w planu nie mogą być instrumentem realizacji tej polityki, ponieważ:

- a) ograniczają rozwój przestrzeni miasta do obszarów dotychczas zainwestowanych, zachowując ekstensywny i w części rolniczy charakter zainwestowania poza tymi obszarami;
- b) wbrew ujawnionym w latach 90-tych tendencjom za główny kierunek ruchu tranzytowego w obszarze Makowa Maz. przyjmują układ drogi krajowej nr 57,
- c) utrwalają funkcjonowanie uciążliwych oddziaływań wytwórni mas bitumicznych, tworząc nieuzasadnioną barierę w rozwoju miasta na kierunku południowym;
- d) nie ustalają zasad przekształceń strukturalnych w obszarze zainwestowanych, zgodnych z obowiązującym od 1.01.1994 r. porządkiem prawno - ustrojowym w zakresie gospodarki przestrzennej;
- e) nie ustalają zasad przekształceń strukturalnych w obszarze śródmiejskim, w tym w obszarze historycznego układu rozwoju miasta nie określają warunków inwestowania, właściwych z tytułu ochrony wartości kulturowych tego układu jako jednego z głównych kierunków polityki przestrzennej Makowa Maz.;
- f) nie pozwalają na kształtowanie w obszarze miasta ofert inwestycyjnych dla funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, wykraczających poza „zamrożone” w planie rodzaje działalności i sposoby zainwestowania.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie odpowiada realizacji celów i kierunków polityki przestrzennej Makowa Maz. określonych w studium. Rozwiązania tego planu nie przystają do przyjętej koncepcji rozwoju przestrzennego miasta, bazującej na:

- a) przesłankach kształtowania się zespołu osadniczego Makowa Maz.;
 b) procesów urbanizacyjnych w bezpośrednim otoczeniu miasta;
 c) ukształtowanych kierunkach przepływu rosnących natężeń tranzytowego ruchu towarowego i lokalnego ruchu kołowego, generowanego wewnątrz zespołu osadniczego miasta.

Wobec powyższego, dla realizacji przyjętych w studium strategicznych celów rozwoju Makowa Maz. i kierunków jego polityki przestrzennej, konieczne jest sporządzenie nowych regulacji planistycznych w obszarze miasta. Z uwagi na proponowane zmiany granicy administracyjnej miasta nowe regulacje planistyczne powinny obejmować tereny miasta w tych granicach. Natomiast działania planistyczne nie powinny polegać na sporządzeniu jednego planu miejscowego obejmującego cały obszar miasta (w jego obecnych lub nowych granicach administracyjnych), lecz na sporządzeniu odrębnych regulacji planistycznych, obejmujących poszczególne struktury, wymagające przekształceń zagospodarowania przestrzennego lub przeznaczone pod zabudowę. Taki sposób postępowania pozwoli na korelację działań planistycznych z etapowaniem zadań dla realizacji celów publicznych, stanowiących główny instrument wykonywania polityki przestrzennej przez organy władzy publicznej, przyjętych w ramach wieloletnich programów inwestycyjnych budżetu miasta, określających pole wykonalności strategii rozwoju Makowa Maz.

9.1. Publiczne oferty lokalizacyjne.

W załączniku graficznym nr 1 pokazano oferty lokalizacyjne, obejmujące grunty komunalne kierowane do obrotu terenowo - prawnego pod zainwestowanie. Cele tego zainwestowania powinny być zgodne z kierunkową strukturą funkcjonalno-przestrzenną rozwoju miasta, przyjętą w studium. W tym stanie rzeczy, w przypadku zaistnienia takiej niezgodności, należy w granicach przedmiotowej oferty dokonać sporządzenia regulacji planistycznej w trybie zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, niezależnie od podjęcia regulacji o których mowa w pkt. 9."

¹²² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą;

„10. ZADANIA DLA REALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH W ROZUMIENIU PRZEPISÓW ART. 13 UST. 3 I 4 USTAWY O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.”

¹²³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. - wersja tekstu przed zmianą;

	Zadania średniookresowe	Zadania długookresowe
Zadania wojewódzkie i rządowe (ponadlokalne)	1. Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia z kierunku Krasnego wraz z realizacją stacji redukcyjno-pomiarowej 1 ^o . 2. Objęcie prawnymi formami ochrony doliny rz. Orzyc. 3. Ustanowienie strefy ochrony miejskiego ujęcia wody.	1. Budowa obwodnicy drogi krajowej nr 60 wraz z węzłami połączeń z drogą krajową nr 57 i drogą wojewódzką nr 626.
Zadania miejskie i powiatowe (lokalne)	1. Rozbudowa miejskiego składowiska odpadów. 2. Modernizacja kolizyjnych węzłów podstawowego układu komunikacyjnego. 3. Dokończenie budowy Ciepłowni Miejskiej c.o. 4. Modernizacja systemu zasilania c.o. w obszarze oś. Ciechanowska. 5. Realizacja zasilania c.o. z kotłowni w szkole podstawowej przy ul. Sportowej dla MOSiR-u. 6. Budowa sieci wodociągowych w ul.: Przasnyskiej, Armii Krajowej i Cmentarnej. 7. Budowa wodociągu grupowego do miejsc. Obiecanowo. 8. Modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej w obszarach zabudowanych.	1. Realizacja miejskiego systemu gospodarki odpadami. 2. Budowa nowoprojektowanych ciągów podstawowego układu komunikacyjnego i ich węzłów. 3. Rozbudowa sieci magistralnych kanalizacji sanitarnej i systemu kanalizacji deszczowej w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w kierunkowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Ustalono wyżej zadania dla realizacji celów publicznych obejmują dwa przedkroje:

- a) podmiotowy - z tytułu rozróżnienia finansujących zadania podmiotów publiczno - prawnych,
 b) czasowy - z tytułu rozróżnienia horyzontu czasowego realizacji zadań.

Powinny one zostać ujęte w wieloletnich programach inwestycyjnych zadań budżetowych miasta, o którym mowa w przepisach ustawy o finansach publicznych.

W przypadku Makowa Maz. determinantą realizacji strategii rozwoju miasta i jego długofalowej polityki przestrzennej, przyjętych w studium, jest uwzględnienie w polityce regionalnej woj. mazowieckiego propozycji przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 60 zawartej w niniejszym opracowaniu wraz ze zmianą obecnych granic administracyjnych miasta. W sytuacji odmiennej wykonalność założonych strategicznych celów rozwoju Makowa Maz. musiałaby ulec daleko idącej rewizji, skazując miasto na znaczne ograniczenie jego szans rozwojowych w konkurencji z innymi układami subregionalnymi woj. mazowieckiego."

¹²⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

¹²⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.

-
- ¹²⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹²⁷ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹²⁸ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹²⁹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³⁰ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³² Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³³ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³⁴ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- Źródło „Lokalny Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Makowa Mazowieckiego na lata 2008 – 2015”
- ¹³⁵ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.
- ¹³⁶ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXIII/141/2012 Rady Miejskiej w Makowie Maz. z 4 października 2012r. – tekst dodany.