

UCHWAŁA NR VII/38/2024
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie uchwalenia oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Maków Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Miejska w Makowie Mazowieckim uchwala co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Maków Mazowiecki, uwzględniających aktualne potrzeby rozwoju przestrzennego miasta oraz zmiany przepisów z zakresu planowania przestrzennego, Rada Miejska w Makowie Mazowieckim stwierdza:

- 1) do czasu przyjęcia planu ogólnego brak zasadności podejmowania kolejnych procedur planistycznych nad przygotowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem procedur mających na celu regulację wybranych ustaleń obowiązujących planów miejscowych;
- 2) brak podstawy prawnej do podejmowania kolejnych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki;
- 3) pilną potrzebę przygotowania planu ogólnego, wynikającą bezpośrednio z terminów jego wykonania określonych w przepisach z zakresu planowania przestrzennego.

§ 2. Załącznikiem nr 1 do uchwały jest „ocena aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki”.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej



Dariusz
Artur Miecznikowski

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr VII/38/2024
Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim
z dnia 28 listopada 2024 r.



**Ocena aktualności
Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki**

Opracował zespół firmy:

Zbigniew Bronowicki BROL Systemy Przestrzenne

Ul. Strusia 4c/27, 05-500 Piaseczno

Główny projektant:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

Piaseczno – 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. Wprowadzenie	3
1) Podstawa prawna opracowania	3
2) Cel opracowania	3
3) Ogólna charakterystyka miasta Maków Mazowiecki	4
4) Analiza demograficzno – społeczna miasta Maków Mazowiecki, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych	14
5) Analiza sytuacji planistycznej w mieście Maków Mazowiecki	19
II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa	39
III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa	46
IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi	49
V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	51
VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	52
1) Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	52
2) Analiza wydanych w latach 2013 – 2023 decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zabudowy	57
3) Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego	58
VII - Wnioski wynikające z oceny	59
VIII - Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	67

I. Wprowadzenie.

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz przepisy przejściowe określone w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

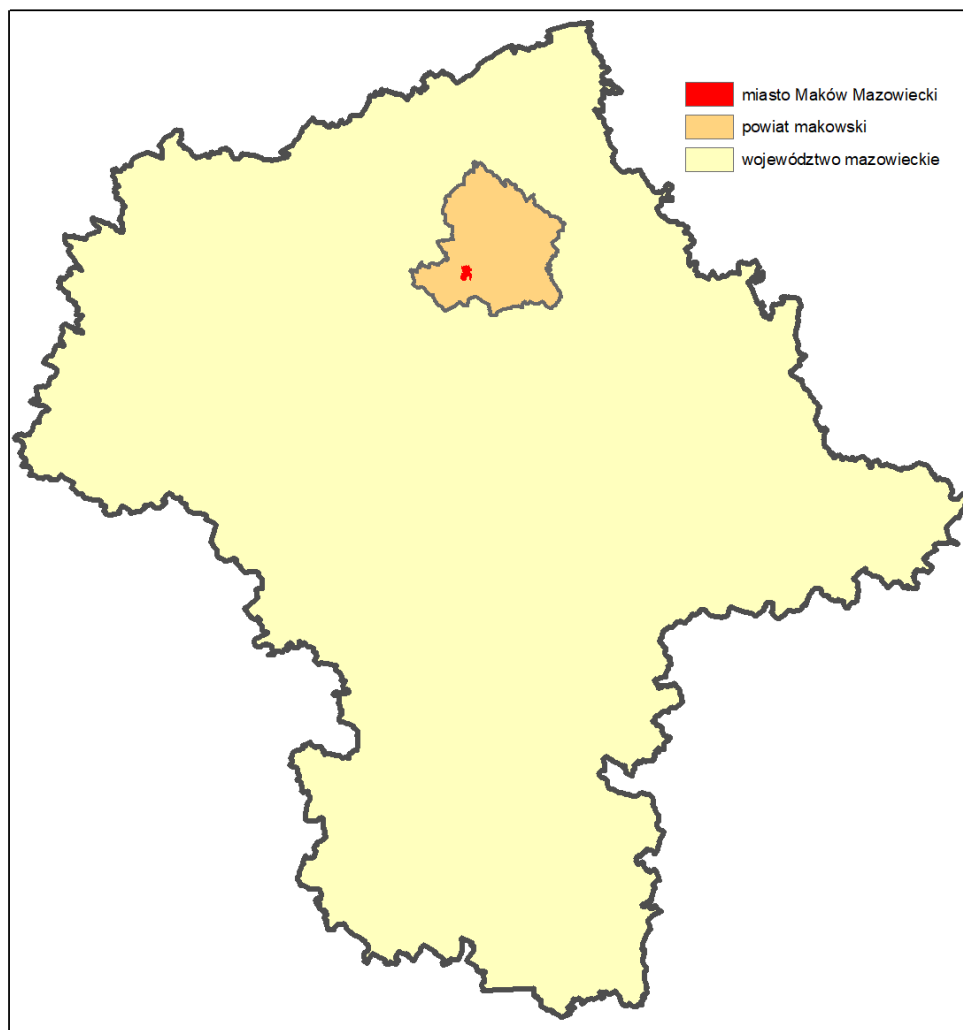
2. Cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Maków Mazowiecki. Analizę wykonuje się na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Celem podstawowym analizy jest ocena stanu aktualności obowiązujących w mieście dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zostaje jednak dostosowana do zmian cytowanej ustawy wprowadzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688). Zmiany te mają istotny wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wskazania terminu wygaśnięcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenie planu ogólnego, jako dokumentu bazowego do prowadzenia polityki przestrzennej w gminie. Plan ogólny będzie warunkował wykonanie planów miejscowych oraz znacząco ograniczał możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskutek wskazania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daty wygaśnięcia studium na 31 grudnia 2025 r. (art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.) lub wcześniej jeżeli gmina przyjmie plan ogólny oraz zastąpienia w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym prowadzenie niniejszej analizy jest ograniczone skutecznością postulowanych zmian obowiązującego obecnie studium (brak podstawy prawnej do ewentualnych zmian studium) oraz dostosowaniem ustaleń planów miejscowych do kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w studium (ograniczona karencja czasowa do prowadzenia procedur planistycznych z zachowaniem nienaruszalności ustaleń studium przez plan miejscowy). Możliwość wykonania niniejszej analizy ustawodawca zawarł jednak w art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) - „2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

3. Ogólna charakterystyka miasta Maków Mazowiecki.

Miasto Maków Mazowiecki, jest gminą miejską położoną w północnej części województwa mazowieckiego. Jest ona centrum administracyjnym powiatu makowskiego.

Lokalizacja przestrzenna miasta w układzie administracyjnym województwa mazowieckiego



Miasto graniczy z gminami Karniewo, Czerwonka i Szelków, które również położone są w powiecie makowskim. Miasto zajmuje powierzchnię 1028 ha (10 km²). Jest to niewielki obszar, stąd całe miasto stanowi jeden obręb ewidencyjny.

Układ przestrzenny miasta w strukturze powiatu makowskiego.



Miasto zamieszkują obecnie 8939 mieszkańców - dane GUS za 2023 r. dla ludności w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej, produkcyjnym i poprodukcyjnym wg płci).

Charakterystyka przestrzenna miasta jest typowa dla gmin miejskich, z wyraźnie widoczną strefą miejską i podmiejską. W przypadku miasta Maków Mazowiecki układ strefy zurbanizowanej można uznać za skoncentrowany i skupiony w jeden spójny układ przestrzenny. W porównaniu z innymi gminami w Makowie Mazowieckim strefa rozproszonej zabudowy podmiejskiej nie jest szczególnie widoczna w układzie przestrzennym miasta. Cechą charakterystyczną miasta jest również dobrze wykształcone śródmieście, co nie jest powszechnie występującą cechą w miastach zajmujących małą powierzchnię.

Rozwój Makowa Mazowieckiego odbywał się dotychczas na osi ulic Duńskiego Czerwonego Krzyża, Mickiewicza, Różańskiej oraz Moniuszki i Przasnyskiej, które są jednocześnie drogami krajowymi. Ulice te ze względu na ich tranzytowy charakter powodują znaczące uciążliwości dla mieszkańców miasta, spowodowane głównie hałasem pochodzących z ruchu tranzytowego, w tym ciężkiego. Jednocześnie drogi te, łączące się w mieście i komunikujące je z regionem, dotychczas były jednym z podstawowych bodźców rozwojowych miasta.

Rozwój miasta na osi wymienionych ulic jest związany z procesami zachodzącymi w ostatnich dziesięcioleciach. W tym czasie wykształciło się właśnie śródmieście miasta, w którym powstały zorganizowane osiedla zabudowy wielorodzinnej oraz obiekty usług publicznych, o funkcji ogólnopowiatowej. Usługi te to zarówno obiekty administracji publicznej na szczeblu powiatowym i miejskim (urząd starostwa, urząd miasta, komenda policji i straży pożarnej, stacja epidemiologiczno – sanitarna, inspektorat weterynarii), jak i skoncentrowane usługi oświaty i ochrony zdrowia (szpital powiatowy, przychodnie lekarskie, zespół szkół obejmujący liceum i technikum, centrum kształcenia praktycznego, poradnia psychologiczno – pedagogiczna, itd.). Strefa śródmiejska miasta obecnie rozlokowana jest pomiędzy ulicami Ciechanowską, Duńskiego Czerwonego Krzyża, Armii Krajowej i rzeką Orzyc. W kierunku południowym do ulicy Armii Krajowej strefa ta przechodzi w strefę zabudowy jednorodzinnej, skoncentrowanej w układy kwartałowe miejskie, bezpośrednio związane z śródmieściem miasta.

W omawianym okresie rozwoju miasta powstała również strefa gospodarcza „przemysłowa” rozlokowana w północnej części miasta, powyżej ulicy Ciechanowskiej (rejon ulicy Przemysłowej). Właśnie w tym obszarze miasta znajdują się główne obiekty produkcyjno – usługowe decydujące o potencjale gospodarczym miasta. Funkcją obiektów tu zlokalizowanych jest bardzo różna, od typowo przemysłowej do usługowo – produkcyjnej, magazynowo – składowej i usługowo – handlowej. W dzielnicy „przemysłowej” znajdują się również głównie obiekty obsługi technicznej miasta. Obecnie w dzielnicy „przemysłowej” znajdują się jeszcze rezerwy terenowe umożliwiające realizację dodatkowych inwestycji. W ostatnich latach nastąpił również rozwój inwestycji gospodarczych w południowej części miasta, w rejonie oczyszczalni ścieków oraz na przebiegu ulicy Duńskiego Czerwonego Krzyża. W przypadku pierwszej lokalizacji są to inwestycje usługowo – produkcyjne, a w przypadku drugiej to inwestycje usługowo – handlowe związane z obsługą mieszkańców miasta, ale również mieszkańców powiatu.

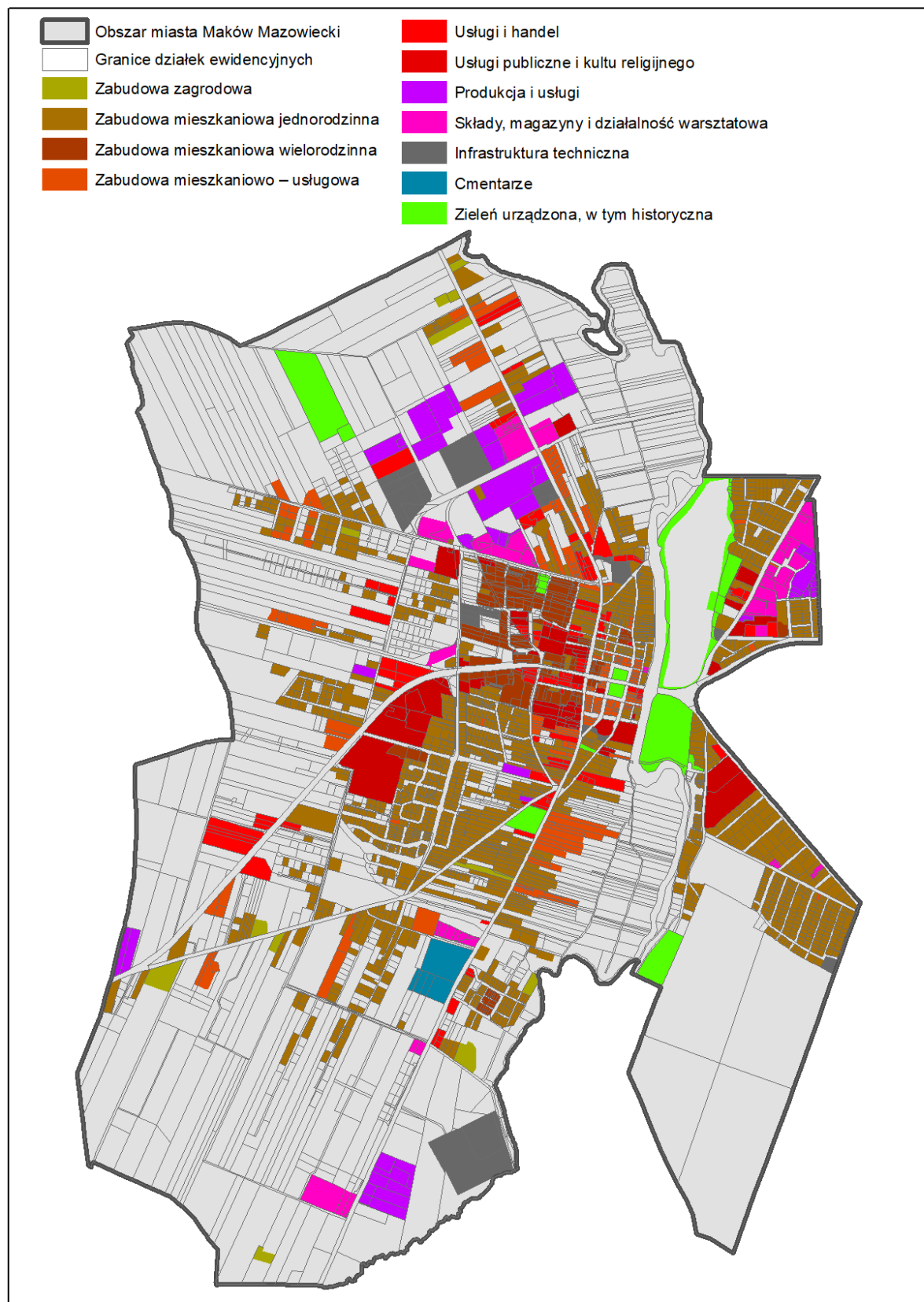
Historyczny rozwój miasta odbywał się natomiast w pasie terenu położonym pomiędzy rzeką Orzyc a ulicą Moniuszki. W tej części miasta znajdują się główne budynki o proveniencji historycznej, w tym chroniony układ przestrzenny starego miasta oraz większość budynków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków. Obecnie ten obszar miasta również podlega rozwojowi. Główny kierunek to zabudowa mieszkaniowo – usługowa (jednorodzinna). Przy czym w zasięgu układu historycznego miasta główne kierunki rozwoju związane są z utrzymaniem dotychczasowej funkcji przestrzeni publicznych (rynek) i koncentracji usług związanych z obsługą codzienną mieszkańców miasta, w tym funkcji rekreacyjnych.

Opisana strefa bezpośrednio graniczy z doliną rzeki Orzyc, która jest głównym korytarzem ekologicznym miasta i dodatkowo głównym obszarem rekreacyjnym dla jego mieszkańców. Dolina

rzeki Orzyc w rejonie ulic Różańskiej i Mazowieckiej została przekształcona w zalew, który obecnie zostaje przywracany do celów rekreacyjnych, głównie poprzez rozbudowę terenów rekreacyjnych wokół niego. Tereny rekreacyjne skupione przy dolinie rzeki obejmują również największy w mieście park (Park Sapera) oraz łączą się z lasem Grzanka, będącym jedynym wielkopowierzchniowym kompleksem leśnym w granicach administracyjnych miasta (pozostałe grunty leśne skupione w rejonie ulicy Armii Krajowej mają mniejszą powierzchnię i podlegają silnej presji antropogenicznej). Tereny rekreacyjne miasta połączone są ze sobą ciągami pieszo – rowerowymi, które przechodzą również na zachodnią stronę rzeki, w kierunku śródmieścia miasta, w tym rynku. W zasięgu terenów rekreacyjnych znajduje się również cmentarz żołnierzy radzieckich położony w rejonie lasu Grzanka. Obszar miasta położony po wschodniej stronie rzeki Orzyc również podlegał procesom urbanizacyjnym w najnowszym rozwoju miasta. Wykształciły się tu zespoły zabudowy jednorodzinnej podmiejskiej, tworzące kwartałowe układu. W rejonie ulicy Mazowieckiej powstał również dodatkowy zespół obiektów związanych z działalnością gospodarczą, który w zasadzie w całości jest już zabudowany.

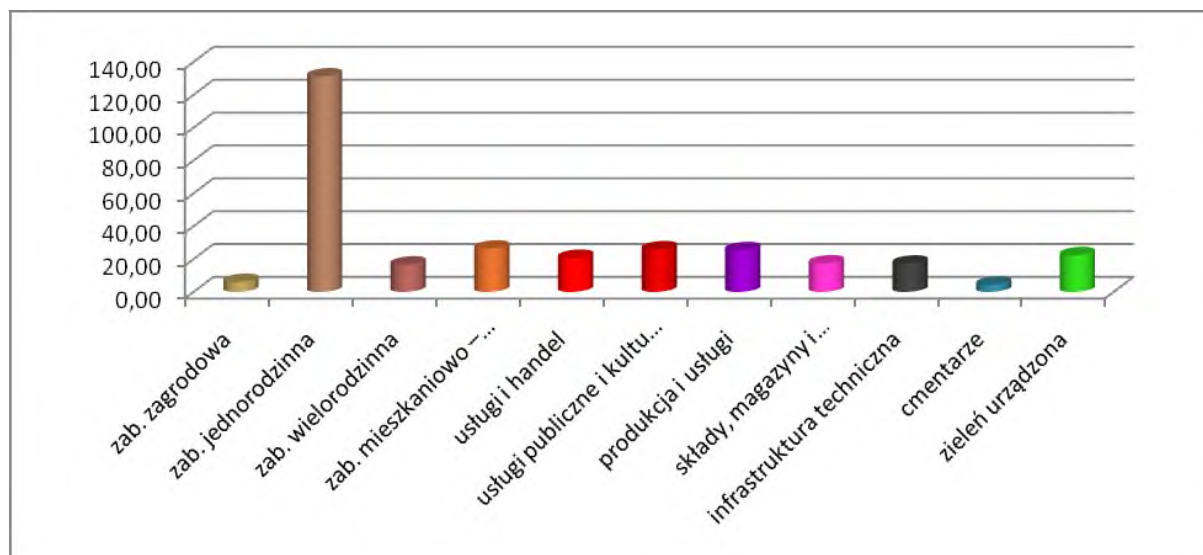
Wykształcony układ przestrzenny miasta podlega powolnym procesom rozbudowy w kierunku jego zachodnich i południowych granic. Strefa podmiejska miasta jest jednak jeszcze słabo wykształcona, co może wskazywać, że procesy urbanizacyjne mają słabe tempo. Układy powstające w tej części miasta są obecnie rozproszone a głównym kierunkiem rozwoju zainwestowania jest prawie wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Cały układ przestrzenny miasta otoczony jest rozległymi terenami rolniczymi, położonymi w zewnętrznych rejonach miasta i gminach ościennych.

Rozmieszczenie terenów zabudowanych w mieście Maków Mazowiecki



Łączna powierzchnia terenów zainwestowanych (z wyłączeniem dróg) w mieście Maków Mazowiecki zajmuje ok. 30% ogólnej powierzchni miasta. Wskazuje to po pierwsze na to, że miasto ciągle posiada znaczące rezerwy terenowe do dalszego rozwoju jego zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pojawienia się takiego zapotrzebowania, a po drugie potwierdza, że miasto ma wyraźnie wykształconą i skoncentrowaną strefę zurbanizowaną.

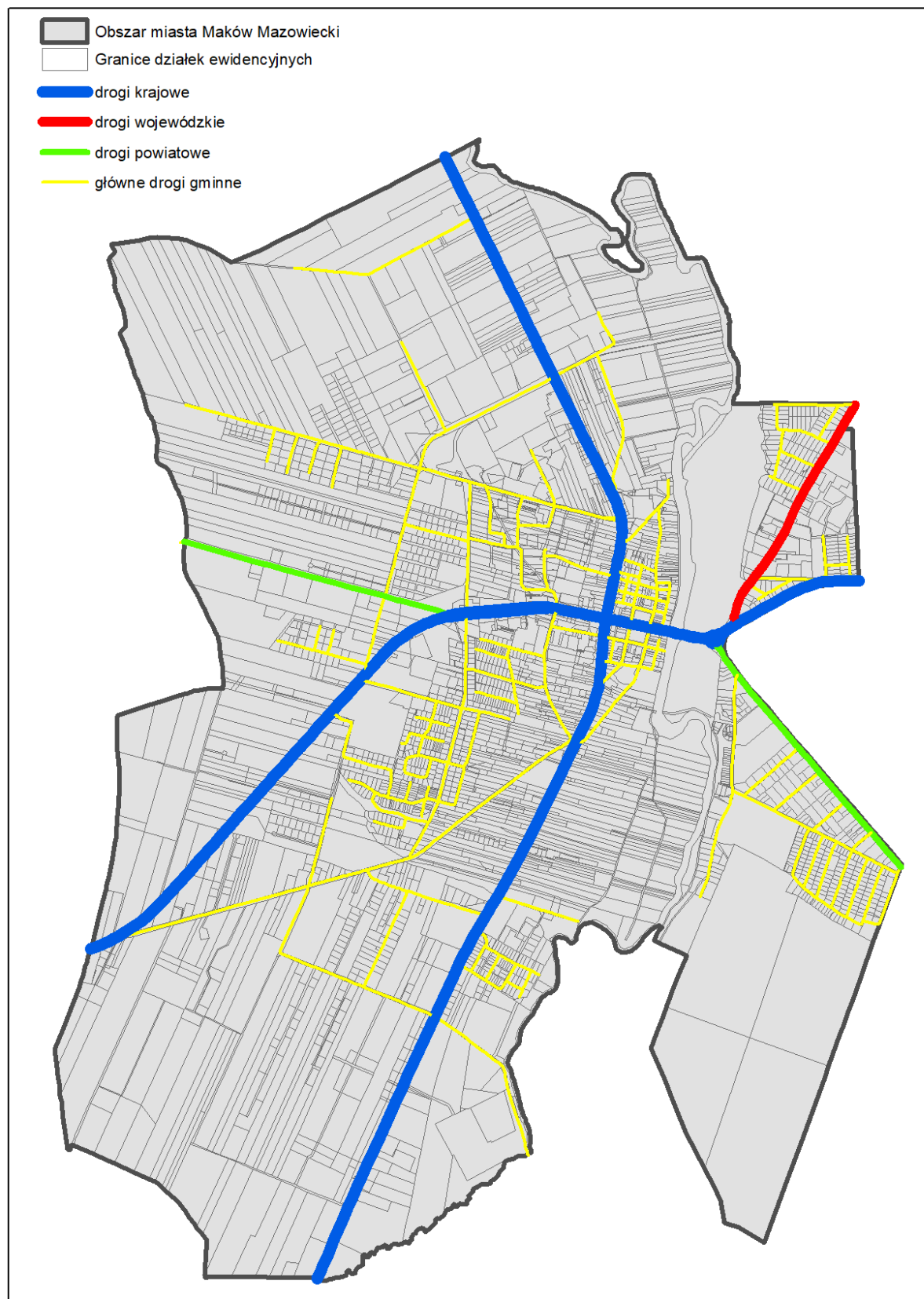
Udział poszczególnych funkcji terenów zainwestowanych w strefie zurbanizowanej miasta Maków Mazowiecki (w ha).



Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w tych terenach ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powierzchnia terenów tej funkcji stanowi aż 41,9% wszystkich terenów inwestycyjnych. Tak wysoki udział terenów jednorodzinnych przesądza, że w ostatnich latach rozwój miasta następował głównie w tym kierunku. Analiza pozostałych udziałów funkcji w terenach zainwestowanych wskazuje także, że w poprzednich okresach rozwój miasta był bardziej zrównoważony i rozwojowi podlegały na podobnym poziomie funkcje związane zarówno z mieszkalnictwem, sferą działalności gospodarczej i postępujące za zapotrzebowaniem funkcje związane z usługami publicznymi. Udział zabudowy wielorodzinnej w terenach zainwestowanych wynosi 5,3%, usługowo – handlowych 6,6%, produkcyjno – usługowych 8,3%, składowo – magazynowych 5,5% a usług publicznych i kultu religijnego 8,3%. Wszystkie te wartości są do siebie zbliżone, więc potwierdza to, że rozwój miasta następował w kierunkach wynikających z realnego zapotrzebowania i miał charakter zrównoważony. Wniosek wynikający z analizy rozkładu funkcji terenów w poszczególnych rodzajach użytkowania terenów zainwestowanych to wyraźny udział terenów mieszanych mieszkaniowo – usługowych, które zajmują aż 8,4% strefy zurbanizowanej miasta. Wskazuje to na stosunkowo wysoką aktywność gospodarczą osób fizycznych w obrębie miasta. Ostatni wniosek wynikający z analizy związany jest z funkcją rolniczą miasta. Powierzchnia terenów zabudowy zagrodowej, aktywnie funkcjonującej w działalności rolniczej, w mieście zajmuje jedynie 1,9% strefy zurbanizowanej. Udział ten jednoznacznie wskazuje, że funkcja rolnicza w mieście zanika. Jedynie pojedyncze osoby są związane zawodowo z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Podstawowe powiązania komunikacyjne miasta z regionem realizowane są poprzez drogi krajowe nr 57 i 60, łączące miasto w kierunku Ciechanowa, Przasnysza, Pułtusza, Ostrołęki i Ostrowi Mazowieckiej. Drogi te krzyżują się ze sobą w centrum miasta, co powoduje wprowadzenie dużych potoków ruchu komunikacyjnego, w tym ciężkiego do jego strefy śródmiejskiej. Powoduje to duże uciążliwości akustyczne dla mieszkańców miasta oraz blokuje jego wewnętrzny układ komunikacyjny. Dodatkowe połączenia z regionem zapewnia droga wojewódzka nr 626 prowadząca w kierunku Ostrołęki. Powiązanie miasta z gminami powiatu odbywa się poprzez dwie drogi powiatowe nr 3206W (ul. Ciechanowska) i 2118W (ul. Warszawska). Układ dróg publicznych w strefie zurbanizowanej miasta jest dobrze rozwinięty. Mankamentem tego układu jest jedynie niewystarczający sposób urządzania dróg niestanowiących układu podstawowego miasta. Rozbudowana sieć ulic miejskich powoduje, że większość terenów inwestycyjnych jest uzbrojona w sieć wodno – kanalizacyjną.

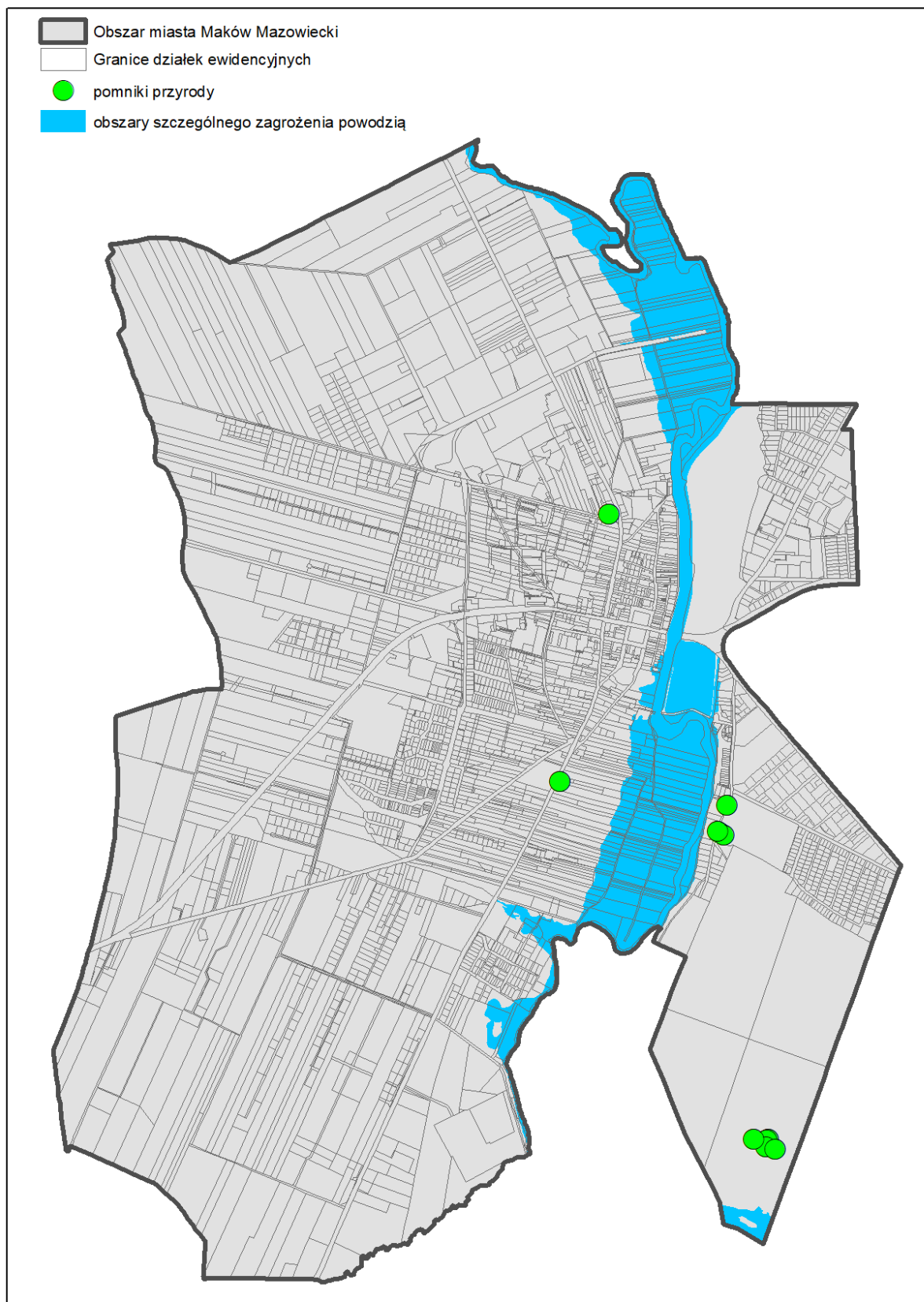
Układ drogowy miasta Maków Mazowiecki



Walory przyrodniczo – krajobrazowe miasta są charakterystyczne dla krajobrazów zurbanizowanych w których dominującą funkcję w krajobrazie pełnią tereny zabudowane. W przypadku miasta Maków Mazowiecki antropogeniczny charakter krajobrazu jest łagodzony walorami krajobrazowymi doliny rzeki Orzyc przecinającej miasto, rozległymi terenami rekreacyjnymi położonymi w rejonie tej doliny oraz wyraźnym udziałem w wizerunku miasta kompleksu leśnego Grzanka. Walory krajobrazowe podnoszone są również poprzez zachowanie przejścia strefy podmiejskiej miasta w rozległe krajobrazy polno – leśne rozciągające się w gminach z nim sąsiadujących. Pozytywny wpływ na krajobraz miasta ma również wysoki standard przestrzenny głównych obszarów przestrzeni publicznych, szczególnie rynku miasta wraz z otaczającym go zespołem „starego miasta”. Czynnikiem silnie dewaloryzującym przestrzeń miasta są natomiast plombowo występujące budynki w złym stanie technicznym.

Miasto Maków Mazowiecki znajduje się poza przestrzennymi formami ochrony przyrody. Ochronie na terenie miasta podlegają jedynie pomniki przyrody (22 okazy drzew). W rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze miasta są również obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zmianami). Zgodnie z treścią art. 16 pkt. 34 tej ustawy obszarami szczególnego zagrożenia są obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przmuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne. Obostrzenia wynikające z tych przepisów do zagospodarowania terenów obejmują, zgodnie z art. 77 tej ustawy, zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz lokalizowania nowych cmentarzy. Obostrzenia dodatkowe dotyczą uzgodnienia warunków zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym lub planie ogólnym (art. 166 ust. 2). Organ uzgadniający te dokumenty w trybie art. 166 ust. 10 tej ustawy odmawia uzgodnienia jeżeli planowana inwestycja narusza zasady ochrony przed powodzią. Warunek ten może dotyczyć zarówno sposobu planowanego zagospodarowania, jak i zakazu lokalizacji obiektów budowlanych lub dopuszczenia ich lokalizacji pod szczególnymi warunkami zapewniającymi izolacyjność obiektów budowlanych przed wodami powodziowymi. Wymienione przepisy są czynnikiem silnie ograniczającym możliwości zagospodarowania terenów położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozmieszczenie obszarów chronionych w mieście Maków Mazowiecki

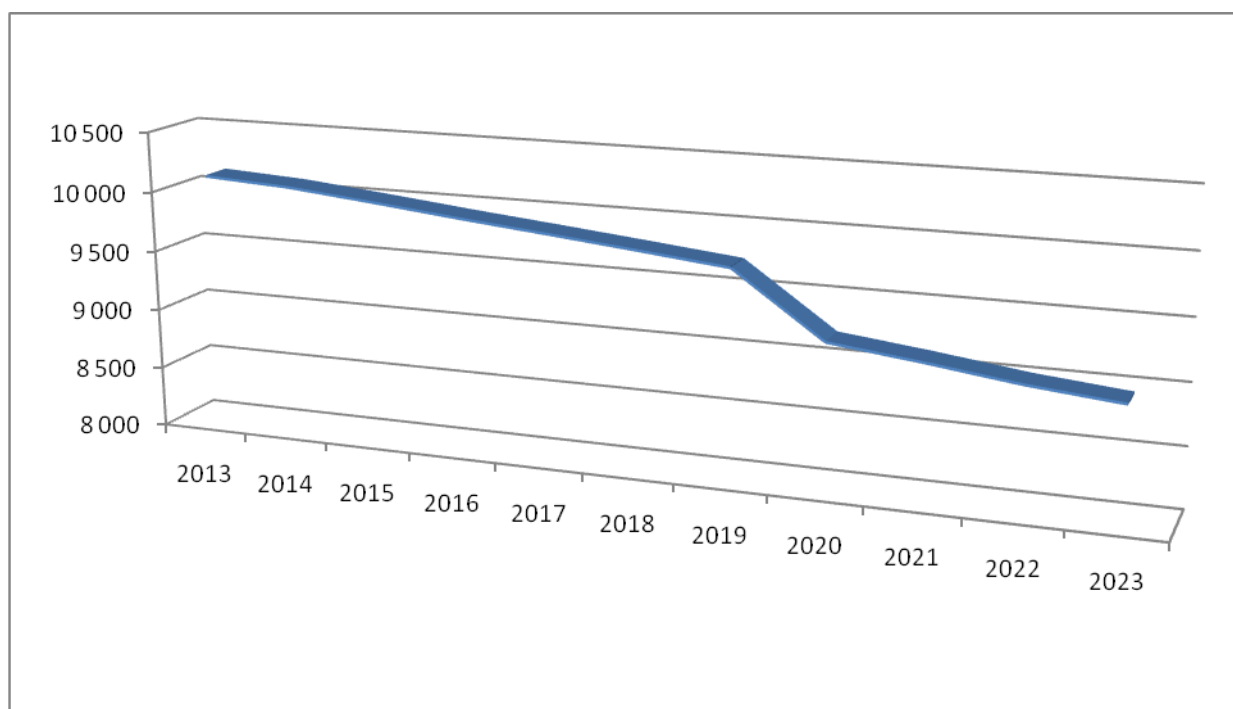


4. Analiza demograficzno – społeczna miasta Maków Mazowiecki, z uwzględnieniem uwarunkowań gospodarczych.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2023 r. miasto Maków Mazowiecki zamieszkiwało 8939 osób. Gęstość zaludnienia w mieście wynosi obecnie 869,6 osób/ km². W tym samym roku gęstość zaludnienia w miastach położonych w pobliżu Makowa wyniosła: Pułtusk 836,4 osób/km², Przasnysz 650,1 osób/km² i Różan 218,0 osób/km². Gęstość zaludnienia miasta jest zatem zbliżona do gęstości zaludnienia Pułtuska, nieco wyższa od gęstości zaludnienia w Przasnyszu i zdecydowanie wyższa od gęstości zaludnienia dla miasta Różan. Biorąc pod uwagę powyższe można przyjąć, że miasto jest silnie zurbanizowane.

Stan demograficzny miasta Maków Mazowiecki jest zły. Analiza danych GUS za okres 2013 – 2023 wykazywała wyłącznie spadki ludności i to w okresach rocznych. Łącznie w tym czasie ubyło 1179 mieszkańców, tj. 11,6% populacji miasta z 2013 r. Największy spadek ludności nastąpił w 2020r. aż 519 osób. Tak silny spadek ludności w okresie rocznym jest prawdopodobnie spowodowany pandemią COVID19. Jest to sytuacja ekstremalna, występująca sporadycznie, ale w przypadku niekorzystnej sytuacji demograficznej może mieć negatywne długofalowe oddziaływanie na populację gminy. Sytuacja ta ma odzwierciedlenie na poniższym wykresie. Po spadku liczby ludności w 2020 r. nastąpiła stabilizacja tempa spadku ludności miasta, ale już na niższym poziomie. Za wyjątkiem roku 2020 spadek liczby ludności miasta był równomierny ok. 70-80 osób rocznie. Zwiększenie spadku nastąpiło jedynie w roku 2022 – 97 osób, a najniższa wartość spadku populacji miasta została zanotowana w roku 2013 – 41 osób.

Liczba ludności miasta w latach 2013 – 2023 (liczba osób)

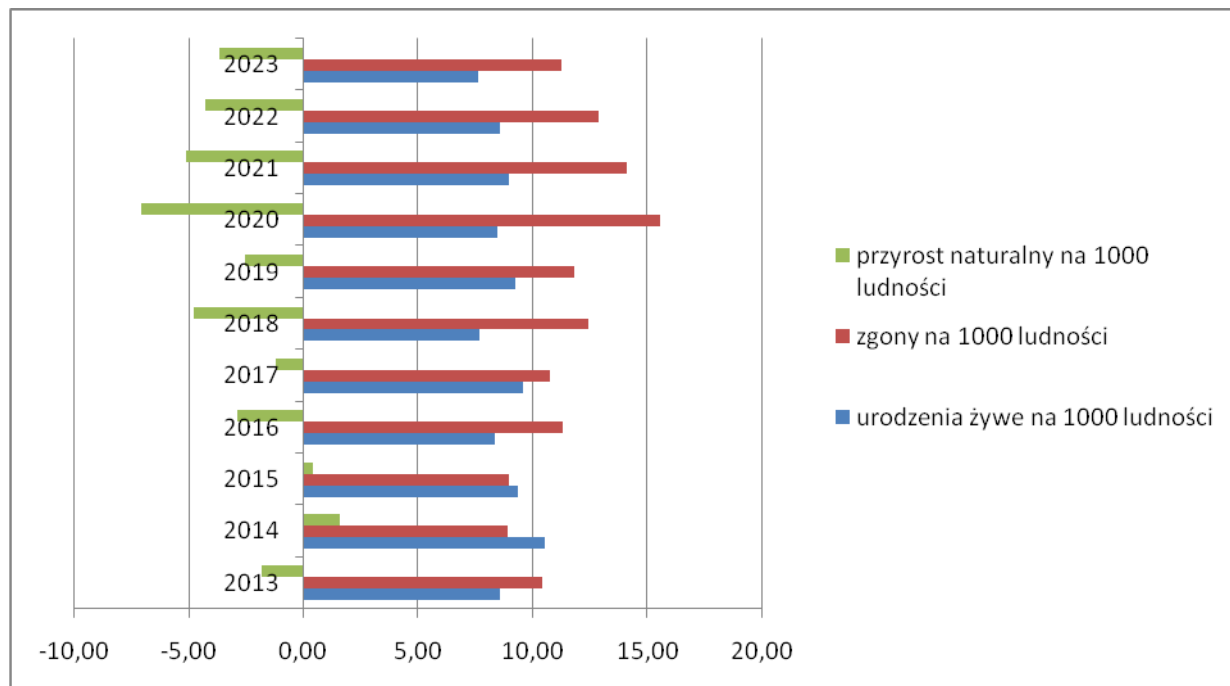


Krzywa spadku populacji miasta wskazuje jednoznacznie, że znajduje się ono we wcześniejszej fazie recesji demograficznej. Spadki liczby ludności miasta nie są jeszcze znaczące, ale występują corocznie na podobnym poziomie. Utrzymywanie się tego trendu może doprowadzić do nasilenia się tego zjawiska. Wtedy nastąpią silne spadki corocznej liczby ludności lub duże wahania tych spadków w sąsiadujących ze sobą latach. Nasilenie zjawiska może doprowadzić do głębokiej recesji demograficznej miasta i zatrzymać jego rozwój w dłuższych okresach czasu. Zła sytuacja demograficzna gminy ma wpływ nie tylko na liczbę mieszkańców jednostki terytorialnej, ale również przekłada się na jej funkcjonowanie, np. poprzez wystąpienie zastępowalności pokoleniowej w gospodarce czy brakiem osób wykwalifikowanych mogących podjąć pracę w powstających obiektach związanych z działalnością gospodarczą.

Procesy demograficzne przebiegające w gminie są uzależnione od czynników biologicznych i społecznych. Główny wpływ na stan demograficzny gminy ma przyrost naturalny i migracje wewnętrzne. Przyrost naturalny wynika bezpośrednio z kondycji naturalnej populacji gminy i jej zdolności do naturalnego przyrostu ludności a migracje związane są ze stanem społeczno – gospodarczym gminy, który sprzyja napływowi nowych mieszkańców lub wręcz przeciwnie sprzyja odpływowi mieszkańców poza jej obszar.

Ruch naturalny ludności w gminie opisywany jest statycznie poprzez wskaźniki przyrostu naturalnego, tj. urodzenia żywe na 1000 ludności, zgony na 1000 ludności i wskaźnik podsumowujący dwa poprzednie, tj. przyrost naturalny na 1000 ludności. Tendencje ruchu naturalnego ludności w mieście zobrazowano na poniższym wykresie.

Ruch naturalny w mieście Maków Mazowiecki w latach 2013 – 2023 (wg wskaźnika GUS - Urodzenia żywe, zgony i przyrost naturalny na 1000 ludności (Wymiary: Urodzenia żywe i zgony))

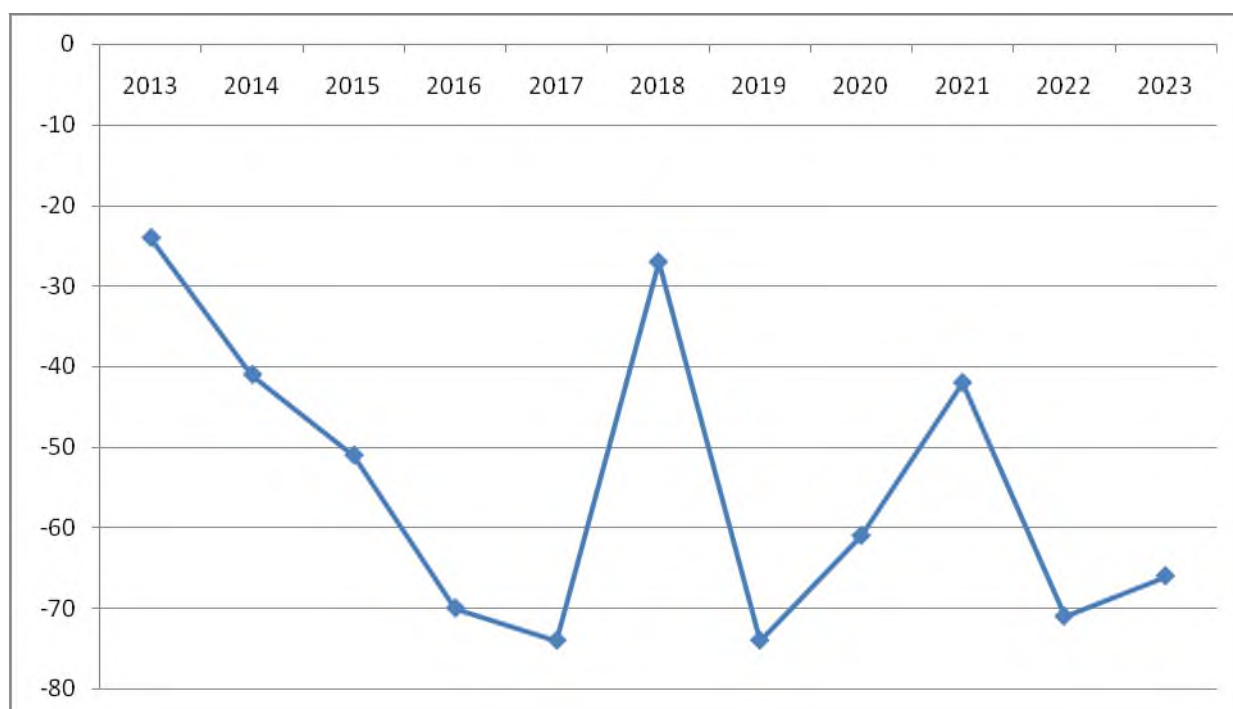


Analiza zobrazowanych danych wskazuje, że sytuacja ruchu naturalnego ludności w mieście Maków Mazowiecki jest zła. W badanym okresie 2013 – 2023 wskaźnik przyrostu naturalnego na

1000 ludności przyjmował zwykle wartości ujemne od minus 1,22 w roku 2017 do minus 7,12 w roku 2020. Wysoka wartość wskaźnika w 2020 roku jest spowodowana prawdopodobnie pandemią COVID19, ale po tym roku wskaźnik ten w kolejnych latach utrzymał się na poziomie od minus 5,13 w roku 2021 do minus 3,68 w roku 2023. Trend widoczny w tych latach wskazywałby na powolną stabilizację wskaźnika do poziomów sprzed 2020 r. Przy zauważalnym tempie spadku wartości wskaźnika poziom dodatni mógłby być osiągnięty dopiero w dłuższym okresie czasu. Ostatnie dodatnie wartości wskaźnika były widoczne w roku 2015 (plus 0,40 i 2014 plus 1,58). Utrzymywanie się wskaźnika na ujemnych wartościach w okresie prawie dziesięcioletnim potwierdza tezę, że miasto znajduje się w fazie recesji demograficznej. Jest to zjawisko charakterystyczne dla większości gmin wiejskich i miejsko – wiejskich oraz małych miast, zwany procesem „starzenia się społeczeństwa”. Spadek ujemnego wskaźnika od roku 2020 może stanowić początek procesów wychodzenia miasta z recesji demograficznej. Wymaga on jednak badań w kolejnych latach. Sytuacja społeczności znajdującej się w fazie recesji demograficznej jest niestabilna i może ulec szybkiej zmianie w skutek pojedynczych czynników społeczno – gospodarczych.

Wpływ na sytuację demograficzną gminy mają również czynniki społeczno – gospodarcze, których odzwierciedleniem są migracje wewnętrzne. Migracje te mogą poprawiać ruch naturalny gminy poprzez napływ na jej teren ludzi młodych w wieku rozrodczym lub przeciwnie skutkować odpływem takich osób, co powoduje osłabienie ruchu naturalnego. Wskaźnik migracji, oprócz wpływu na sytuację demograficzną gminy, określa również jej walory inwestycyjne. Dodatnie wartości tego wskaźnika mogą wskazywać na dużą atrakcyjność gminy dla rozwoju procesów inwestycyjnych, natomiast niskie mogą wskazywać na występowanie barier rozwojowych. Saldo migracji wewnętrznych w mieście Maków Mazowiecki w ostatnich 10 latach przedstawia poniższy wykres.

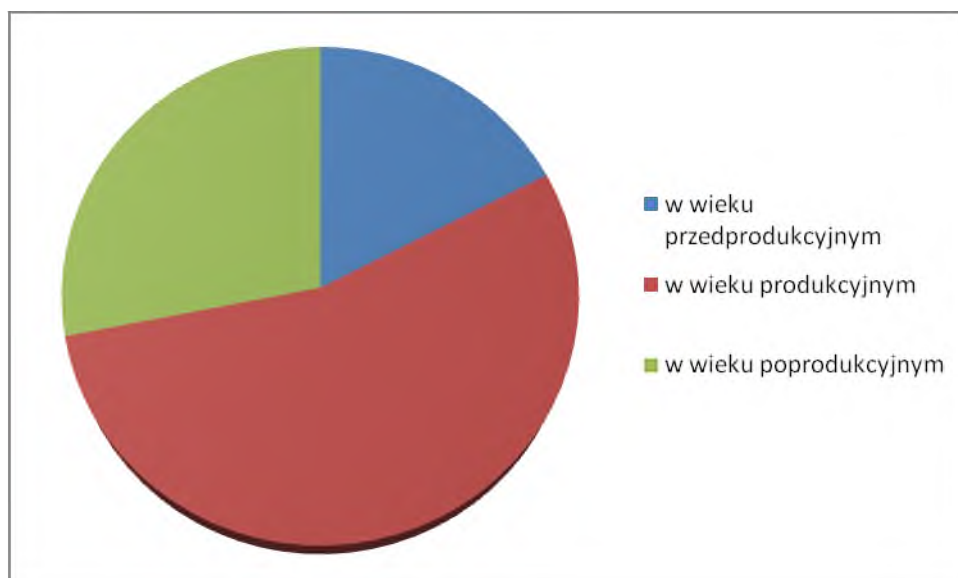
Saldo migracji wewnętrznych w mieście Maków Mazowiecki w latach 2013 – 2023 (w osobach)



W badanym okresie saldo migracji przyjmowało wyłącznie ujemne wartości, z czego wynika, że corocznie więcej osób opuszczało miasto niż przybywało do niego na pobyt stały. Dodatkowo widoczne są bardzo silne skoki krzywej w sąsiadujących ze sobą latach. Duże wahania wskaźnika migracji wewnętrznych potwierdzają niestabilność demograficzną populacji miasta. Wartości rzeczywiste wskaźnika nie są może szczególnie wysokie, bo wahają się od minus 24 do minus 74 osób rocznie, ale trend utrzymujący się w całym badanym okresie jest czynnikiem zwiększającym negatywne zjawiska ruchu naturalnego ludności w mieście. Migracjom podlegają zwykle osoby młode, których deficyt destabilizuje wzajemną relację wskaźnika urodzeń żywych na 1000 mieszkańców i wskaźnika zgonów na 1000 mieszkańców. Przyjmowanie ujemnych wartości obydwu wskaźników prowadzi zwykle właśnie do recesji demograficznej i utrwalenie się zjawiska braku zastępowalności pokoleniowej.

Kolejnym istotnym wskaźnikiem określającym stan demograficzny gminy jest wskaźnik udziału ludności w ekonomicznych klasach wieku. W mieście Maków Mazowiecki, wg danych za rok 2023, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi jedynie 17,4% populacji całego miasta. Natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym 28,1% tej populacji. Ludność w wieku produkcyjnym tym samym obejmuje 54,5% mieszkańców miasta.

Układ ludności miasta Maków Mazowiecki wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem (dane wg 2023 r.)



Dynamika zmian relacji grup ludności produkcyjnej i nieprodukcyjnej wskazuje na typowy dla całego kraju wzrost liczby osób w wieku produkcyjnym przy dość aktywnym spadku ilości osób w wieku przedprodukcyjnym tzn. młodych i stosunkowo niskiej liczbie osób w wieku poprodukcyjnym tzn. już niezdolnych do pracy. W okresie perspektywicznym rozkład grup wiekowych w mieście będzie prowadził do bardzo istotnych i niekorzystnych zmian w strukturze wieku jej społeczeństwa. Mała ilość osób w wieku przedprodukcyjnym i wysoka liczba osób w wieku produkcyjnym w okresie perspektywicznym doprowadzi do zjawiska tzw. „starzenia społeczeństwa”, tj. zmniejszenia ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz zwiększeniu liczby osób w wieku

poprodukcyjnym. Negatywne efekty tego procesu to przede wszystkim zjawisko starzenia się zasobów ludzkich, zmniejszenie się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności oraz wzrost współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego. Utrwalenie się tych procesów jest widoczne przy porównaniu wskaźników dla 2023 i 2013 r. Analiza tych danych wskazuje, że wzrost procentowy udziału grupy ludności poprodukcyjnej wyniósł prawie 10%, przy jednoczesnym utrzymywaniu się na tym samym poziomie ludności w wieku przedprodukcyjnym (wahania wskaźnika w przedziale 0,2% - 0,3%). Procesy te będą się nasilać w dłuższej perspektywie czasowej, skutkiem czego może być nasilenie recesji demograficznej miasta. Ujemne wskaźniki przyrostu naturalnego i migracji wewnętrznych nie pozwolą na poprawę proporcji w ekonomicznych grupach wieku społeczności miasta.

Stan gospodarczo – społeczny gminy określają również wskaźniki aktywności gospodarczej. Jednym z nich jest ilość osób bezrobotnych. Dane dla miasta Maków Mazowiecki wskazane przez GUS określają, że zarejestrowanych osób bezrobotnych na grudzień 2023 r. było 581 osób. W okresie ostatnich 10 lat liczba osób bezrobotnych w mieście ulegała ciągłemu spadkowi. Od roku 2013 liczba osób bezrobotnych spadła aż o 545 osób. Średni wskaźnik bezrobocia w mieście w 2023 roku wynosił ok. 11,9% (udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym). Wskaźnik ten w innych gminach miejskich i miejsko - wiejskich znajdujących się поблизу Makowa wyniósł – Pułtusk 9,1%, Przasnysz 5,0%, Różan 10,8%, czy nieco bardziej oddalonych Ostrów Mazowiecka 6,3%, Serock 3,2%, Wyszaków 2,3%. Wskaźnik bezrobocia w mieście jest wyższy od wskaźnika wszystkich porównywanych gmin. Jest jedynie zbliżony do wskaźnika najbliższych położonych gmin miejskich i miejsko - wiejskich tj. Pułtusk i Różana. Wysoki wskaźnik bezrobocia może wskazywać na występowanie barier w rozwoju gospodarczym miasta, które skutkują również niekorzystnymi procesami związanymi z migracjami wewnętrznymi.

Rozwój gospodarczy miasta opisują wskaźniki określające ilość podmiotów gospodarczych rozpoczynających działalność gospodarczą w mieście. Wskaźnikiem określającym potencjał przedsiębiorczości w gminie jest wskaźnik określający liczbę podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności. Według GUS w roku 2023 w Makowie Mazowieckim wyniósł on 1369 i wzrósł od roku 2013 o ponad 400. Dla porównania w gminach Pułtusk w 2023 r. wyniósł on 1159, Przasnysz 1110, Różan 1017. Wskaźnik ten jest wyższy od wszystkich porównywanych gmin, co może wskazywać na wysoką przedsiębiorczość społeczności miasta. Wskaźnik ten powoduje jednak, że wskaźniki migracji wewnętrznych i bezrobocia nie mają osadzenia w obniżonym poziomie przedsiębiorczości społeczeństwa miasta. Mogą zatem wynikać one z braku dużych zakładów pracy i oparciu działalności w mieście głównie na drobnej działalności gospodarczej ograniczającej zatrudnienie do maksymalnie kilku osób lub wręcz dominacji jednoosobowych działalności gospodarczych. Tezę tą potwierdza przedstawiany przez GUS wskaźnik osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 10 tys. mieszkańców. Za rok 2023 wyniósł on aż 1056.

Ludność miasta wg prognozy GUS w roku 2040 wyniesie 9016 osób (na podstawie prognozy demograficznej udostępnianej przez GUS w 2022 r.). Ludność miasta zwiększy się zatem w okresie najbliższych lat jedynie o 77 osób, tj. ok. 4 osoby rocznie. Można zatem przyjąć, że w okresie perspektywicznym stan demograficzny nie ulegnie zmianie. Utrzymanie obecnej liczby ludności

populacji miasta może jednak wskazywać, że procesy recesji demograficznej miasta ulegną zahamowaniu i nie będą się nasilać powodując drastyczny spadek ludności miasta, co jest charakterystyczne dla innych gmin miejskich w województwie mazowieckim, np. gminy Przasnysz spadek ludności o ok. 500 osób, Wyszaków spadek o około 800 osób, czy Różan spadek liczby ludności o ok. 700 osób. Utrzymanie się obecnego stanu populacji miasta wskazuje jednak, że również procesy ruchu naturalnego i migracji nie ulegną znaczącej poprawie. Skutkować to może znaczącymi barierami rozwojowymi dla miasta. Szczególnie może dotyczyć to deficytu osób w wieku produkcyjnym. Brak takich osób może uniemożliwić podejmowanie działań mających na celu wspomaganie rozwoju gospodarczego gminy. Brak kadry pracowniczej przy podejmowaniu działań inwestycyjnych może powodować brak zainteresowania inwestycyjnego. Wskaźnik obciążenia demograficznego jest niekorzystny dla całego kraju. W okresie perspektywicznym możliwe jest zatem jedynie zahamowanie tempa wzrostu tego wskaźnika. Nie jest możliwe natomiast odwrócenie zaistniałych obecnie zmian – konieczna jest wymiana pokoleniowa społeczeństwa.

5. Analiza sytuacji planistycznej w mieście Maków Mazowiecki

Obecnie kierunki polityki przestrzennej miasta określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki, zatwierdzone w wersji podstawowej Uchwałą Nr XXVI/204/2001 r. Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2001 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałami Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim Nr XXIII/141/2012 z 4 października 2012 r., Nr XLIV/312/2018 z dnia 29 marca 2018 r., Nr XLIX/359/2018 z dnia 2 sierpnia 2018 r., Nr XXIV/192/2020 z dnia 26 listopada 2020 r., Nr LIX/453/2023 z dnia 14 września 2023 r., Nr LXV/297/2024 z dnia 30 stycznia 2024 r. Ostatnia zmiana studium przyjęta przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim na podstawie uchwały Nr LXIX/521/2024 z dnia 24 kwietnia 2024 r. została wyeliminowana przez nadzór Wojewody Mazowieckiego. Powodem tego działania było naruszenie maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane. Ponowienie procedury planistycznej w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego i powodowałoby wyeliminowanie z niego terenów budowlanych, dla których zmiana była przygotowywana. Przeprowadzone zmiany studium miały na celu umożliwienie realizacji zamierzonych inwestycji przez mieszkańców miasta i stanowiły etap wstępny późniejszego przygotowania planu miejscowego. Większość planów miejscowych wykonywanych w trakcie prowadzonych zmian studium weszła w życie.

Stan określający kierunki polityki przestrzennej gminy na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jednak przejściowy. Studium utraci moc 31 grudnia 2025 r. Przesądza o tym ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688). Zgodnie z przepisami tej ustawy funkcję kierunkową w polityce przestrzennej gminy przejmie plan ogólny, który powinien zostać uchwalony do roku 2026. Po zmianach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu Rada Gminy będzie uchwałać plany miejscowe po stwierdzeniu ich zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Wprowadzone zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w istotny sposób ograniczyły również możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, poprzez dodanie w art. 61 pkt. 1a, określającego, że wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie na obszarze uzupełnienia zabudowy, wyznaczanym w planie ogólnym. Przepisy do wyznaczania tego obszaru

określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z przepisami tego Rozporządzenia, w celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do wyboru budynków stosuje się rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773, ze zmianami). Przepisy dotyczące obszaru uzupełnień zabudowy nie mają jednak zastosowania do miasta Maków Mazowiecki. Miasto nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ponieważ w całości jest pokryte planami miejscowymi.

Wskazany w przepisach czas na wykonanie planu ogólnego wydaje się stosunkowo krótki. W dokumencie tym należy wyznaczyć szereg stref planistycznych (art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i przyporządkować im odpowiednie standardy urbanistyczne.

W przypadku miasta Maków Mazowiecki utrudnienia w wyznaczaniu stref planistycznych mogą wynikać dla stref wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową. Zgodnie z art. 13d zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Do wyznaczenia tych stref w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących zespołów zabudowy. Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie tych stref planistycznych na obszarach objętych planami miejscowymi i nie wyznaczanie ich na pozostałych obszarach gminy. Biorąc pod uwagę sytuację demograficzną gminy oraz zasięg przestrzenny terenów mieszkaniowych uwzględnionych w obowiązującym studium i obowiązujących planach miejscowych można z wysokim prawdopodobieństwem założyć, że nie będzie możliwości powiększenia tych stref poza zasięg terenów mieszkaniowych wyznaczony w obowiązujących planach miejscowych. Może to skutkować dużym sprzeciwem społeczeństwa miasta i tym samym trudnościami w uchwaleniu planu ogólnego przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim.

Zagrożenia dla gmin w tym zakresie potwierdzają przepisy ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). W § 3 tego rozporządzenia określono szczegółowe zasady wyznaczania i obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych planu ogólnego. Zapotrzebowanie to oblicza się wg wzoru:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Natomiast prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

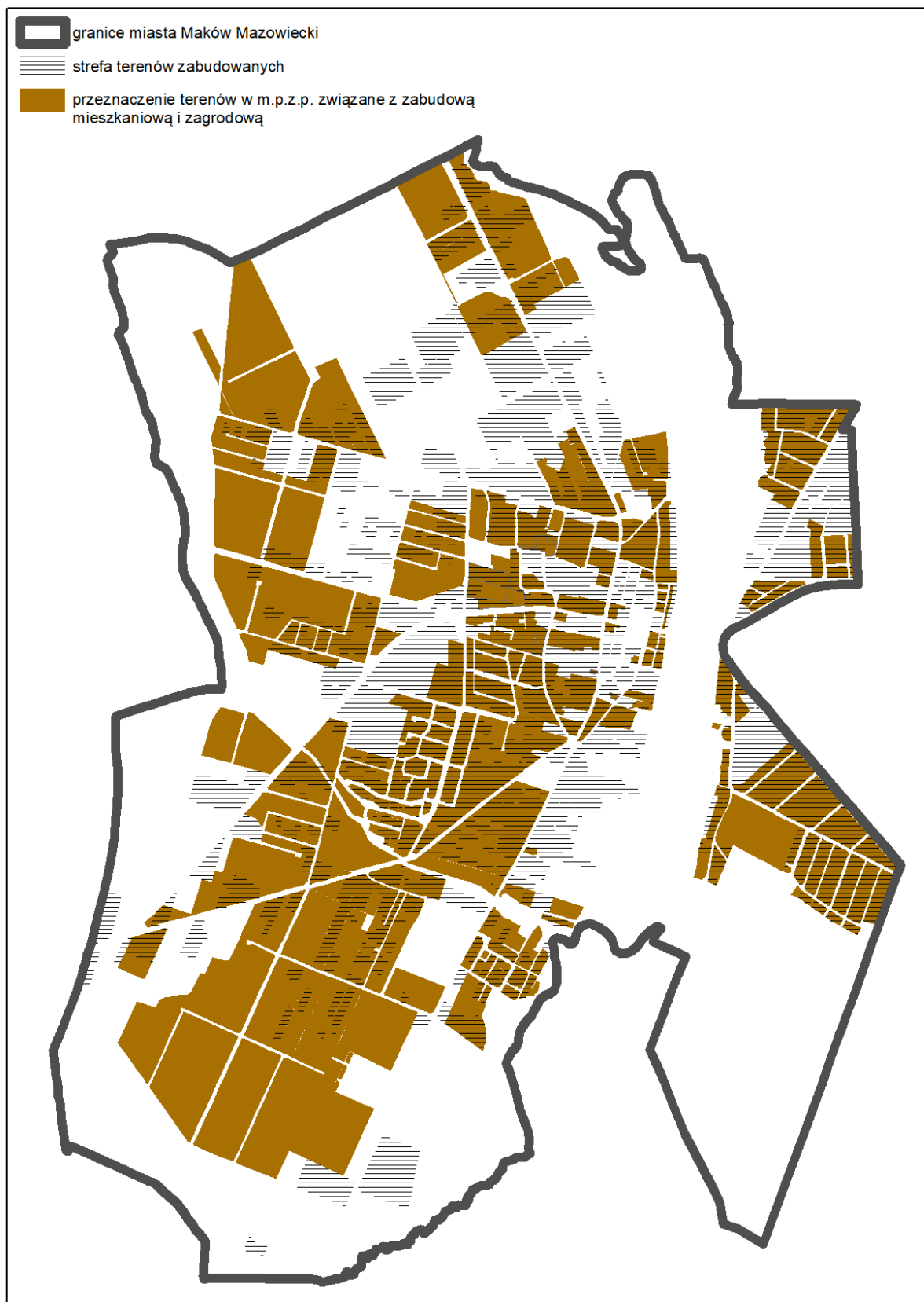
P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Biorąc pod uwagę, że cały obszar miasta jest objęty planami miejscowymi i fakt, że studium utraci wkrótce statut dokumentu określającego kierunki polityki przestrzennej miasta, można uznać, że tereny przeznaczone w planach miejscowych na cele mieszkaniowe stanowią docelowy układ strefy zurbanizowanej miasta związanej z rozwojem funkcji mieszkaniowych. Rozkład tych terenów został zaprezentowany na poniższym schemacie.

Rozkład przestrzennych terenów mieszkaniowych wielofunkcyjnych wyznaczonych w obowiązujących m.p.z.p.



Tereny inwestycyjne związane z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych stanowią dominujące przeznaczenie. Są to głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, miejscami dopuszczone do realizacji w połączeniu z zabudową usługową. Tereny zabudowy wielorodzinnej i zagrodowej to głównie tereny gdzie zachowuje się istniejące układy, z dopuszczeniem ich plombowego uzupełnienia. Rezerwy terenowe znajdujące się w terenach o przeznaczeniu na zabudowę jednorodziną zajmują powierzchnię 192 ha (1.920.000 m²). Powierzchnia rezerw terenowych przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy jednorodzinnej, przy zastosowaniu średniej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wskazywanej w ich ustaleniach na 600 m² oraz uwzględnianiu średniego wskaźnika nasycenia terenów budowlanych drogami 15% i usługami 25%, pozwala na wydzielenie ok. 1920 działek budowlanych. Po przyjęciu do analizy wskaźnika przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie w Makowie Mazowieckim – 2,31 (Bank Danych Lokalnych GUS za 2023 r.) można wstępnie przyjąć, że jest to rezerwa umożliwiająca zwiększenie liczby mieszkańców miasta o ok. 4400 mieszkańców. Rezerwa ta przekracza wielokrotnie prognozę demograficzną GUS na rok 2040, która przewiduje zwiększenie mieszkańców miasta zaledwie o ok. 80 mieszkańców. Szacowanie maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane, wykonane w planie ogólnym, będzie co prawda oparte przede wszystkim na powierzchni użytkowej mieszkań na mieszkańca i dokładnej inwentaryzacji urbanistycznej, ale biorąc pod uwagę wskaźniki demograficzne dla miasta można przyjąć z wysokim prawdopodobieństwem, że analiza ta wykaże podobne zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala jedynie na zwiększenie zapotrzebowania o 30% (w ogólnym spojrzeniu), co jednoznacznie wskazuje, że przy wykonaniu planu ogólnego nie będzie możliwe powiększenie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe poza ich zasięg wskazany w planach obowiązujących obecnie.

Dodatkowe trudności w przygotowaniu planu ogólnego może stwarzać brak w mieście strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno – przestrzenny gminy. Zgodnie z treścią zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13b) przy wykonaniu planu ogólnego uwzględnia się m. in. uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy. Brak strategii z wykonanym modelem funkcjonalno – przestrzennym będzie utrudniał uzasadnienie strefowania obszarów do poszczególnych kategorii wymienionych w art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Co prawda art. 13b pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu określający uwzględnienie uwarunkowań wynikających ze strategii rozwoju wchodzi w życie 1 stycznia 2026 r. i biorąc pod uwagę przepisy przejściowe do zmiany ustawy z 7 lipca 2023 r., do tego czasu wytyczne przestrzenne do strefowania planu ogólnego mogą być brane z modelu przestrzennego gminy wskazanego w obowiązującym ciągle studium. Okres obowiązywania studium może jednak powodować, że uwarunkowania rozwoju gminy w nim przedstawione nie do końca odzwierciedlają przebieganie procesów przestrzennych w trakcie wykonywania planu ogólnego.

Na koniec analizy dotyczącej zmian w planowaniu przestrzennym gminy, należy wspomnieć, że Ustawodawca wprowadził do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nową kategorię aktu prawa miejscowego, tj. zintegrowany plan inwestycyjny. Będzie to dokument ułatwiający realizację skoncentrowanych form zagospodarowania przestrzennego wraz z zapewnieniem gminie z tego powodu dodatkowych profitów poprzez konieczność wyznaczenia, tzw.

obszaru inwestycji uzupełniającej. Zasady sporządzania planu zintegrowanego określają wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 37ea, 37eb, 37ec, 37ed, 37ee, 37ef i 37eg. Wykonanie planu zintegrowanego jest uwarunkowane tzw. umową urbanistyczną pomiędzy inwestorem i gminą. W przypadku gminy zabezpiecza to prawidłowe wykonanie inwestycji głównej i dodatkowo korzyści dla gminy wynikającej z inwestycji uzupełniającej. Zagrożeniem dla gminy mogą być natomiast skutki prawne wynikające z umowy urbanistycznej w przypadku nie uchwalenia przez Radę Gminy tego planu.

W mieście Maków Mazowiecki obecnie obowiązują następujące plany miejscowe:

Lp.	Nazwa miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / powierzchnia w ha	Uchwała Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim w sprawie uchwalenia planu miejscowego
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla dzielnicy przemysłowej, część I 13,23 ha	LXVII/504/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów 5,62 ha	LXII/466/2023 z dnia 9 listopada 2023 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.259.2023 Wojewody Mazowieckiego z dnia 12 grudnia 2023 r., uchylające z treści uchwały błędy pisarskie w zakresie numeracji ustaleń)
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I 60,45 ha	XXVI/215/2021 z dnia 4 lutego 2021 r.
4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszary F, G 5,84 ha	X/68/2019 z dnia 20 maja 2019 r.

5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki - w obrębie sektora D 0,43 ha	LII/370/2018 z dnia 27 września 2018 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WNP-I.4131.180.2018.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 2 listopada 2018 r. – eliminujące z obiegu prawnego ustalenia dla wszystkich terenów inwestycyjnych (U), powodem rozstrzygnięcia było ustalenie niezgodnie ze studium parametrów i wskaźników urbanistycznych. Wojewoda rozstrzygnął treść uchwały w tym zakresie pomimo wyraźnego wskazania w studium, że parametry w nim określone są jedynie proponowane i wymagają doprecyzowania w planach miejscowych)
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów 2,85 ha	LII/372/2018 z dnia 27 września 2018 r.
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszar A, B, C, D, E 40,45 ha	LII/371/2018 z dnia 27 września 2018 r.
8	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E 272,74 ha	XIX/149/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.154.2016.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 lipca 2016 r., uchylające z treści uchwały ustalenia tekstowe i graficzne dla terenów 1.RM,MN, 1.KS, 2.KS. 3KS .

		Uchylenie planu dla terenu RM,MN spowodowane było dopuszczeniem do realizacji wykluczających się zdaniami Wojewody funkcji, tj. zabudowy rolniczej i niezwiązanej z rolnictwem. Rozdzielenie funkcji nie było możliwe ze względu na istniejący stan zagospodarowania gruntów znajdujących się w tym terenie oraz ustalenia obowiązującego poprzednio planu miejscowego. Wyeliminowanie ustaleń dla terenów KS było natomiast spowodowane wg Wojewody brakiem wskaźników i parametrów kształtujących zabudowę, pomimo wyraźnego przeznaczenia tych terenów na cele parkingów. Dodatkowo Wojewoda wyeliminował z uchwały ustalenia § 12 pkt. 8 lit. c dotyczący wykonania wyprzedzających badań geologicznych na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, przed rozpoczęciem inwestycji. W tym zakresie Wojewoda wskazał wykroczenie przez te ustalenia poza zakres planu miejscowego i tym samym ingerencję w kompetencje innych organów administracji publicznej. Ustalenie to miało zabezpieczać inwestycje budowlane przed ryzykiem osuwania się mas ziemnych)
--	--	---

9	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki – obszar działek nr ewid. 183/2, 184/1, 184/2, 895 0,61 ha	XV/114/2016 z dnia 10 marca 2016 r.
10	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C 139,35 ha	V/25/2015 z dnia 22 stycznia 2015 r. (Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr LEX-I.4131.10.2015.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 lutego 2015 r., uchylające z treści uchwały ustalenia tekstowe i graficzne dla terenów 1.MN,U, 5.MN,U, 6.MN,U, 10.MN,U, 4.U,MN, 5.U,MN, 6.U,MN, 7.U,MN, 20.U,MN, 21.U,MN, 22.U,MN, 12.U, 2.UKR. Uchylenia ustaleń planu w tym zakresie zostało uzasadnione przez Wojewodę zbyt bliską odległością tych terenów od wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z przywołanymi w rozstrzygnięciu przepisami prawa w odległości 50 m od wału obowiązuje zakaz realizacji zabudowy. W planie nie było możliwości uwzględnienia tych przepisów ze względu na ustalenia planu obowiązującego poprzednio, w którym odległość ta nie została zachowana. Dodatkowo Wojewoda wyeliminował z planu ustalenia dotyczące odstępstw w parametrach działek wydzielanych w procedurze scaleń i podziałów (§ 12 pkt 3 i pkt 4), odniesienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

		zagrożonych promieniowaniem elektromagnetycznym do obiektów związanych ze stałym przebywaniem ludzi, możliwości likwidacji stref technologicznych od linii 15 kV po ich skablowaniu, za wyjątkiem obszarów ochrony konserwatorskiej (§ 14 pkt 2 i pkt 3). Wojewoda ograniczył również możliwość realizacji infrastruktury technicznej na gruntach leśnych wyłącznie do urządzeń związanych z gospodarką leśną (poprzez wykreślenie części ustaleń § 16 pkt 1 lit. d). Wykreślenie ustaleń w tym zakresie zgodnie ze stanowiskiem Wojewody wynikała z przekraczania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Wojewoda w końcu wyeliminował ustalenia § 24 ust. 4 pkt 3, tj. możliwości przeznaczenia w terenach U,MN 40% budynki mieszkalnego na cele usługowe, argumentując to przepisami ustawy prawo budowlane.
11	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor A 138,09 ha	XLVI/303/2014 z dnia 10 lipca 2014 r.
12	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor B 142,57 ha	XLVI/304/2014 z dnia 10 lipca 2014 r.
13	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki –	XLVI/305/2014 z dnia 10 lipca

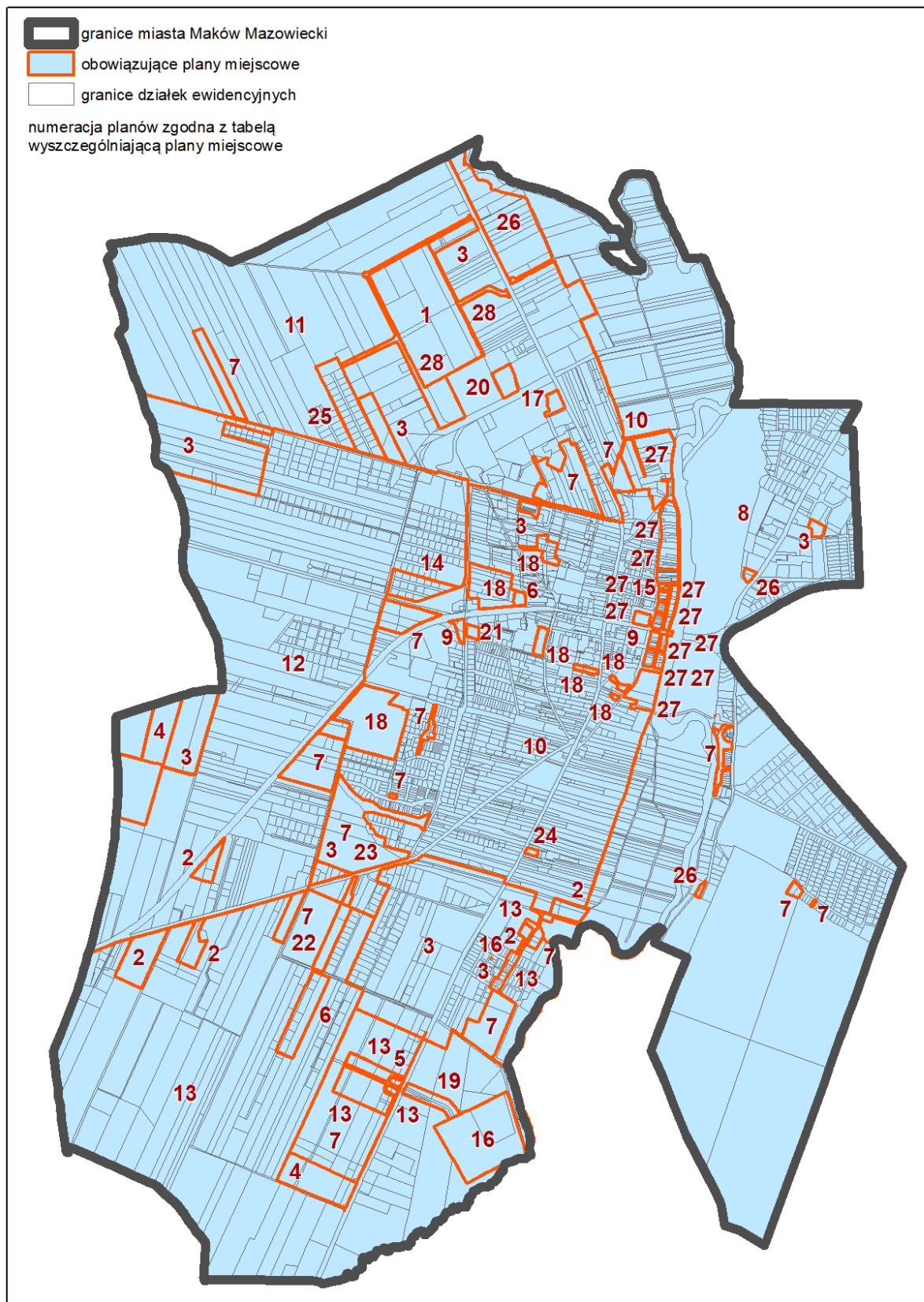
	sektor D 155,89 ha	2014 r.
14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki 166/2 - sektor B 1,96 ha	XLXIX/321/2010 z dnia 23 września 2010 r.
15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora C 0,45 ha	XLXIX/322/2010 z dnia 23 września 2010 r.
16	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D 7,49 ha	XLXIX/323/2010 z dnia 23 września 2010 r.
17	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 465/39 zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 465/39 0,47 ha	VIII/49/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. XL/255/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.
18	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora C 9,88 ha	XL/256/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.
19	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D 1,08 ha	XL/257/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.
20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 64/3	VIII/52/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.

	0,82 ha	
21	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 1091 0,23 ha	VIII/50/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.
22	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 331/2 1,28 ha	VIII/45/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.
23	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 308/1 0,27 ha	VIII/44/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.
24	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 1425/1 0,13 ha	VIII/43/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.
25	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 17 3,77 ha	VIII/41/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.
26	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E (w zakresie Rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego do uchwały XIX/149/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r.) 8,37 ha	XI/56/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r.
27	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor C (w zakresie Rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego do uchwały V/25/2015 z dnia 22	XI/55/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r.

	stycznia 2015 r.) 9,45 ha	
28	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A (część planu obowiązująca po wejściu w życie uchwały LXVI/504/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.) 4,23 ha	XLVII/344/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.

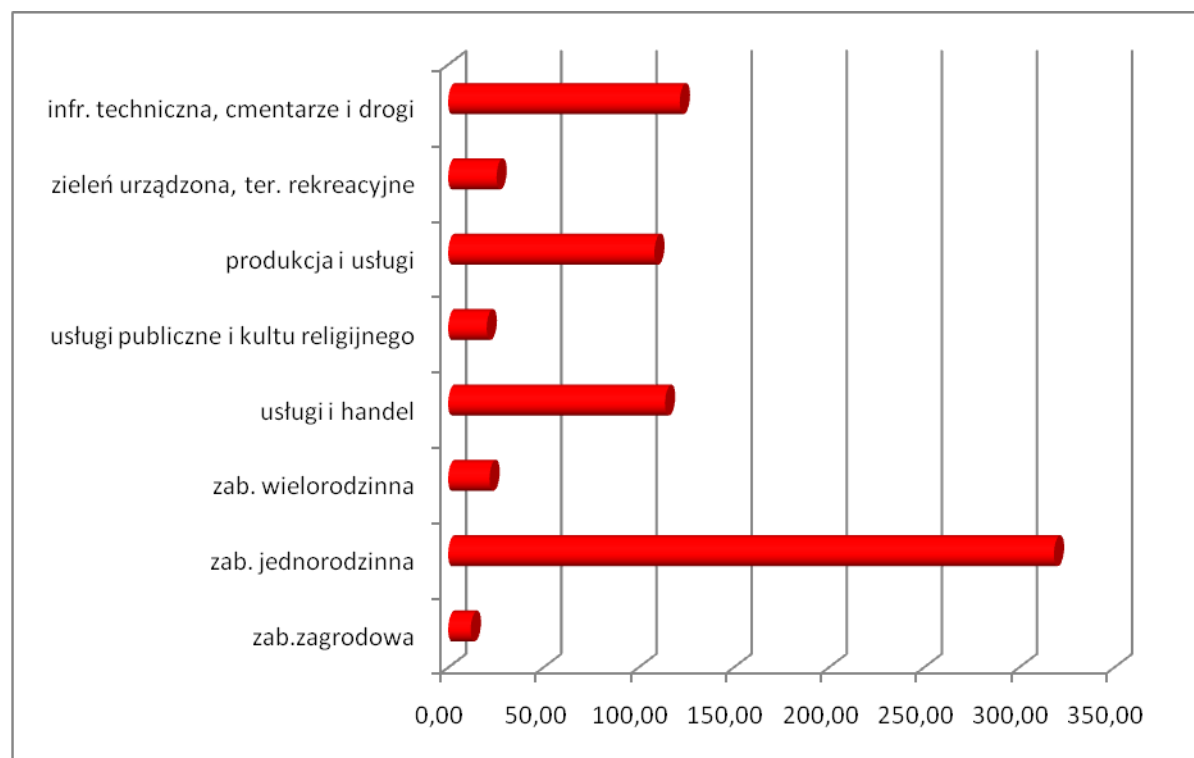
Cały obszar miasta jest pokryty obowiązującymi planami miejscowymi. Największe z nich obejmują wydzielone w jego strukturze sektory A, B, C, D, E. Wykonywanie planów miejscowych dla większych obszarów jest korzystne ze względu na możliwość ustalenia wzajemnych powiązań przestrzennych pomiędzy terenami nimi objętymi oraz możliwości wykształcenia pożądanego standardu architektoniczno – przestrzennego dla terenów o podobnym przeznaczeniu. Sporządzenie planów miejscowych dla większych obszarów umożliwia również wykształcenie najbardziej optymalnego układu drogowego umożliwiającego powiązanie komunikacyjne terenów w granicach tego obszaru oraz powiązanie tego układu z układem komunikacyjnym całego miasta i drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Plany miejscowe wykonane dla poszczególnych sektorów po ich wejściu w życie były wielokrotnie zmieniane, w celu dostosowania ich ustaleń do zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów. Zmiany te obejmowały zwykle obszary o niewielkiej powierzchni. Wyjątek stanowią plany miejscowe opracowane w 2019 r. (ok. 60 ha) i 2018 (ok. 40 ha), które zmieniały ustalenia planów sektorowych na większej powierzchni. Pozostałe plany obowiązujące w mieście zostały przyjęte przed uchwaleniem wymienionych planów miejscowych i stanowią one plany inwestycyjne obejmujące kilka lub kilkanaście działek, na których planowane były szczegółowe inwestycje budowlane lub infrastrukturalne.

Rozkład przestrzennych obowiązujących planów miejscowych w mieście Maków Mazowiecki

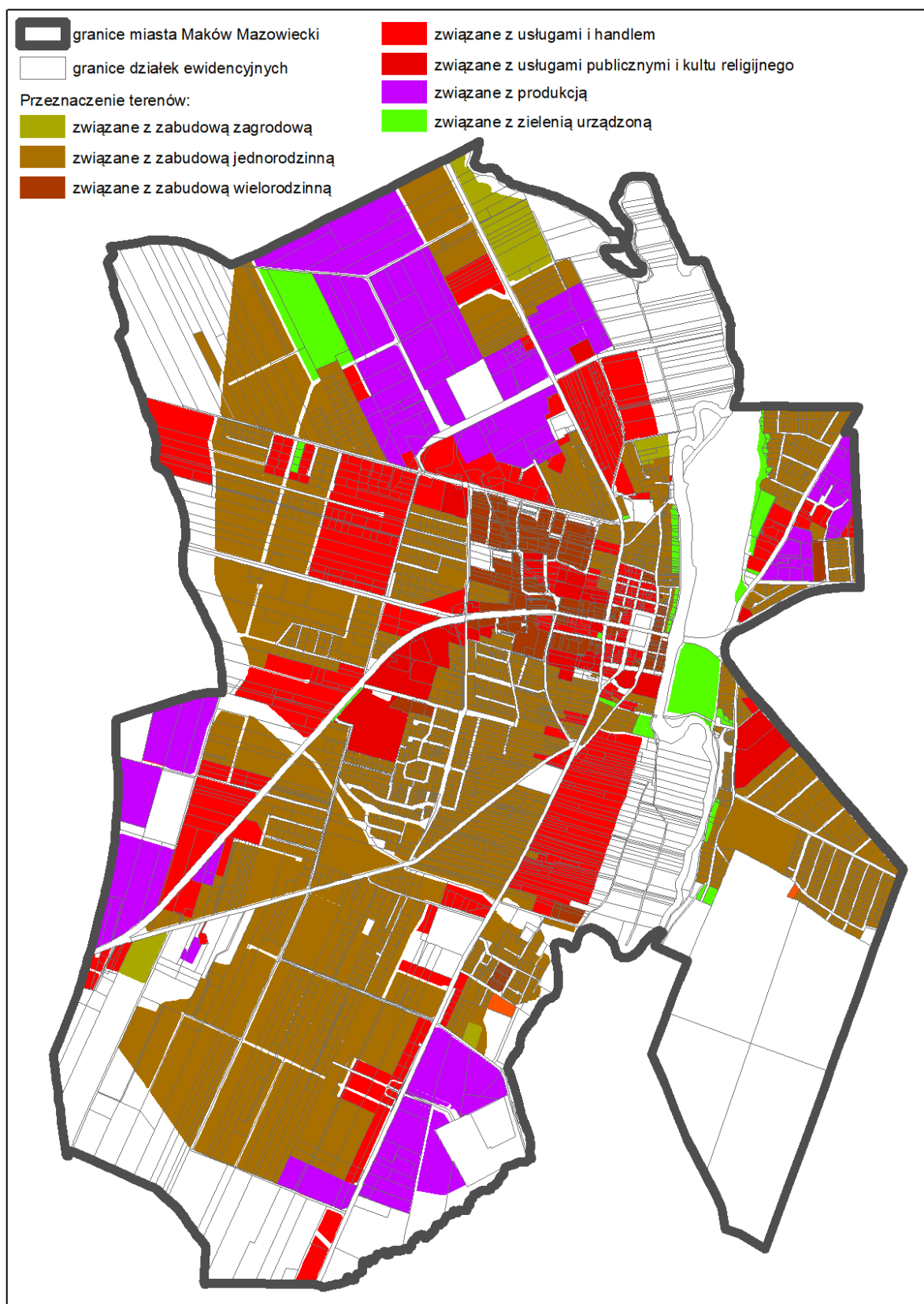


W obowiązujących planach miejscowych tereny inwestycyjne zajmują powierzchnię ok. 742 ha, co stanowi 72% ogólnej powierzchni miasta. Pozostałe tereny stanowią grunty rolne, lasy, zieleń krajobrazową i wody powierzchniowe. Udział terenów inwestycyjnych wskazanych w planach miejscowych do ogólnej powierzchni miasta jest wysoki. Rozpoczęcie pojedynczych działań inwestycyjnych na terenach położonych w strefie śródmiejskiej miasta może doprowadzić do rozproszenia wykształconego układu. Realizacja zagospodarowania przestrzennego na podstawie planów miejscowych, w zasadzie uniemożliwia miastu ingerencję przy wydawaniu decyzji pozwoleń na budowę, jeżeli planowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami takiego planu. Z drugiej strony miasto ma silnie ograniczoną powierzchnię, więc działania inwestycyjne muszą odbywać się na jego całym obszarze. Istniejąca struktura własności gruntów uniemożliwia ograniczenie zainteresowania inwestycyjnego jedynie do uzupełniania istniejących struktur przestrzennych. Układ przestrzenny terenów wyłączonych w planach miejscowych z działalności inwestycyjnej wskazuje, że miasto zagwarantowało zachowanie podstawowych walorów przyrodniczo – krajobrazowych decydujących o jego wizerunku, tj. doliny rzeki Orzyc, kompleksu leśnego Grzanka oraz wyjść terenów otwartych w kierunku granicy miasta (umożliwienie przejścia krajobrazu miejskiego w krajobraz wiejski charakterystyczny dla gmin je otaczających). Udział poszczególnych funkcji terenów inwestycyjnych w ogólnej powierzchni tych terenów wskazano na poniższym wykresie a ich zobrazowanie na poniższej grafice.

Rozkład funkcji przeznaczenia terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach miejscowych (w ha).



Przeznaczenie terenów inwestycyjnych w obowiązujących planach miejscowych.



Największą powierzchnię terenów inwestycyjnych w planach miejscowych zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny przeznaczone na funkcje takiej zabudowy, w tym wielofunkcyjnej z zabudową usługową, zajmują aż 42,92% powierzchni wszystkich terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych. Pozostałe funkcje inwestycyjne związane z komercyjną działalnością inwestycyjną zajmują jedynie 32,91% ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych, w tym tereny usługowo – handlowe 15,37%, produkcyjno – usługowe 14,61% i związane z zabudową wielorodzinną 2,93%. Wydaje się, że jest to zbyt niski udział w stosunku do terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Nadmierna rezerwa terenowa na cele zabudowy jednorodzinnej i zbyt niska na cele innych rodzajów komercyjnej działalności inwestycyjnej może być czynnikiem hamującym rozwój miasta oraz może znacząco ograniczać dochody własne gminy. Niski udział terenów aktywności gospodarczej powoduje, że mieszkańcy miasta pracę zawodową muszą prowadzić poza jej granicami. Jest to jeden z podstawowych czynników wpływających na decyzję o migracji poza granice jednostki samorządu terytorialnego. Innym czynnikiem wpływającym na taką decyzję jest brak możliwości zapewnienia w granicach takiej jednostki swoich potrzeb mieszkaniowych. Potrzeby takie wśród ludzi młodych realizowane są głównie w zabudowie wielorodzinnej. Z ekonomicznego punktu widzenia zabudowa wielorodzinna jest bardziej dostępna dla osób na początku drogi zawodowej niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W mieście udział terenów związanych z rozwojem zabudowy wielorodzinnej w ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych wynosi zaledwie 2,93%. Na powierzchni tej możliwe jest zatem utrzymanie istniejących na gruncie funkcji i ewentualne plombowe ich uzupełnienie. Nowych rezerw terenowych na rozwój zabudowy wielorodzinnej miasto nie przewidziało w planach miejscowych. Brak dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz obniżona dostępność miejsc pracy skutkuje również tym, że osoby wyjeżdżające z miasta w celu kontynuowania nauki nie wracają do niego, co przekłada się na deficyt osób o wysokich kwalifikacjach mogących podjąć pracę zawodową w jego granicach. Opisane zjawiska mają podstawowy wpływ na złą sytuację demograficzną miasta. Brak ludzi młodych obniża przyrost naturalny i jednocześnie ich migracje poza granice miasta uniemożliwiają poprawę tego przyrostu. Skutkiem nadmiernego nacisku na rozwój inwestycji związanych z zabudową jednorodziną jest również niski stopień wykorzystania rezerw terenowych przewidzianych na te cele. Zgodnie z informacjami zawartymi we wcześniejszych rozdziałach analizy rezerwy terenowe na rzecz rozwoju zabudowy jednorodzinnej wielokrotnie przekraczają zapotrzebowanie miasta na zabudowę mieszkaniową. Ewentualne działania miasta na rzecz zmiany funkcji części terenów jednorodzinnych na wielorodzinne, w świetle obowiązujących obecnie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, byłoby trudne. Zmiana tych proporcji wymagałaby uwzględnienia tego w planie ogólnym. Sposób szacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe w tym dokumencie w przypadku zmiany proporcji rezerw terenowych na zabudowę jednorodziną i wielorodziną skutkowałby koniecznością zmniejszenia powierzchni terenów przewidzianych na cele jednorodzinne, co powodowałoby naruszenie praw nabytych przez właścicieli gruntów i ewentualne ich roszczenia w kierunki miasta.

Analiza rozkładu funkcyjnego terenów inwestycyjnych w planach miejscowych wskazuje jednoznacznie, że miasto całkowicie odchodzi od produkcji rolniczej. Powierzchnia gruntów

przewidzianych na cele rozwoju zabudowy zagrodowej wynosi jedynie 1,60% terenów inwestycyjnych.

Analiza typów przeznaczenia terenów w planach miejscowych wykazuje, że miasto dba o obsługę jego mieszkańców. Udział procentowy terenów przewidzianych do rozwoju usług publicznych (i usług kultu religijnego) wynosi aż 20,24 procent wszystkich terenów inwestycyjnych. Wydaje się, że powierzchnia ta pozwala zabezpieczyć wszystkie potrzeby mieszkańców miasta w zakresie dostępności do usług publicznych, w tym związanych z funkcją centrum administracyjnego powiatu makowskiego. Zbyt niska wydaje się natomiast powierzchnia rezerw terenowych przewidzianych na cele sportowo – rekreacyjne. Udział tych funkcji w ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych wynosi jedynie 3,43%. Jest to zastanawiające szczególnie w kontekście dobrej dostępności miasta do terenów o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych, tj. dolina rzeki Orzyc. Niski udział terenów sportowo – rekreacyjnych może również wskazywać na nie pełne wykorzystanie do tego celu istniejącego zbiornika na rzece Orzyc.

Powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele infrastruktury technicznej, dróg i cmentarzy wynosi 16,41% terenów inwestycyjnych i nie odbiega od średniego wskaźnika stosowanego w planowaniu przestrzennym, gdzie udział procentowy takich terenów, niezbędnych do prawidłowego uzbrojenia terenów inwestycyjnych w infrastrukturę techniczną, powinien wynosić od 15% do 20%.

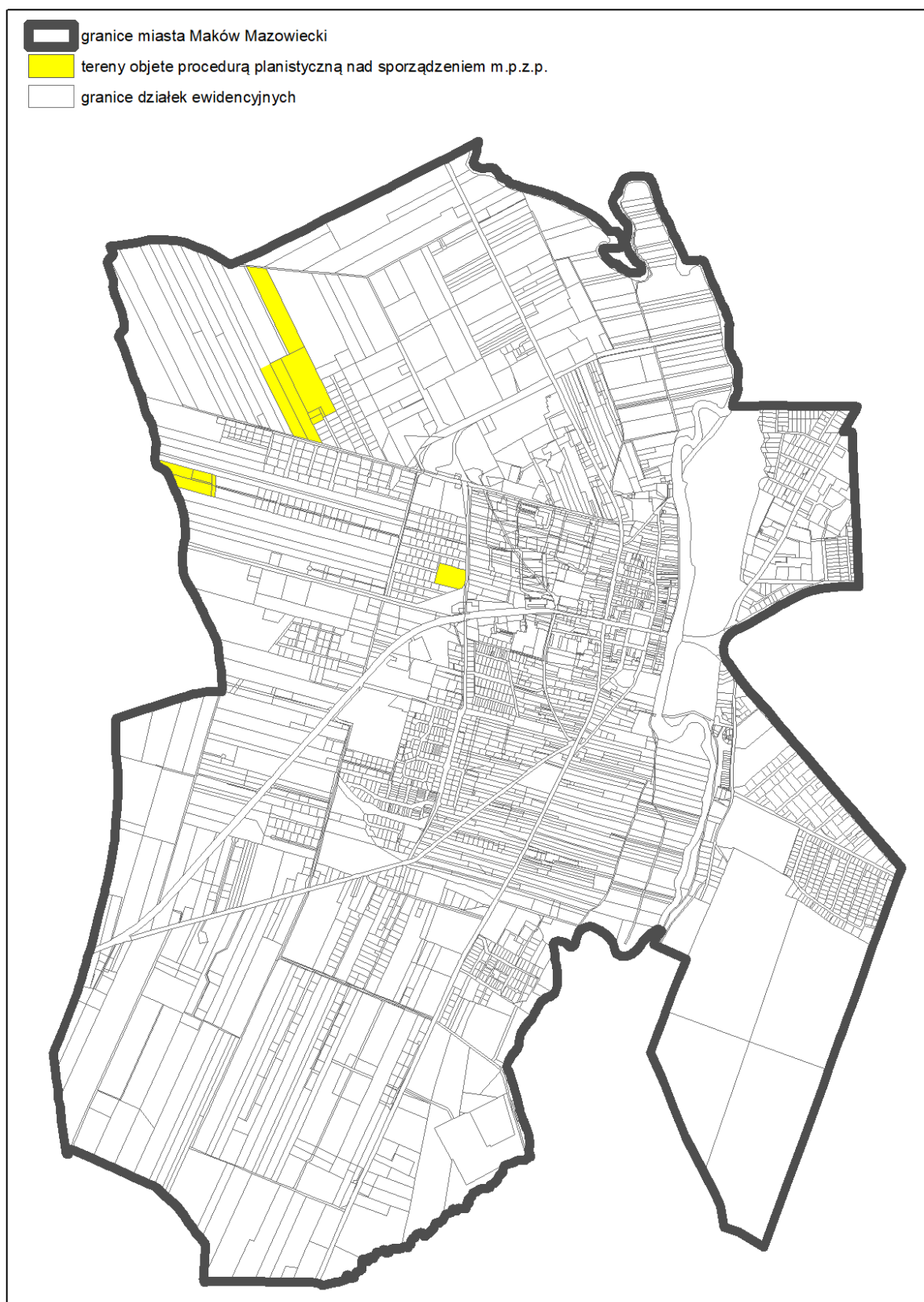
W podsumowaniu analizy funkcyjnej terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych należy zauważyć, że oparcie rozwoju miasta poprzez jednokierunkowe procesy inwestycyjne może stwarzać zagrożenia dla jej rozwoju. W przypadku rozwoju demograficznego miasta zgodnie ze scenariuszem przedstawianym przez GUS rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele mieszkaniowe jednorodzinne mogą pozostać niewykorzystane. Jednocześnie zmiana prognozy demograficznej przewidzianej przez GUS wymagałaby zdecydowanego zwiększenia planach miejscowych terenów przewidzianych na cele rozwoju działalności gospodarczej i zabudowy wielorodzinnej, co umożliwiłoby trwalsze związanie lokalnej społeczności z miastem. Rozwój tych funkcji powodowałby jednocześnie wzrost zapotrzebowania jej mieszkańców na usługi podstawowe, służące zabezpieczeniu codziennych potrzeb mieszkańców. Powiązanie ze sobą miejsc zamieszkania i pracy znacząco utrwaliłoby strukturę społeczną miasta (wykluczenie konieczności zabezpieczenia przez mieszkańców swoich potrzeb poza jego granicami i podjęcie decyzji o migracji poza jego granice). Czynnikiem negatywnym wynikającym z przeprowadzonej analizy to również zagrożenie rozproszaniem terenów inwestycyjnych w przypadku realizacji pojedynczych inwestycji jednorodzinnych na rozległych terenach przewidzianych w planach miejscowych na te cele. Nasilenie zjawiska może wpłynąć niekorzystnie na przestrzeń miasta oraz zwiększyć koszty własne miasta związane z uzbrojeniem tych terenów w infrastrukturę techniczną, drogową i społeczną.

Wniosek nasuwający się z analizy jednoznacznie to również zanik funkcji rolniczej miasta. Rezerwy terenowe na ten cel w planach miejscowych ograniczają się jedynie do zachowania funkcjonalności istniejących siedlisk rolniczych.

Wnioskiem dodatkowym wynikającym z analizy jest również wyraźnie widoczna nadmierna rozbudowa układu zurbanizowanego miasta w stosunku do terenów otwartych. Strefa ta w docelowym układzie przewidzianym w planach miejscowych zajmuje większość obszaru miasta. Tereny otwarte stanowią tylko uzupełnienie tej strefy. Należy jednak zauważyć, że miasto zagwarantowało zachowanie najważniejszych elementów systemu przyrodniczego miasta, tj. doliny rzeki Orzyc i kompleksu leśnego Grzanka.

Obecnie miasto prowadzi tylko jedną procedurę planistyczną. Jest to procedura związana z przygotowaniem planu miejscowego wykonywanego na podstawie Uchwały Nr LV/416/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów. Procedura ta, pomimo tego, że znajduje się na końcowym etapie, nie może być zakończona z przyczyn formalnych. Uchwalenie planu jest obecnie niemożliwe, ze względu na niezgodność jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która pojawiła się po wyeliminowaniu z obiegu prawnego zmiany studium przyjętej przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim w kwietniu 2024 r. Ewentualne zakończenie tej procedury jest możliwe dopiero po opracowaniu przez miasto planu ogólnego, o ile zapotrzebowanie w nim przyjęte pozwoli na uwzględnienie wskazanych w projekcie planu przeznaczeń terenów mieszkaniowych.

Lokalizacja przestrzenna terenów objętych procedurą sporządzenia m.p.z.p.



II. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonuje się na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Szeroki zakres planu miejscowego powoduje, że oprócz przepisów cytowanej ustawy na jego ustalenia, ma wpływ również szereg innych ustaw regulujących warunki zagospodarowania terenów określone w ustaleniach planu. Odwołania do innych przepisów prawa wynikają zarówno z regulacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również delegacji wynikających z innych przepisów. Regulacje te dotyczą zarówno warunków zagospodarowania działek położonych w granicach planu miejscowego jak również ograniczeń, zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych ustanowionych dla obszarów i obiektów podlegających ochronie lub obszarów stanowiących zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi i mienia. Ustawy mające wpływ na ustalenia planu to m. in.: ustawa prawo budowlane, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa prawo wodne, ustawa prawo geologiczne i górnicze, ustawa o drogach publicznych, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawa o rewitalizacji.

Przepisy ustaw wymienionych powyżej mają wpływ bezpośredni na przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez zmiany wprowadzane do ustawy lub pośredni poprzez konieczność zachowania zgodności planu miejscowego z przepisami tych ustaw.

Zakres planu miejscowego jest regulowany bezpośrednio art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przepisy określone w ust. 2 tego artykułu określają, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

(W wymienionych poniżej przepisach kolorem czerwonym oznaczono zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).)

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) ~~zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;~~
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
- Idąc dalej za przepisami art. 15 ustawy w planie miejscowym w zależności od potrzeb określa się;
- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3a) ~~granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;~~
 - 4) ~~granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;~~
 - 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Oprócz wyżej wymienionych wymagań dotyczących ustaleń planów miejscowych dodatkowe regulacje dotyczą konieczności wykonania uzasadnienia do planu miejscowego (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4, tj.

art. 1 ust. 2 – nakaz uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- potrzeby zrównoważonego rozwoju
- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240);
- walorów ekonomicznych przestrzeni;

- prawa własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeb interesu publicznego;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska,**
- **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

art. 1 ust. 3 – przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający planów miejscowy waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

art. 1 ust. 4 – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, nakaz uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, **walorów przyrodniczych przestrzeni**, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,
 - 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Obowiązujące w mieście plany miejscowe przechodziły regulowane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym etapy procedury planistycznej (art. 17). Zakończenie jej przebiegu uchwałami Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim wskazuje, że w stanie prawnym w chwili prowadzenia procedury planistycznej uzyskały one wymagane uzgodnienia potwierdzające spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych. Po uchwaleniu planu Wojewoda Mazowiecki podejmuje działania mające ocenić zgodność przyjmowanych planów z przepisami prawa. W przypadku ich naruszenia Wojewoda stosuje rozstrzygnięcia nadzorcze eliminujące z obiegu prawnego całe uchwały lub jedynie ich części. W przypadku miasta Maków Mazowiecki Wojewoda podejmował takie działania. Rozstrzygnięcia Wojewody uchylające wybrane ustalenia niektórych planów miejscowych zostały wyszczególnione w zestawieniu obowiązujących w mieście planów miejscowych. Rozstrzygnięcia te nie powodowały wyeliminowania całych uchwał z obiegu prawnego, a jedynie ich części. Wykonanie planu miejscowego po tym działaniu Wojewody jest możliwe w zakresie nie podlegającym działaniom nadzoru wojewódzkiego. Sprawdzenie przez Wojewodę zgodności obowiązujących w mieście planów miejscowych z przepisami prawa powoduje, że można uznać, że ich ustalenia spełniają przesłanki zgodności z przepisami prawa i mogą być podstawą do realizacji zagospodarowania przestrzennego.

Znaczna ilość planów miejscowych obowiązujących w mieście oraz długi okres wchodzenia ich ustaleń w życie od 2003 r. do 2024 r. powoduje, że część ich ustaleń nie zachowuje pełnej zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie uwzględnia wszystkich delegacji prawnych do niej wskazanych w przepisach prawa. Uwaga ta nie dotyczy planów miejscowych uchwalanych w okresie ostatnich 5 lat. Te plany zachowują w zasadzie pełną zgodność z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującymi obecnie. Wyjątek stanowią jedynie przepisy wprowadzone w zeszłym roku odnoszące się do definicji wskaźników urbanistycznych wprowadzonych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. wysokości zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy czy udziału powierzchni zabudowy. Stosowanie praktyczne tych wskaźników jest jednak możliwe ponieważ uchwały te uwzględniają odpowiednie definicje i dlatego nie przewiduje się utrudnień w realizacji zagospodarowania przestrzennego na ich podstawie. W uchwałach starszych rozbieżności pomiędzy ich treścią a obecnie obowiązującymi

przepisami prawa są większe. Główne różnice dotyczą przede wszystkim braku zastosowania wszystkich wymaganych obecnie wskaźników i parametrów urbanistycznych, definicji użytych w uchwałach, które nie mają pełnego osadzenia w obecnie obowiązujących przepisach prawa oraz braku uwzględnienia wszystkich delegacji prawnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących obecnie, np. braku ustaleń w zakresie miejsc do parkowania dla osób o szczególnych potrzebach, braku kwalifikacji terenów do dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, czy nieodpowiadające obecnie obowiązującym przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami określenie parametrów działek podlegających parcelacji na podstawie ustaleń planu miejscowego (szczególnie delegacji prawnych do planu miejscowego dotyczących procedur scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości).

Wskazane powyżej różnice wynikają ze zmienionych przepisów prawa od czasu wejścia w życie ich ustaleń. Zgodnie z **Art. 67. ust. 1** ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane. Przepisy te jednoznacznie wskazują, że nie ma podstawy prawnej do podejmowania działań na rzecz zmiany planów miejscowych obowiązujących w mieście bez dodatkowych istotnych przyczyn. Ustalenia planów obowiązujących obecnie umożliwiają realizację zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki.

Zmiany wprowadzone do systemu planowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) nie powodują szczególnie istotnych zmian zakresu planu miejscowego. Zmiany te zostały zaznaczone kolorem czerwonym w powyżej opisanych przepisach określających umocowany prawnie zakres planu miejscowego. Wprowadzone zmiany do obowiązującego zakresu planu miejscowego odnoszą się głównie do wskaźników i parametrów urbanistycznych, a w pozostałej części, w tym uzasadnieniu mają one przede wszystkim funkcję uzupełniającą. Najistotniejsze zmiany dotyczą samego trybu uchwalania planu miejscowego, tj. Rada Gminy podejmując uchwałę o planie miejscowym po wygaśnięciu studium stwierdza jego zgodność z planem ogólnym (art. 20 ust. 1) i nie rozstrzyga o sposobie nieuwzględnionych uwag (stanowią one raport do uzasadnienia - art. 17 pkt. 14). Dodatkowo zmiany w art. 17 dotyczą organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

W przeprowadzonej zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wyeliminował także obowiązujące dotychczas zasady sporządzania planu dla obszarów szczególnych, tj. granic terenów pod budowę urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW i ich strefy ochronnej (z przeniesieniem przepisów dotyczących instalacji odnawialnych źródeł energii do art. 14). Zmiany ustawy utrzymały natomiast sposób szczególnego postępowania z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi, tj. plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu (art. 15 ust. 2a). Ustawodawca dodał również do przepisów ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczególny tryb sporządzania planu miejscowego dla cmentarza lub powiększenia cmentarza istniejącego, dodając w art. 15 ust. 2b, w treści: „Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.”

Wpływ innych ustaw na tryb sporządzenia planu miejscowego i zakres jego ustaleń jest realizowany głównie w formie delegacji prawnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczności zachowania zgodności planu miejscowego z przepisami odrębnymi, np. dotyczącymi ochrony obiektów zabytkowych, obszarów prawnie chronionych ze względu na walory przyrodnicze czy krajobrazowe, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, złóż surowców mineralnych czy ograniczeń dla zagospodarowania terenów wynikających z bezpieczeństwa mienia i zdrowia ludzi. Zachowanie zgodności planu miejscowego z tymi przepisami jest badane na etapie uzgodnienia i opiniowania projektu planu w procedurze planistycznej i później przez nadzór Wojewody.

III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Maków Mazowiecki z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki spełnia kryteria wskazane dla tego dokumentu w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących na dzień podjęcia uchwały je przyjmującej, wraz z korektami wprowadzanymi do niego w wyniku kolejnych zmian. Zachowanie zgodności studium z przepisami prawa potwierdza tok czynności nadzorczych Wojewody Mazowieckiego po podjęciu uchwał w prawie zatwierdzenia studium i jego zmian. Brak zastrzeżeń kierowanych do studium i jego zmian nie budzi wątpliwości o jego zgodności z przepisami prawa. Wyjątek stanowi zmiana studium przyjęta w kwietniu 2024 r. Została ona uchylona przez nadzór Wojewody, w skutek przekroczenia maksymalnego zapotrzebowania miasta na tereny budowlane, co zostało opisane we wcześniejszych rozdziałach analizy, w zakresie braku możliwości formalnych ponowienia procedury nad ponownym przygotowaniem tej zmiany studium.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego zmiany studium o ile projekt zmiany tego dokumentu został przekazany do uzgodnień przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), tj. 24 września 2023 r.. Zgodnie z art. 65 ust. 2 tej ustawy zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego po tej dacie jest możliwa do prowadzenia, o ile:

- przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu zmiany studium,
- zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

Biorąc pod uwagę powyższe przepisy nie ma obecnie możliwości prawnych do przystąpienia przez miasto Maków Mazowiecki do ewentualnych kolejnych zmian studium.

Funkcję kierunkową przy sporządzaniu planów miejscowych po wygaśnięciu studium przejmie plan ogólny, który powinien być opracowany do 1 stycznia 2026 r. Tryb sporządzania planu ogólnego i jego zakres regulują przepisy art. 13a do 13m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13a tej ustawy w planie ogólnym uwzględnia się obowiązkowo strefy

planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz można określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej, które uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią one podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Wydzielenie stref mieszkaniowych podlega dodatkowym obostrzeniom, np. w przepisach określono, że suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Dodatkowo dla tych stref wskazano, że w przypadku gdy na obszarach objętych planami miejscowymi suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych na tych obszarach oraz nie dopuszcza się ich wyznaczenia na pozostałych obszarach gminy. Ograniczenia te istotnie wpłyną na strefowanie obszarów funkcjonalnych w mieście Maków Mazowiecki, poprzez ograniczenie możliwości powiększenia zasięgu przestrzennego stref inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową. Inne istotne ograniczenia w strefowaniu funkcji w planie ogólnym mogą wynikać z przepisów określonych w 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszących się do gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej:

- dostępu do szkoły podstawowej, tj. odległości działki ewidencyjnej 3000 m poza miastami,

- dostępu do obszarów zieleni publicznej, tj. odległości działki ewidencyjnej 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha i 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha.

Zgodnie z treścią ust. 4 w tym artykule w przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazują obowiązku określenia tych standardów, a jedynie dopuszczają taką możliwość, dlatego w przypadku miasta Maków Mazowiecki korzystniejsze by było nie wyznaczanie ich i pozostawienie decyzji o konieczności wyznaczenia terenów publicznych w zmieniających planach miejscowych o ile wystąpi takie zapotrzebowanie. Brak możliwości ścisłego określenia kolejności zagospodarowywania się terenów przewidzianych w planach miejscowych na cele mieszkaniowe i terminu zakończenia procesów inwestycyjnych, przy jednoczesnym wyznaczeniu w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, mogłoby powodować blokadę inwestycyjną terenów mieszkaniowych oraz wyznaczenie nieuzasadnionych rezerw terenowych na cele publiczne.

Ze względu na pełne objęcie planami miejscowymi obszaru miasta nie ma uzasadnienia do wyznaczania w planie ogólnym tzw. obszaru uzupełnień. Rygory prawne określające zasady wyznaczenia tego obszaru znacząco ograniczą zasięg terenów, na których będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku miasta Maków Mazowiecki rygory te nie mają zastosowania formalnego – miasto nie wydaje tych decyzji.

Złożoność przepisów prawa dotyczących planu ogólnego oraz skomplikowany układ uwarunkowań przestrzennych dla miasta Maków Mazowiecki wskazuje na pilną potrzebę podjęcia działań umożliwiających opracowanie tego dokumentu.

IV. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi

Podstawowym dokumentem strategicznym określającym obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Maków Mazowiecki, jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180). Zadania stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gmin wynikające z tego dokumentu zostały zawarte w załącznikach do tego dokumentu (5. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – poziom krajowy i lokalny). Zadania wynikające z planu dla Makowa Mazowieckiego bezpośrednio lub pośrednio na szczeblu powiatowym to:

- ❖ 5.3 - Inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz oczyszczalni ścieków - Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja realizowane w ramach aglomeracji ściekowych,
- ❖ 5.4 Inwestycje celu publicznego w zakresie gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

Dodatkowo w planie miasto znalazło się w wykazach dróg wojewódzkich, miast historycznych i najcenniejszych krajobrazów kulturowych. Miasto w planie zostało uwzględnione w planie transportowym, w którym na jego terenie planuje się realizację punktu przesiadkowego. Wreszcie w planie zostało uwzględnione sanitarne lądowisko (wpisane do ewidencji lądowisk).

Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Maków Mazowiecki nie są liczne i nie wymagają podjęcia przez miasto pilnych działań umożliwiających ich realizację. Obowiązujące w mieście plany miejscowe umożliwiają wykonanie tych zadań.

Dokumentem strategicznymi określającymi dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Obecnie w mieście nie obowiązuje strategia rozwoju. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej. Po wygaśnięciu przepisów przejściowych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) będzie on uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy). Obecne zasady wykonania strategii zostały określone w wytycznych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących modelowania struktury przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia stref funkcjonalno – przestrzennych. Określanie zatem uwarunkowań do planu ogólnego i planów miejscowych bez strategii rozwoju będzie utrudnione w mieście, szczególnie w zakresie zbadania wzajemnej zgodności tych dokumentów.

Wniosek powyższy wskazuje na konieczność przygotowania przez miasto nowej strategii rozwoju, która będzie uwzględniać wytyczne dotyczące modelu przestrzennego gminy.

V. Ocena zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące w mieście plany miejscowe zachowują zasadniczą zgodność z polityką przestrzenną miasta zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki. Potwierdza to tok nadzorczy Wojewody Mazowieckiego przeprowadzony po ich uchwaleniu. Analiza ustaleń tych planów po działaniach nadzorczych Wojewody nie wykazuje naruszeń studium przez ich ustalenia. W obecnym stanie prawnym nie ma uzasadnienia podejmowanie działań na rzecz przeprowadzenia kolejnych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiających zmianę obowiązujących planów miejscowych – termin wygaśnięcia studium określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na koniec 2025 r.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) w art. 32 ust. 1 odnosi obecnie badanie zgodności planów miejscowych w stosunku do planu ogólnego. Należy zatem zwrócić uwagę, że przy kolejnych edycjach niniejszej analizy badanie zgodności obowiązujących planów miejscowych będzie odbywać się w stosunku do ustaleń planu ogólnego. Ewentualne powstanie braku zgodności planów miejscowych uchwalonych w mieście z planem ogólnym po jego opracowaniu jest znikome ze względu na przepisy art. 13d ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie wprowadzono zasadę, że przy strefowaniu obszarów związanych z mieszkalnictwem w planie ogólnym w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Funkcja mieszkaniowa najczęściej powoduje naruszenia dokumentów kierunkowych przy opracowywaniu planów miejscowych. System prawny przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że również tereny o innych funkcjach określone w planach miejscowych, będą mogły być przeniesione do planu ogólnego. Korekta strefowania obszaru miasta w planie ogólnym inna niż wskazana w planach miejscowych będzie wykonywana prawdopodobnie jedynie w przypadkach uzasadnionych wnioskami właścicieli gruntów i zmianami przeznaczenia terenów wynikającymi z przepisów odrębnych ograniczających warunki zagospodarowania terenów lub zmianą zapotrzebowania gminy w zakresie rozbudowy systemu komunikacji drogowej. Biorąc pod uwagę powyższe można przyjąć, że po wejściu w życie planu ogólnego nadal będzie zachowana zasada pełnej zgodności ustaleń planów miejscowych obowiązujących w mieście Maków Mazowiecki z dokumentami określającymi docelowe kierunki jej rozwoju.

VI. Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1. Bilans terenów ujętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Stopień realizacji studium można rozpatrywać w kontekście wykorzystania polityki przestrzennej gminy poprzez realizację jej w obowiązujących planach miejscowych. Zgodnie z informacjami zawartymi w poprzednich rozdziałach analizy obszar miasta w całości jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. Można zatem przyjąć za stopień wykonania studium wynosi 100%.

Stopień realizacji planów miejscowych przedstawiono natomiast w poniższym zestawieniu tabelarycznym, określając bilans wykorzystania terenów przewidzianych w nich na cele budowlane.

Lp.	Przeznaczenie terenów w planach miejscowych	Powierzchnia terenów przeznaczonych w m.p.z.p. na cele inwestycyjne (w ha), za wyjątkiem gruntów przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, cmentarzy, zieleni urządzonej i dróg	Procent terenów zagospodarowanych (inwestycyjnych) zgodnie z przyjętym w planach przeznaczeniem (w %)
1	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla dzielnicy przemysłowej, część I Uchwała Nr LXVI/504/2024 z dnia 29 lutego 2024 r.	13,23	31,1
2	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów Uchwała Nr LXII/466/2023 z dnia 9 listopada 2023 r.	4,44	57,0
3	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla	47,40	25,3

	wybranych w 2019 roku terenów Obszar A, B, C, D, F, G, H, I Uchwała Nr XXVI/215/2021 z dnia 4 lutego 2021 r.		
4	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszary F, G Uchwała Nr X/68/2019 z dnia 20 maja 2019 r.	5,70	42,8
5	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki - w obrębie sektora D Uchwała Nr LII/370/2018 z dnia 27 września 2018 r.	Nie dotyczy przeznaczenie terenów związane z drogami	-
6	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów Uchwała Nr LII/372/2018 z dnia 27 września 2018 r.	2,85	11,6
7	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów, obszar A, B, C, D, E Uchwała Nr LII/371/2018 z dnia 27 września 2018 r.	33,55	23,9
8	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E Uchwała Nr XIX/149/2016 z dnia 21 czerwca 2016 r.	61,64	77,2
9	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki – obszar działek nr ewid. 183/2, 184/1, 184/2, 895 XV/114/2016 z dnia 10 marca 2016 r.	0,30	0,0
10	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C V/25/2015 z dnia 22 stycznia 2015 r.	109,58	81,0
11	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor A Uchwała Nr XLVI/303/2014 z dnia 10 lipca 2014 r.	90,94	39,5
12	zmiana miejscowego planu zagospodarowania	106,57	26,7

	przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor B Uchwała Nr XLVI/304/2014 z dnia 10 lipca 2014 r.		
13	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor D Uchwała Nr XLVI/305/2014 z dnia 10 lipca 2014 r.	81,80	10,9
14	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszaru działki 166/2 - sektor B Uchwała Nr XLIX/321/2010 z dnia 23 września 2010 r.	1,84	0,0
15	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora C Uchwała Nr XLIX/322/2010 z dnia 23 września 2010 r.	0,43	100,0
16	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D Uchwała Nr XLIX/323/2010 z dnia 23 września 2010 r.	Nie dotyczy przeznaczenia terenów związane z infrastrukturą techniczną i drogami	-
17	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 465/39 Uchwała Nr VIII/49/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 465/39 Uchwała Nr XL/255/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.	0,47	100,0
18	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora C Uchwała Nr XL/256/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.	9,13	84,2
19	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora D Uchwała Nr XL/257/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.	0,55	0,0

20	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 64/3 Uchwała Nr VIII/52/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	0,82	100,0
21	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 1091 Uchwała Nr VIII/50/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	0,21	100,0
22	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 331/2 Uchwała Nr VIII/45/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	1,28	100,0
23	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 308/1 Uchwała Nr VIII/44/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	0,27	100,0
24	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr 1425/1 Uchwała Nr VIII/43/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	0,13	100,0
25	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Maków Mazowiecki obszar działki nr. 17 Uchwała Nr VIII/41/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	3,77	33,6
26	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor E Uchwała Nr XI/56/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r.	8,08	41,3
27	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki - sektor C Uchwała Nr XI/55/2003 z dnia 11 grudnia 2003 r.	7,88	79,7
28	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Maków Mazowiecki w obrębie sektora A Uchwała Nr XLVII/344/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r.	1,67	0,0

Analiza udziału terenów zabudowanych w ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych nie pozwala na określenie jednoznacznych wniosków z tego wynikających. Największe z nich to plany miejscowe dla sektora C i E, które są wykorzystane w prawie 80%. Wykorzystanie terenów inwestycyjnych w planie dla sektora A, obejmującego tereny dzielnicy przemysłowej i północnej bramy wylotowej z miasta wraz z terenami otwartymi otaczającymi zurbanizowany układ miasta, wynosi prawie 40%. Dane te mogłoby wskazywać, że presja inwestycyjna w mieście jest silna. Analiza rozkładu przestrzennego terenów inwestycyjnych w mieście wskazuje jednak na inne wnioski. Wymienione plany miejscowe obejmują najbardziej zainwestowaną część miasta, a nowe tereny inwestycyjne obejmują jedynie ich skrajne rejony. W tych częściach realizacja zagospodarowania następuje w znikomym zakresie. W przypadku sektorów E i C dwudziestoprocentowa rezerwa terenów inwestycyjnych to w zasadzie wszystkie tereny położone poza strefą zurbanizowaną miasta. Podobna sytuacja dotyczy również sektora A. Niezagospodarowane tereny inwestycyjne to prawie w całości tereny rolnicze otaczające dzielnicę „przemysłową”. Uszczegółowienie analizy tych planów pozwala wnioskować, że zainteresowanie inwestycjami budowlanymi w mieście jest małe. Wniosek ten potwierdza stan wykorzystania inwestycyjnego gruntu w planach opracowanych dla sektorów B i D, które obejmują strefę podmiejską miasta. W przypadku tych planów stopień zainwestowania terenów budowlanych wynosi jedynie 11-27%. Te dwa plany określają najlepiej realną sytuację inwestycyjną miasta. Grunty przewidziane w nich na cele budowlane, zarówno mieszkaniowe, jak i związane z działalnością gospodarczą w większości nie są jeszcze wykorzystane, pomimo stosunkowo długiego okresu ich obowiązywania (10 lat). Pozostałe plany miejscowe obejmują ograniczone przestrzennie tereny i są związane z indywidualnymi wnioskami. Nie mogą one stanowić zatem podstawy do oszacowania zainteresowania inwestycyjnego miastem w szerszym zakresie. W przypadku tych planów na obniżone zainteresowanie inwestycyjne miastem wskazuje natomiast znikomy stopień wykorzystania inwestycyjnego planów wykonanych w latach 2014-2024 zawiera się głównie w przedziale 20-30% ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych w nich wyznaczonych. Punktowe plany miejscowe wykonane we wcześniejszym okresie zostały w większości wykonane w 100%. Nie może być to jednak wskaźnik wpływający na stopień wykonania planów miejscowych w całym mieście. Plany wykonane w 100% to w zasadzie w całości plany obejmujące pojedyncze działki wskazane przez ich właścicieli we wnioskach realizacyjnych mających umożliwić im realizację własnych potrzeb inwestycyjnych. Plany miejscowe w granicach, których nie podjęto żadnych działań inwestycyjnych to w całości punktowe plany dotyczące również pojedynczych inwestycji budowlanych. W przypadku tych planów brak ich wykonania może wynikać z odstąpienia inwestorów od realizacji zamierzonych inwestycji lub wnioskowania przez właścicieli gruntów o wykonanie planu miejscowego jedynie w celu podniesienia ceny gruntów przed transakcją sprzedaży.

2. Analiza wydanych w latach 2013 – 2023 decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zabudowy.

Miasto Maków Mazowiecki nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to skutkiem objęcia całego miasta obowiązującymi planami miejscowymi. Inwestor planujący inwestycję budowlaną występuje o stosowną decyzję lub zgłasza chęć wykonania takiej decyzji do Starosty Makowskiego.

Wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę określają realny stopień zainteresowania inwestycyjnego gminą. Prowadzenie inwestycji budowlanych w gminie lub ich brak są decydującym czynnikiem w jej rozwoju. Analizą objęte były lata 2019, 2021, 2022 i 2023, dla których Urząd Miejski posiada kopię wydanych decyzji. W ciągu 4 badanych lat łącznie zostało wydanych 74 decyzje o pozwoleniu na budowę – 23 w roku 2019, 18 w 2021, 17 w 2022 i 16 w 2023. W wydanych decyzjach zabudowa mieszkaniowa stanowiła aż 72% wszystkich wydanych decyzji (53 decyzje). Pozostałe dotyczyły zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej (14 decyzji) i produkcyjno – magazynowej (7 decyzji).

Łączna liczba wydanych decyzji wskazuje na bardzo słabe zainteresowanie prowadzeniem inwestycji budowlanych w mieście Maków Mazowiecki. Szczególnie wyraźnie widoczne jest zahamowanie inwestycji związanych z działalnością gospodarczą. Ich liczba pozwala na wysnucie wniosku, że występują one sporadycznie. W badanych latach wydano tylko jedną decyzję na obiekt użyteczności publicznej – hala sportowa.

3. Analiza wniosków dotyczących zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego.

Sposób prowadzenia polityki przestrzennej miasta w ostatnich latach wskazuje, że istotne wnioski inwestorów indywidualnych są uwzględniane poprzez opracowanie zmiany planu miejscowego, z wyprzedzającym sporządzeniem zmiany studium. Ten sposób działania miasta powoduje, że obecnie większość tych wniosków została zrealizowana. Wyjątek stanowią wnioski, które zapoczątkowały rozpoczęcie procedury planistycznej na podstawie Uchwały Nr LV/416/2023 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 9 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki dla wybranych terenów. Wyeliminowanie przez Wojewodę Mazowieckiego przygotowanej wyprzedzająco zmiany studium uniemożliwia dokończenie procedury planistycznej i tym samym uwzględnienie wniosków inwestorskich. Rozpoczęcie procedur planistycznych nad sporządzeniem zmian planów w skutek ewentualnych dodatkowych wniosków składanych na cele inwestycyjne obecnie nie jest możliwe. Miasto nie ma możliwości zmiany studium, a konieczność wykonania takiej zmiany jest zwykle podstawą rozpoczęcia procesu realizacji takich wniosków. Dalsze zmiany planów miejscowych będą możliwe dopiero po opracowaniu planu ogólnego.

Obecnie procedura nad sporządzeniem planu ogólnego została rozpoczęta. W wyznaczonym terminie wpłynęły pojedyncze wnioski, które zostaną rozpatrzone po określeniu przez zespół projektowy zapotrzebowania miasta na cele mieszkaniowe – wytyczne do wyznaczenia w planie ogólnych stref wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową.

VII. Wnioski wynikające z oceny

Sytuacja demograficzna miasta	Stan demograficzny miasta Maków Mazowiecki jest zły. Analiza danych GUS za okres 2013 – 2023 wykazywała wyłącznie spadki ludności i to w okresach rocznych. Łącznie w tym czasie ubyło 1179 mieszkańców, tj. 11,6% populacji miasta z 2013 r. Krzywa spadku populacji miasta wskazuje jednoznacznie, że znajduje się ono we wcześniejszej fazie recesji demograficznej. Spadki liczby ludności miasta nie są jeszcze znaczące, ale występują corocznie na podobnym poziomie. Utrzymywanie się tego trendu może doprowadzić się do nasilenia się tego zjawiska. Zła sytuacja demograficzna miasta jest uzależniona zarówno od naturalnego ruchu ludności jak i migracji wewnętrznych. Ruch naturalny ludności w gminie opisywany jest statycznie poprzez wskaźniki przyrostu naturalnego, tj. urodzenia żywe na 1000 ludności, zgony na 1000 ludności i wskaźnik podsumowujący dwa poprzednie, tj. przyrost naturalny na 1000 ludności. W badanym okresie 2013 – 2023 wskaźnik przyrostu naturalnego na 1000 ludności przyjmował zwykle wartości ujemne od minus 1,22 w roku 2017 do minus 7,12 w roku 2020. Wysoka wartość wskaźnika w 2020 roku jest spowodowana prawdopodobnie pandemią COVID19, ale po tym roku wskaźnik ten w kolejnych latach utrzymał się na poziomie od minus 5,13 w roku 2021 do minus 3,68 w roku 2023. Trend widoczny w tych latach wskazywałby na powolną stabilizację wskaźnika do poziomów sprzed 2020 r. Przy zauważalnym tempie spadku wartości wskaźnika poziom dodatni mógłby być osiągnięty dopiero w dłuższym okresie czasu. Ostatnie dodatnie wartości wskaźnika były widoczne w roku 2015 (plus 0,40 i 2014 plus 1,58). Wzrost ujemnego wskaźnika od roku 2020 może stanowić początek procesów wychodzenia miasta z recesji demograficznej. Wymaga on jednak badań w kolejnych latach. W badanym okresie saldo migracji wewnętrznych przyjmowało wyłącznie ujemne wartości, z czego wynika, że corocznie więcej osób opuszczało miasto niż przybywało do niego na pobyt stały. Dodatkowo widoczne są bardzo silne skoki krzywej w sąsiadujących ze sobą latach. Duże wahania wskaźnika migracji wewnętrznych potwierdzają niestabilność demograficzną populacji miasta. Wartości rzeczywiste wskaźnika nie są może szczególnie wysokie, bo wahają się od minus 24 do minus 74 osób rocznie, ale trend utrzymujący się w całym badanym okresie jest czynnikiem zwiększającym negatywne zjawiska ruchu naturalnego ludności w mieście. Migracjom podlegają zwykle osoby młode, których deficyt destabilizuje wzajemną relację wskaźnika urodzeń żywych na 1000 mieszkańców i wskaźnika zgonów na 1000 mieszkańców. Przyjmowanie ujemnych wartości obydwu wskaźników prowadzi zwykle właśnie do recesji demograficznej i utrwalenie się zjawiska braku zastępowalności pokoleniowej. Kolejnym istotnym wskaźnikiem określającym stan demograficzny gminy jest wskaźnik udziału ludności w ekonomicznych
--------------------------------------	--

	klasach wieku. W mieście Maków Mazowiecki, wg danych za rok 2023, ludność w wieku przedprodukcyjnym stanowi jedynie 17,4% populacji całego miasta. Natomiast ludność w wieku poprodukcyjnym 28,1% tej populacji. Ludność w wieku produkcyjnym tym samym obejmuje 54,5% mieszkańców miasta. Dynamika zmian relacji grup ludności produkcyjnej i nieprodukcyjnej wskazuje na typowy dla całego kraju wzrost liczby osób w wieku produkcyjnym przy dość aktywnym spadku ilości osób w wieku przedprodukcyjnym tzn. młodych i stosunkowo niskiej liczbie osób w wieku poprodukcyjnym tzn. już niezdolnych do pracy. W okresie perspektywicznym rozkład grup wiekowych w mieście będzie prowadził do bardzo istotnych i niekorzystnych zmian w strukturze wieku jej społeczeństwa. Mała ilość osób w wieku przedprodukcyjnym i wysoka liczba osób w wieku produkcyjnym w okresie perspektywicznym doprowadzi do zjawiska tzw. „starzenia społeczeństwa”, tj. zmniejszenia ilości osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz zwiększeniu liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Negatywne efekty tego procesu to przede wszystkim zjawisko starzenia się zasobów ludzkich, zmniejszenie się liczby i udziału osób w wieku produkcyjnym w ogólnej populacji ludności oraz wzrost współczynnika obciążenia demograficznego, zwłaszcza grupą wieku poprodukcyjnego. Utrwalenie się tych procesów jest widoczne przy porównaniu wskaźników dla 2023 i 2013 r. Analiza tych danych wskazuje, że wzrost procentowy udziału grupy ludności poprodukcyjnej wyniósł prawie 10%, przy jednoczesnym utrzymywaniu się na tym samym poziomie ludności w wieku przedprodukcyjnym (wahania wskaźnika w przedziale 0,2% - 0,3%). Ludność miasta wg prognozy GUS w roku 2040 wyniesie 9016 osób (na podstawie prognozy demograficznej udostępnianej przez GUS w 2022 r.). Ludność miasta zwiększy się zatem w okresie najbliższych lat jedynie o 77 osób, tj. ok. 4 osoby rocznie. Można zatem przyjąć, że w okresie perspektywicznym stan demograficzny nie ulegnie zmianie. Utrzymanie obecnej liczby ludności populacji miasta może jednak wskazywać, że procesy recesji demograficznej miasta ulegną zahamowaniu i nie będą się nasilać powodując drastyczny spadek ludności miasta.
Sytuacja planistyczna	Cały obszar miasta jest pokryty obowiązującymi planami miejscowymi. Największe z nich obejmują wydzielone w jego strukturze sektory A, B, C, D, E. Wykonywanie planów miejscowych dla większych obszarów jest korzystne ze względu na możliwość ustalenia wzajemnych powiązań przestrzennych pomiędzy terenami nimi objętymi oraz możliwości wykształcenia pożądanego standardu architektoniczno – przestrzennego dla terenów o podobnym przeznaczeniu. Sporządzenie planów miejscowych dla większych obszarów umożliwia również wykształcenie najbardziej optymalnego układu drogowego umożliwiającego powiązanie komunikacyjne terenów w granicach tego obszaru oraz powiązanie tego układu z układem

komunikacyjnym całego miasta i drogami o znaczeniu ponadlokalnym. Plany miejscowe wykonane dla poszczególnych sektorów po ich wejściu w życie były wielokrotnie zmieniane, w celu dostosowania ich ustaleń do zamierzeń inwestycyjnych właścicieli gruntów. Zmiany te obejmowały zwykle obszary o niewielkiej powierzchni. Wyjątek stanowią plany miejscowe opracowane w 2019 r. (ok. 60 ha) i 2018 (ok. 40 ha), które zmieniały ustalenia planów sektorowych na większej powierzchni. Pozostałe plany obowiązujące w mieście zostały przyjęte przed uchwaleniem wymienionych planów miejscowych i stanowią one plany inwestycyjne obejmujące kilka lub kilkanaście działek, na których planowane były szczegółowe inwestycje budowlane lub infrastrukturalne. W obowiązujących planach miejscowych tereny inwestycyjne zajmują powierzchnię ok. 742 ha, co stanowi 72% ogólnej powierzchni miasta. Pozostałe tereny stanowią grunty rolne, lasy, zieleń krajobrazową i wody powierzchniowe. Udział terenów inwestycyjnych wskazanych w planach miejscowych do ogólnej powierzchni miasta jest wysoki. Rozpoczęcie pojedynczych działań inwestycyjnych na terenach położonych w strefie śródmiejskiej miasta może doprowadzić do rozproszenia wykształconego układu.

Największą powierzchnię terenów inwestycyjnych w planach miejscowych zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny przeznaczone na funkcje takiej zabudowy, w tym wielofunkcyjnej z zabudową usługową, zajmują aż 42,92% powierzchni wszystkich terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych. Pozostałe funkcje inwestycyjne związane z komercyjną działalnością inwestycyjną zajmują jedynie 32,91% ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych, w tym tereny usługowo – handlowe 15,37%, produkcyjno – usługowe 14,61% i związane z zabudową wielorodzinną 2,93%. Wydaje się, że jest to zbyt niski udział w stosunku do terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy jednorodzinnej. Nadmierna rezerwa terenowa na cele zabudowy jednorodzinnej i zbyt niska na cele innych rodzajów komercyjnej działalności inwestycyjnej może być czynnikiem hamującym rozwój miasta oraz może znacząco ograniczać dochody własne gminy. Niski udział terenów aktywności gospodarczej powoduje, że mieszkańcy miasta pracę zawodową muszą prowadzić poza jej granicami. Jest to jeden z podstawowych czynników wpływających na decyzję o migracji poza granice jednostki samorządu terytorialnego. Innym czynnikiem wpływającym na taką decyzję jest brak możliwości zapewnienia w granicach takiej jednostki swoich potrzeb mieszkaniowych. Potrzeby takie wśród ludzi młodych realizowane są głównie w zabudowie wielorodzinnej. Z ekonomicznego punktu widzenia zabudowa wielorodzinna jest bardziej dostępna dla osób na początku drogi zawodowej niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W mieście udział terenów związanych z rozwojem zabudowy wielorodzinnej w ogólnej powierzchni terenów

	inwestycyjnych wynosi zaledwie 2,93%. Na powierzchni tej możliwe jest zatem utrzymanie istniejących na gruncie funkcji i ewentualne plombowe ich uzupełnienie. Nowych rezerw terenowych na rozwój zabudowy wielorodzinnej miasto nie przewidziało w planach miejscowych. Brak dostępności mieszkań w zabudowie wielorodzinnej oraz obniżona dostępność miejsc pracy skutkuje również tym, że osoby wyjeżdżające z miasta w celu kontynuowania nauki nie wracają do niego, co przekłada się na deficyt osób o wysokich kwalifikacjach mogących podjąć pracę zawodową w jego granicach. Opisane zjawiska mają podstawowy wpływ na złą sytuację demograficzną miasta. Brak ludzi młodych obniża przyrost naturalny i jednocześnie ich migracje poza granice miasta uniemożliwiają poprawę tego przyrostu. Skutkiem nadmiernego nacisku na rozwój inwestycji związanych z zabudową jednorodzinną jest również niski stopień wykorzystania rezerw terenowych przewidzianych na te cele. Rezerwy terenowe znajdujące się w terenach o przeznaczeniu na zabudowę jednorodzinną zajmują powierzchnię 192 ha (1.920.000 m²). Powierzchnia rezerw terenowych przewidzianych w planach miejscowych na cele zabudowy jednorodzinnej, przy zastosowaniu średniej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wskazywanej w ich ustaleniach na 600 m² oraz uwzględnianiu średniego wskaźnika nasycenia terenów budowlanych drogami 15% i usługami 25%, pozwala na wydzielenie ok. 1920 działek budowlanych. Po przyjęciu do analizy wskaźnika przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie w Makowie Mazowieckim – 2,31 (Bank Danych Lokalnych GUS za 2023 r.) można wstępnie przyjąć, że jest to rezerwa umożliwiająca zwiększenie liczby mieszkańców miasta o ok. 4400 mieszkańców. Rezerwa ta przekracza wielokrotnie prognozę demograficzną GUS na rok 2040, która przewiduje zwiększenie mieszkańców miasta zaledwie o ok. 80 mieszkańców. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwala jedynie na zwiększenie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe w planie ogólnym o 30% (w ogólnym spojrzeniu), co jednoznacznie wskazuje, że przy wykonaniu tego dokumentu nie będzie możliwe powiększenie terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe poza ich zasięg wskazany w planach obowiązujących obecnie. W przypadku rozwoju demograficznego miasta zgodnie ze scenariuszem przedstawianym przez GUS rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele mieszkaniowe jednorodzinne mogą pozostać niewykorzystane.
Aktualność studium uwarunkowań i kierunków	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki spełnia kryteria wskazane dla tego dokumentu w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujących na dzień podjęcia uchwały je przyjmującej, wraz z korektami

zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa	wprowadzanymi do niego w wyniku kolejnych zmian. Zachowanie zgodności studium z przepisami prawa potwierdza tok czynności nadzorczych Wojewody Mazowieckiego po podjęciu uchwał w sprawie zatwierdzenia studium i jego zmian. Brak zastrzeżeń kierowanych do studium i jego zmian nie budzi wątpliwości o jego zgodności z przepisami prawa. Wyjątek stanowi zmiana studium przyjęta w kwietniu 2024 r. Została ona uchylona przez nadzór Wojewody. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego zmiany studium o ile projekt zmiany tego dokumentu został przekazany do uzgodnień przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688), tj. 24 wrzesień 2023 r. Biorąc pod uwagę powyższe przepisy nie ma obecnie możliwości prawnych do przystąpienia przez miasto Maków Mazowiecki do ewentualnych kolejnych zmian studium.
Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz innymi przepisami prawa	Obowiązujące w mieście plany miejscowe przechodziły regulowane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym etapy procedury planistycznej (art. 17). Zakończenie jej przebiegu uchwałami Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim wskazuje, że w stanie prawnym w chwili prowadzenia procedury planistycznej uzyskały one wymagane uzgodnienia potwierdzające spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych. Po uchwaleniu planu Wojewoda Mazowiecki podejmuje działania mające ocenić zgodność przyjmowanych planów z przepisami prawa. W przypadku ich naruszenia Wojewoda stosuje rozstrzygnięcia nadzorcze eliminujące z obiegu prawnego całe uchwały lub jedynie ich części. W przypadku miasta Maków Mazowiecki Wojewoda podejmował takie działania. Rozstrzygnięcia Wojewody uchylające wybrane ustalenia niektórych planów miejscowych zostały wyszczególnione w zestawieniu obowiązujących w mieście planów miejscowych. Rozstrzygnięcia te nie powodowały wyliniowania całych uchwał z obiegu prawnego, a jedynie ich części. Wykonanie planu miejscowego po tym działaniu Wojewody jest w możliwe w zakresie nie podlegającym działaniom nadzoru wojewódzkiego. Sprawdzenie przez Wojewodę zgodności obowiązujących w mieście planów miejscowych z przepisami prawa powoduje, że można uznać, że ich ustalenia spełniają przesłanki zgodności z przepisami prawa i mogą być podstawą do realizacji zagospodarowania przestrzennego.
Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania	Podstawowym dokumentem strategicznym określającym obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w mieście Maków Mazowiecki, jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. – Dz. U. Woj.

przestrzennego miasta Maków Mazowiecki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z innymi dokumentami strategicznymi	Mazowieckiego z 2018 r., poz. 13180). Zadania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Maków Mazowiecki nie są liczne i nie wymagają podjęcia przez miasto pilnych działań umożliwiających ich realizację. Obowiązujące w mieście plany miejscowe umożliwiają wykonanie tych zadań. Dokumentem strategicznymi określającym dalszy rozwój gminy w wymiarze lokalnym jest strategia rozwoju. Obecnie w mieście nie obowiązuje strategia rozwoju. Najistotniejszym elementem strategii dla procesu kształtowania zagospodarowania przestrzennego w gminie jest model struktury przestrzennej. Po wygaśnięciu przepisów przejściowych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) będzie on uwzględniany jako uwarunkowanie przy sporządzaniu planu ogólnego (art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz będzie on wymagany w celu uwzględnienia polityki przestrzennej gminy przy sporządzaniu planu miejscowego (art.15 tej samej ustawy). Obecne zasady wykonania strategii zostały określone w wytycznych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej dotyczących modelowania struktury przestrzennej gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia stref funkcjonalno – przestrzennych. Określanie zatem uwarunkowań do planu ogólnego i planów miejscowych bez strategii rozwoju będzie utrudnione w mieście, szczególnie w zakresie zbadania wzajemnej zgodności tych dokumentów. Wniosek powyższy wskazuje na konieczność przygotowania przez miasto nowej strategii rozwoju, która będzie uwzględniać wytyczne dotyczące modelu przestrzennego gminy.
Zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	Obowiązujące w mieście plany miejscowe zachowują zasadniczą zgodność z polityką przestrzenną miasta zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki. Potwierdza to tok nadzorczy Wojewody Mazowieckiego przeprowadzony po ich uchwaleniu. Analiza ustaleń tych planów po działaniach nadzorczych Wojewody nie wykazuje naruszeń studium przez ich ustalenia. W obecnym stanie prawnym nie ma uzasadnienia podejmowanie działań na rzecz przeprowadzenia kolejnych zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwiających zmianę obowiązujących planów miejscowych – termin wygaśnięcia studium określony w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na koniec 2025 r.
Ocena stopnia realizacji ustaleń miejscowych	Stopień realizacji studium można rozpatrywać w kontekście wykorzystania polityki przestrzennej gminy poprzez realizację jej w obowiązujących planach miejscowych Zgodnie z informacjami zawartymi w poprzednich rozdziałach

planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	analizy obszar miasta w całości jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. Można zatem przyjąć za stopień wykonania studium wynosi 100%. Analiza udziału terenów zabudowanych w ogólnej powierzchni terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach miejscowych nie pozwala na określenie jednoznacznych wniosków z tego wynikających. Największe a nich to jest plany miejscowe dla sektora C i E są wykorzystane w prawie 80%, a dla sektora A w prawie 40%, co mogłoby wskazywać, że presja inwestycyjna w mieście jest silna. Jednak analiza rozkładu przestrzennego w mieście wskazuje na inne wnioski. Wymienione plany miejscowe obejmują najbardziej zainwestowaną część miasta, a nowe tereny inwestycyjne obejmują jedynie ich skrajne rejony. W tych częściach realizacja zagospodarowania następuje w znikomym zakresie. W przypadku sektorów E i C dwudziestoprocentowa rezerwa terenów inwestycyjnych to w zasadzie wszystkie tereny położone poza strefą zurbanizowaną miasta. Podobna sytuacja dotyczy również sektora A. Niezagospodarowane tereny inwestycyjne to prawie w całości tereny rolnicze otaczające dzielnicę „przemysłową”. Uszczegółowienie analizy tych planów pozwala wnioskować, że zainteresowanie inwestycjami budowlanymi w mieście jest małe. Wniosek ten potwierdza stan wykorzystania inwestycyjnego gruntów w planach opracowanych dla sektorów B i D, które obejmują strefę podmiejską miasta. W przypadku tych planów stopień zainwestowania terenów budowlanych wynosi jedynie 11-27%. Te dwa plany określają najlepiej realną sytuację inwestycyjną miasta. Grunty przewidziane w nich na cele budowlane, zarówno mieszkaniowe, jak i związane z działalnością gospodarczą w większości nie są jeszcze wykorzystane, pomimo stosunkowo długiego okresu ich obowiązywania (10 lat). Pozostałe plany miejscowe obejmują ograniczone przestrzenie tereny i są związane z indywidualnymi wnioskami. Nie mogą one stanowić zatem podstawy do oszacowania zainteresowania inwestycyjnego miastem w szerszym zakresie.
Analiza wydanych w latach 2013 – 2023 decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zabudowy	Miasto Maków Mazowiecki nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jest to skutkiem objęcia całego miasta obowiązującymi planami miejscowymi. W ciągu 4 badanych w analizie lat łącznie zostało wydanych 74 decyzje o pozwoleniu na budowę. Łączna liczba wydanych decyzji wskazuje na bardzo słabe zainteresowanie prowadzeniem inwestycji budowlanych w mieście Maków Mazowiecki. Szczególnie wyraźnie widoczne jest zahamowanie inwestycji związanych z działalnością gospodarczą. Ich liczba pozwala na wysnucie wniosku, że występują one sporadycznie.
Analiza wniosków dotyczących	Sposób prowadzenia polityki przestrzennej miasta w ostatnich latach wskazuje, że istotne wnioski inwestorów indywidualnych są uwzględniane

zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego	poprzez opracowanie zmiany planu miejscowego, z wyprzedzającym sporządzeniem zmiany studium. Ten sposób działania miasta powoduje, że obecnie większość tych wniosków została zrealizowana. Rozpoczęcie procedur planistycznych nad sporządzeniem zmian planów w skutek ewentualnych dodatkowych wniosków składanych na cele inwestycyjne obecnie nie jest możliwe. Miasto nie ma możliwości zmiany studium, a konieczność wykonania takiej zmiany jest zwykle podstawą rozpoczęcia procesu realizacji takich wniosków. Dalsze zmiany planów miejscowych będą możliwe dopiero po opracowaniu planu ogólnego.
--	--

VIII. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

W obecnej sytuacji prawnej, tj. po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) priorytetowym działaniem dla miasta jest opracowanie planu ogólnego. Czas na wykonanie tego dokumentu został określony na 1 stycznia 2026 r. Duża pracochłonność potrzebna do wykonania planu ogólnego oraz wysokie skomplikowanie uwarunkowań przestrzennych miasta do wyznaczania w nim stref funkcjonalnych może wskazywać, że okres ten jest krótki. Wskazuje to na konieczność szybkiego podjęcia niezbędnej procedury planistycznej. Istotne zmiany systemu planowania przestrzennego w gminie uniemożliwiają wskazanie innych działań priorytetowych w zakresie opracowania planów miejscowych w mieście Maków Mazowiecki. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje możliwość prowadzenia procedur planistycznych do dnia wygaśnięcia studium, tj. do 31 grudnia 2025 r. Rozpoczęcie wykonania nowych procedur nad sporządzeniem planów miejscowych przed wykonaniem planu ogólnego nie ma uzasadnienia formalnego. Ewentualne działania w tym zakresie z wysokim prawdopodobieństwem wymagałyby również zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co nie jest możliwe z przyczyn wynikających z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688).

Biorąc pod uwagę obecny zakres przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), a szczególnie konieczność uwzględnienia w planie ogólnym lub jego zmianie polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b ustawy wchodzący w życie w dniu 1 stycznia 2026 r.) wydaje się, że uzasadnione wskazanie konieczności opracowania strategii rozwoju miasta Maków Mazowiecki, zawierającej model przestrzenny miasta (zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Rozwoju i Technologii). Wykonany model przestrzenny gminy może uzasadniać zmianę zasięgu stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, jeżeli analiza rozwoju miasta wykonana w strategii uzasadni takie działanie. Dodatkowo po wygaśnięciu z końcem 2025 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zastosowanie będzie miała treść art. 15 ust. 1 cytowanej ustawy, w którym określono, że plan miejscowy sporządza się z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wykonanie zatem strategii może być konieczne do uchwalania planów miejscowych.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VII/38/2024
RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 28 listopada 2024 r.

**w sprawie uchwalenia oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania
Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki**

Podstawą prawną podjęcia niniejszej uchwały jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Zgodnie z ust. 1 cytowanych przepisów „.....wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Jednocześnie zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”, co wskazuje, że do czasu opracowania planu ogólnego podstawą wykonania procedowanej analizy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązek wykonania powyższej analizy co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy, wynikający z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), potwierdza zasadność jej wykonania przed opracowaniem planu ogólnego miasta Maków Mazowiecki. Zgodnie z powyższym Burmistrz Miasta Maków Mazowiecki dokonał analizy zachodzących zmian zagospodarowania miasta Maków Mazowiecki oraz ocenił sposób wykonania planów miejscowych obowiązujących w granicach administracyjnych miasta. Burmistrz ocenił również zasadność badania zgodności studium i planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa oraz wykonał ocenę wzajemnej zgodności tych dokumentów. Po sformułowaniu wniosków wynikających z analiz, obejmujących także wnioski wynikające z wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, Burmistrz wykonał wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Procedowana analiza została pozytywnie zaopiniowana przez Powiatową Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, w tym w zakresie określonych w niej wniosków dotyczących dalszych zmian zagospodarowania przestrzennego miasta oraz wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadnym jest podjęcie przez Radę Miejską w Makowie Mazowieckim uchwały w sprawie oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki.

PRZEWODNICZĄCY RAL

Dariusz Artur Miecznikowski