

UZASADNIENIE

Do planu ogólnego Miasta Maków Mazowiecki

I. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Maków Mazowiecki położone jest poza granicami wielkoobszarowych form ochrony przyrody i krajobrazu. Ochronie na podstawie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami) podlegają jedynie pomniki przyrody jedno obiektowe i wieloobektowe (drzewa i grupy drzew).

Określenie wpływu ustaleń planu ogólnego na pomniki przyrody jest trudne. Wysoka ogólność ustaleń tego planu uniemożliwia wprowadzenie obostrzeń umożliwiających ich ochronę i zachowanie w zagospodarowaniu terenów. Pomniki przyrody są punktowo chronione na podstawie przepisów art. 45 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zmianami). Przepisy te określają obowiązujące dla nich zakazy i możliwe odstępstwa od nich. Co prawda Rada Gminy w przypadku ustanowienia pomnika przyrody (art. 44) cytowanej ustawy powinna określić szczególne cele ochrony, w razie potrzeby ustalenia dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obiektu, obszaru lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 45 ust. 1 (tej ustawy). W przypadku pomników przyrody znajdujących się w mieście Maków Mazowiecki jedynie pomnik przyrody zlokalizowany w rejonie ulicy Ciechanowskiej został powołany w skutek takiej uchwały (uchwała nr X/70/2019 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 20 maja 2019 r. Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6723). W treści tej uchwały dla pomnika przyrody wprowadzono zakazy niszczenia, uszkodzania lub przekształcania drzewa, uszkodzania i zanieczyszczania gleby w obrębie drzewa oraz umieszczania tablic reklamowych na drzewie. Pozostałe pomniki przyrody położone w mieście zostały ustanowione na podstawie Rozporządzenia Nr 15 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26.02.2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu makowskiego – Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr. 29 poz. 1071, w którym nie wskazano szczegółowych zasad ich ochrony. Tym samym należy stosować dla nich wszystkie zakazy wskazane w cytowanym art. 45 ustawy o ochronie przyrody. Brak wpływu na pomniki przyrody powinien zostać ustalony w planie miejscowym i powinien obejmować zakaz podejmowania działań mogących skutkować negatywnym wpływem na cel ich ochrony oraz nakaz zastosowania cytowanych przepisów dotyczących ich czynnej ochrony.

Lokalizacja przestrzenna pomników przyrody została zaprezentowana na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Dane lokalizacyjne zostały pozyskane z bazy danych GDOŚ, aktualnej na 2024 r.

Obszar miasta w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 Niecka Warszawska. Ochrona zasobów zbiornika jest realizowana z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960). Podstawowy zakres ochrony zasobów zbiornika wód podziemnych ogranicza się w planowaniu przestrzennym do uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony, a przypadku planu miejscowego również do wprowadzenia ustaleń w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych. Umocowanie prawnie zakresu planu ogólnego uniemożliwia wprowadzenie do niego ustaleń bezpośrednio odnoszących się do ochrony zasobów zbiorników wód podziemnych. Działanie najbardziej racjonalne to ograniczenie możliwości rozpraszania zabudowy i skoncentrowanie docelowych układów urbanistycznych, w sposób ułatwiający ich uzbrojenie w infrastrukturę wodno – kanalizacyjną i tym samym minimalizowanie zagrożeń skutkujących zanieczyszczeniem środowiska wodnego. Istotnym działaniem planistycznym w ochronie zasobów wodnych jest również ograniczenie zmian zagospodarowania terenów odpowiedzialnych za retencję wód opadowych lub roztopowych, tj. terenów zabagnionych (starorzeczy i zagłębień bezodpływowych) oraz obszarów trwałych mających tendencję do stagnacji wód, szczególnie wilgotnych łąk. Zasada ta została w pełni uwzględniona w fazie wyznaczania stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych w mieście. Podstawowe obszary odpowiedzialne w mieście za retencję wody – tj. dolina rzeki Orzyc wraz ze zbiornikiem wodnym oraz doliny mniejszych dopływów zostały zakwalifikowane do stref SO (otwartej) i SN (zieleni i rekreacji).

Podobne zasady projektowe mają również zastosowanie do ochrony jednolitych części wód powierzchniowych wyznaczonych na podstawie Planów gospodarowania wodami. Miasto znajduje się na obszarze objętym Planem

gospodarowania wodami w dorzeczu Wisły. Plan stanowi realizację Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000), ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej w Europie. Stanowi on również wypełnienie zobowiązań wynikających z postanowień Ramowej Dyrektywy Wodnej w zakresie cyklicznej (sześciolletniej) aktualizacji planów gospodarowania wodami. Jednocześnie dokument umożliwia wypełnienie zobowiązań raportowych Polski do KE. Zgodnie z RDW każde Państwo Członkowskie zapewnia ustalenie programu środków (działań), dla wszystkich obszarów dorzeczy lub części międzynarodowych obszarów dorzeczy leżących na jego terytorium, uwzględniając wyniki analiz wymaganych art. 5 RDW (w tym przegląd wpływu działalności człowieka na środowisko i analizę ekonomiczną korzystania z wód). Program działań (zgodnie z ustawą pr.w. – zestaw działań) powinien być ukierunkowany na osiągnięcie celów środowiskowych dla wód powierzchniowych, podziemnych i obszarów chronionych. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły jest głównym dokumentem planistycznym w zakresie gospodarowania wodami na tym obszarze dorzecza. Stanowi on również podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania nimi. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody. Pierwszy plan zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, uwzględniający RDW, został przyjęty w 2011 r. (M.P. z 2011 Nr 49 poz. 549). Najnowsza aktualizacja Planu (nowy Plan) została przyjęta na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Zgodnie z cytowanym planem miasto Maków Mazowiecki znajduje się w całości w zasięgu Jednolitej Części Wód Powierzchniowych RW200011265899 Orzyc od Tamki do ujścia oraz Podziemnych GW200050. Części Wód Powierzchniowych obejmujących miasto wykazują zły stan. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami jest zagrożone do tego stopnia, że konieczne było ustanowienie odstępstw w trybie art. 4 ust. 4 RDW i rt. 4 ust. 5 RDW. Stan Części Wód Podziemnych jest dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania Wodami nie jest zagrożone.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału (art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Maków Mazowiecki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960). Obszary te zgodnie z art. 16 pkt. 34 obejmują 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 przylądki, o których mowa w art. 224 ustawy, stanowiące działki ewidencyjne i pas techniczny. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w mieście zostały wyznaczone w zlewni rzeki Orzyc i obejmują wszystkie wymienione powyżej obszary. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wyznaczone na całym przebiegu rzeki Orzyc. Ograniczony zasięg mają jedynie obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym. Wały przeciwpowodziowe w mieście są zrealizowane jedynie w jego śródmiejskiej części, rejon „starego miasta”. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt. 3 cytowanej ustawy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje 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. Ustawa ta wprowadza również w art. 166 ust. 2 wymóg uzgodnienia z Wodami Polskimi m. in. projektów planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten jest wynikiem przepisów określonych w art. 166 ust.1 tej ustawy, tj. konieczność zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią. Organ uzgadniający akty prawa miejscowego zgodnie z dalszymi przepisami art. 166 tej ustawy uzgadnia je w formie decyzji określając jednocześnie wymagania lub warunki dla planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania. Obostrzenia wskazywane w tych decyzjach dotyczą zwykle zakazu realizacji nowej zabudowy lub wskazania warunków na jakich teren może zostać zabudowany lub zagospodarowany inwestycyjnie. Warunki te mogą obejmować zakaz realizacji budynków poza wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zakaz podpiwniczenia budynków, nakaz realizacji budynków z posadzką parteru o wysokości wyniesionej minimalnie 0,3 m powyżej rzędnej zwierciadła wody Q1%, nakaz zabezpieczenia fundamentów budynków poza niszczącym działaniem wody poprzez zastosowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej do rzędnej zwierciadła wody Q1%, nakaz

zastosowania na budynkach na poziomie parteru materiałów budowlanych odpornych na działanie wody, w tym materiałów ceramicznych, betonu, materiałów pochodzenia mineralnego, z dodatkami uszczelniającymi, nakaz stosowania zabezpieczeń przed przepływem zwrotnym ścieków z sieci kanalizacyjnej, nakaz uszczelniania przejść przez ściany i podłogi wszystkich przyłączy, zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem, zakaz realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem pomieszczeń dla szkół i przedszkoli oraz zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz sadzenia drzew i krzewów. Szczegółowość wymienionych obostrzeń możliwych do zastosowania w sporządzanym akcie planowania przestrzennego poprzez wydanie stosownej decyzji wykracza poza zakres planu ogólnego umocowany w przepisach prawa. Są to obostrzenia możliwe do zastosowania w planie miejscowym. Ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią w planie ogólnym mogą zostać powiązane przede wszystkim z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ze stref planistycznych związanych z rozwojem terenów związanych z inwestycjami budowlanymi. Zasada ta została zastosowana w sporządzanym projekcie planu ogólnego. Tereny znajdujące się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SO (otwartej), w której nie dopuszcza się realizacji zabudowy. Wyjątek stanowią jedynie skrajne części tych obszarów, na których znajdują się istniejące budynki. Zgodnie z art. 176 ust. 1 pkt. 5 obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W obowiązujących w mieście planach miejscowych z terenów mieszkaniowych wyłączono pasy terenów sąsiadujące z wałami przeciwpowodziowymi i włączono je do terenów zieleni. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią został oznaczony na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia. Zostały one pozyskane na potrzeby sporządzanego planu z bazy danych ISOK, aktualnej na 2024 r.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych (art. 13b pkt 3 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Maków Mazowiecki występują obszary zmeliorowane, w tym znajdujące się na nich urządzenia melioracyjne. W sporządzanym planie ogólnym większość tych obszarów została zakwalifikowana do strefy planistycznej otwartej SO. Podstawową funkcją w tej strefie są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny wód, tereny zieleni naturalnej i tereny lasów. Przyjęcie takiej funkcji umożliwia zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracyjnych bez zmian. W częściach terenów zmeliorowanych, które znalazły się w strefach związanych z rozwojem inwestycji budowlanych przebudowa, likwidacja lub skanalizowanie urządzeń melioracyjnych będzie odbywać się na podstawie przepisów Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960). Szczegółowość tych działań wyklucza możliwość zastosowania ich w sporządzanym planie ogólnym, szczególnie w zakresie przepisów określających profil funkcjonalny stref planistycznych oraz możliwych do zastosowania w planie ogólnym ustaleń określających sposób zagospodarowania wyznaczanych stref planistycznych. Przepisy te mogą być zastosowane w przypadku sporządzania bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami zawartymi w bazie danych SOPO w mieście Maków Mazowiecki nie występują zaewidencjonowane obszary osuwiskowe i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

5. Strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Maków Mazowiecki nie wyznaczono stref ochronnych ujęć wody. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych (art. 13b pkt 3 lit. f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi informacjami w mieście Maków Mazowiecki nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi (art. 13b pkt 3 lit. g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w mieście Maków Mazowiecki nie zarejestrowano obszarów i terenów górniczych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z informacjami dostępnymi w bazie MIDAS w Maków Mazowiecki nie występują udokumentowane złoża kopalin, i inne formy składowania surowców. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej (art. 13b pkt 3 lit. i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Maków Mazowiecki nie ma statutu uzdrowiska. W jego granicach nie wyznaczono również obszarów ochrony uzdrowiskowej. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej (art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Maków Mazowiecki podlegającymi ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zmianami) są obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków i zabytki archeologiczne zaewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP. Dodatkowo obiekty podlegające ochronie na podstawie cytowanych przepisów to również zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W roku 2024 Rada Miejska w Makowie Mazowieckim przyjęła „Gminny program opieki nad zabytkami Miasta Maków Mazowiecki na lata 2024 -2027” – Uchwała Nr LXVI/507/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. Obiekty zabytkowe znajdując się w granicach miasta Maków Mazowiecki zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia. Do ich lokalizacji wykorzystano cytowane powyżej akty prawa miejscowego oraz dane zawarte w bazie zabytek.pl i bazie NID.

Zgodnie z przeprowadzoną kwerendą obiekty zabytkowe w Mieście Maków Mazowiecki to:

Zabytki nieruchome:

Ip.	Obiekt funkcja pierwotna	Adres (lokalizacja)	Datowanie	Forma ochrony
Obiekty wpisane do rejestru zabytków				
1	Układ urbanistyczny Starego Miasta w Makowie Mazowieckim		XV w.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 595 z dnia 30.06.1988 r.

2	Kościół parafialny rzymsko – katolicki p.w. Bożego Ciała, wraz ze strefą ochronną	ul. Kościelna	1490 r.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 387 z dnia 26.01.1958 r.
3	Dawna Bożnica w Makowie Mazowieckim, wraz ze strefą ochronną	ul. Zielony Rynek 5	ok. 1850 r.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 592 z dnia 14.06.1988 r.
4	Dawny Dom Kahalny, wraz ze strefą ochronną	ul. Zielony Rynek 6	1873 r.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 593 z dnia 14.06.1988 r.
5	Dawna Łaźnia Żydowska w Makowie Mazowieckim, wraz ze strefą ochronną	ul. Rickovera 1	początek XX wieku	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 594 z dnia 30.06.1988 r.
6	Budynek dawnej Łaźni Miejskiej, wraz ze strefą ochronną	ul. Kościelna 13 a	1922 r.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 591 z dnia 01.06.1988 r.
7	Układ przestrzenny komunikacyjny Mławskiej Kolei Dojazdowej	ul. Mickiewicza 32	podczas I wojny światowej	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A 334 z dnia 28.07.1995 r.
8	Dzwonnica kościoła parafialnego	ul. Kilińskiego	1925-1926 r.	Wpisany do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem A-1564 z dnia 17.02.2020 r.
Obiekty wpisane do rejestru zabytków				
9	Dom mieszkalny	ul. Rynek 2	po 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
10	Dom mieszkalny	ul. Rynek 3	2 połowa XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
11	Dom mieszkalny	ul. Rynek 5	2 połowa XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
12	Dom mieszkalny	ul. Rynek 5a	2 połowa XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
13	Dom mieszkalny	ul. Rynek 7	Okolo 1925 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
14	Dom mieszkalny	ul. Rynek 12	4 ćwierć XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków

15	Dom mieszkalny	ul. Rynek 13/14	2 połowa XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
16	Dom mieszkalny	ul. Rynek 19	około 1925 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
17	Dom mieszkalny	ul. Rynek 20	około 1 ćwierć XX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
18	Dom mieszkalny	ul. Rynek 21	1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
19	Dom mieszkalny	ul. Rynek 25	około 1918 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
20	Dom mieszkalny	ul. Rynek 28	około 1920 – 1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
21	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 5	około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
22	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 6	około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
23	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 7/9	około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
24	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 8	około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
25	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 10	około 1926 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
26	Dom mieszkalny	ul. Kilińskiego 12	około 1912 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
27	Dom mieszkalny/ budynek użyteczności publicznej	ul. Grabowa 14	1 ćwierć XX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
28	Dom mieszkalny	ul. Grabowa 25	około 1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
29	Dom mieszkalny	ul. Grabowa 38	około 1925 - 1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
30	Dom mieszkalny	ul. Grabowa 46	około 1912 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
31	Dom mieszkalny	ul. Grabowa 48	Koniec XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
32	Dom mieszkalny	ul. Moniuszki 5	1 ćwierć XX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
33	Dom mieszkalny	ul. Moniuszki 18	około 1925 - 1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
34	Dom mieszkalny	ul. Moniuszki 38 (40)	około 1925 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
35	Dom mieszkalny	ul. Moniuszki 42	około 1925 - 1930 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
36	Młyn mechaniczny	ul. Armii Krajowej 12	1 ćwierć XX w. około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków

37	Budynek dawnego młyna mechanicznego	ul. Przasnyska 40	1 ćwierć XX w. około 1900 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
38	Dom mieszkalny	ul. 1 Maja 9 (11)	około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
39	Dom mieszkalny	ul. Ogrodowa 4	około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
40	Dom mieszkalny	ul. Ogrodowa 6	około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
41	Dom mieszkalny	ul. Ogrodowa 7	około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
42	Dom mieszkalny	ul. Wiśniowa 1 (Żytnia 15)	około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
43	Dom mieszkalny	ul. Warszawska 24	Około 1935 - 1937 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
44	Dom mieszkalny	ul. Warszawska 30	Około 1935 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
45	Zbiorowa mogiła z II wojny światowej	Park Sapera	01.09.1941 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
46	Płyta upamiętniająca miejsce masowego mordu	Las Grzanka	1967 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
47	Cmentarz przykościelny rzymsko – katolicki	ul. Kościelna	XV w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
48	Cmentarz wojenny z II wojny światowej	ul. Sportowa	1945 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
49	Stary Kirkut	ul. Przasnyska - Adamowska	XVIII w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
50	Nowy Kirkut	ul. Ciechanowska	około 1870 r.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
51	Cmentarz rzymsko – katolicki	ul. Moniuszki - Armii Krajowej	I połowa XIX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków
52	Cmentarz parafialny rzymsko – katolicki	ul. Moniuszki - Cmentarna	I połowa XX w.	ujęty w gminnej ewidencji zabytków

Zabytki archeologiczne

lp.	nr AZP	datowanie, funkcja
1	43-67, wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 319 z dnia 03.08.1992 r.	nawarstwienia kulturowe Starego Miasta w Makowie Mazowieckim - od średniowiecza po wiek XX

2	AZP 43-67/1	cmientarzysko szkieletowe – wczesne średniowiecze (XII – XIII w.)
3	AZP 43-67/2	osada – wczesne średniowiecze (XI – XIII w.)
4	AZP 43-67/3, wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod numerem 877 z 30.11.1970 r.	osada – wczesne średniowiecze (XII – XIII w.)
5	AZP 43-67/13	osada – późne średniowiecze (XIV – XVII w.)
6	AZP 43-67/14	osada – późne średniowiecze (XIV – XV w.)
7	AZP 43-67/15	osada – późne średniowiecze (XIV – XVII w.)
8	AZP 43-67/16	osada – późne średniowiecze (XIV – XVII w.)
9	AZP 43-67/17	osada – późne średniowiecze (XIV – XVII w.)
10	AZP 43-67/18	osada – późne średniowiecze (XIV – XVII w.)
11	AZP 43-67/19	nieokreślona – późne średniowiecze (XIV – XVI w.)
12	AZP 43-67/20	nieokreślona – średniowiecze
13	AZP 43-67/21	nowożytność osada
14	AZP 43-67/25	nieokreślona – wczesne średniowiecze (XI – XIII w.) osada – późne średniowiecze-nowożytność (XIV – XVII – XIX w.)
15	AZP 43-67/26	nieokreślona – kultura łużycka osada – późne średniowiecze-nowożytność (XIV – XVII w.)
16	AZP 43-67/27	nieokreślona – starożytność osada – wczesne średniowiecze (XI – XIII w.) osada – późne średniowiecze-nowożytność (XIV – XVII w.)
17	AZP 44-67/24	osada, nowożytność
18	AZP 44-67/25	osada, nowożytność
19	AZP 44-67/26	osada, nowożytność
20	AZP 44-67/27	osada, nowożytność
21	AZP 44-67/28	osada, nowożytność

Ochrona zabytków **wpisanych do rejestru zabytków** powinna obejmować nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ochrona **zabytków archeologicznych** powinna obejmować nakaz wykonywania robót ziemnych albo prowadzenia zmian charakteru prowadzonej dotychczas działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

Ochrona **budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków** obejmuje:

- zakaz rozbiórki budynków,
- zakaz nadbudowy budynków i przebudowy ich formy zewnętrznej,
- nakaz zachowania obecnego wyglądu i gabarytów budynków w tym wysokości lub przywrócenia historycznej budynków, potwierdzonej na podstawie archiwalnej dokumentacji, ikonografii lub badań,
- nakaz ochrony zachowanych elementów dekoracji architektonicznej,
- nakaz uzupełnienia ubytków detali architektonicznego w oparciu o zachowane fragmenty oraz dokumentację archiwalną,
- nakaz zachowania wymiarów oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- nakaz ochrony, zachowania lub przywrócenia pierwotnego materiału oraz kolorystyki budynków na podstawie badań stratygraficznych,
- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków, w miejscach widocznych z poziomu ulicy od strony przestrzeni publicznych kabli, anten, klimatyzatorów i innych urządzeń technicznych, w tym także w przestrzeni okien i drzwi budynków,
- nakaz utrzymania historycznej linii zabudowy, jej skali i gabarytów.

Ochrona **założenia przestrzennego miasta Maków Mazowiecki** powinna obejmować:

- zachowanie i rewaloryzowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni, w tym istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do istniejących w układzie urbanistycznym obiektów budowlanych o wartościach kulturowych i zabytkowych w zakresie linii zabudowy, zasadniczych proporcji wysokościowych i kubaturowych zgodnych z występującymi w zabudowie historycznej, tj. gabarytów, charakteru zabudowy, formy dachów i materiałów wykończeniowych,
- zakaz lokalizacji nowych dominant przestrzennych;
- nakaz prowadzenia wszelkich działań, w tym budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, z obowiązujących przepisów prawa dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków.

Ochrona **cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji** powinna obejmować:

- nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarzy oraz ukształtowania ich terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
- nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
- nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami we wszelkich działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące lub realizację nowego zagospodarowania.

Ochrona **tablic pamiątkowych i pomników ujętych w gminnej ewidencji** powinna obejmować ochronę w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów.

Wyszczególnione zasady ochronne przekraczają umocowany prawnie zakres planu ogólnego. Ustalenia te mogą zostać uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym możliwe jest jedynie przyporządkowanie terenów, na których znajdują się obiekty zabytkowe, do odpowiednich stref planistycznych, w sposób umożliwiający zachowanie ich funkcji, zabytkowej struktury przestrzennej oraz historycznej lokalizacji i historycznego rozplanowania przestrzennego. Opisane działania projektowe zostały wykorzystane w fazie projektowej sporządzania planu ogólnego dla miasta Maków Mazowiecki. Dodatkowe działania projektowe w sporządzanym planie ogólnym objęły również ograniczenie możliwości zmiany obecnej funkcji terenów, na których znajdują się zabytki, w sposób zagrażający zachowaniu ich wartości zabytkowych i historycznych. Do działań tych można zaliczyć także przyporządkowanie tym terenom profilu podstawowego i dodatkowego, w sposób ograniczający możliwość niepożądanych zmian sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie konserwatorskiej. Znaczenie tego działania jest szczególnie istotne przy ochronie historycznych założeń przestrzennych. W fazie projektowej podziału miasta na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono również poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują

się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione. Wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są to maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub uniemożliwiających powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych. Najmniejsze oddziaływanie planu ogólnego jest widoczne na ochronę zabytków archeologicznych. Ich ochrona odbywa się poprzez wykonanie odpowiednich badań przez fazą inwestycyjną. Przepisy prawa określające zakres planu ogólnego nie przewidują możliwości szczególnego potraktowania terenów, na których zlokalizowane są zabytki archeologiczne. Wyłączanie tych terenów ze stref inwestycyjnych ze względu na znajdujące się na nich zabytki archeologiczne nie ma uzasadnienia w przepisach ustawy o ochronie zabytków.

Inne niż opisane działania ochronne nie mają osadzenia w zakresie planu ogólnego określonego w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w przepisach 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, ze zmianami) określających zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych.

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W Maków Mazowiecki nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne (art. 13b pkt 3 lit. l ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W Maków Mazowiecki nie wyznaczono terenów zamkniętych. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego.

13. Obszary ograniczonego użytkowania (art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Maków Mazowiecki nie wyznaczono umocowanych prawnie obszarów ograniczonego użytkowania. Uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie nie ma uzasadnienia formalnego. Ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych wynikają z ograniczeń obowiązujących ze względu na znajdujące się w granicach miasta napowietrzne sieci elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia oraz czynny cmentarz. Napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia przebiegające przez miasto posiadają napięcie znamionowe 110 kV (2 linie zasilające Główny Punkt Zasilania przy ul. Przasnyskiej). Dla linii wysokiego napięcia obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), przebiegające wzdłuż tych linii i mierzone w poziomie nie mniejszych niż 30 m dla linii 110 kV, tj. po 15 m po każdej stronie od osi linii. W zasięgu stref technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu linii oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii. Strefy technologiczne obowiązują również dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV. W tym przypadku ich szerokość wynosi po 7,5 m po każdej stronie od osi linii. W strefach obowiązujących od tych linii obowiązują te same ograniczenia jak dla stref od linii 110 kV. Strefy te mogą być jednak wyeliminowane poprzez skablowanie linii 15 kV lub ich likwidację.

Od cmentarza obowiązują strefy sanitarne (do 50 m i od 50 m do 150 m) obowiązujące na podstawie przepisów Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576, ze zmianami) i jej aktu wykonawczego jakim jest Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). W granicach strefy sanitarnej od cmentarza do 50 m obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy

mieszkalnej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Natomiast w strefie sanitarnej od cmentarza od 50 m do 150 m dopuszczalne jest zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów budowlanych związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, o ile tereny będą uzbrojone w sieć wodociagową i z zachowaniem obowiązku podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody. W strefie tej nie może być zastosowane odstępstwo od zakazu realizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych. Wymienione ograniczenia nie powodują całkowitego zakazu realizacji obiektów budowlanych na terenach położonych w ich zasięgu. Przyjęte w sporządzanym planie ogólnym strefowanie stref planistycznych umożliwia zagospodarowanie terenów z zastosowaniem wskazanych ograniczeń. Ze względu na umocowany prawnie zakres planu ogólnego bezpośrednie zastosowanie tych ograniczeń jest możliwe w sporządzanych planach miejscowych. Zasięg stref ograniczających możliwość użytkowania terenów zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W strukturze przestrzennej miasta obszary wymagające przekształceń lub remediacji występują punktowo. Są to głównie obiekty o obniżonym standardzie architektoniczno – przestrzennym (wraz z działkami z nimi związanymi), które stanowią głównie własność osób fizycznych. Podjęcie działań na rzecz poprawy stanu obiektów o takiej charakterystyce może odbywać się jedynie poprzez stworzenie zachęt inwestycyjnych do podjęcia prac na rzecz ich przebudowy i zmiany sposobu użytkowania gruntów, na których są one posadowione. W sporządzanym planie ogólnym określono wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiające utrzymanie odpowiedniego standardu architektonicznego i przestrzennego w większych jednostkach planistycznych obejmujących nawet po kilkanaście wyznaczonych w nim stref planistycznych. Zastosowanie ich w sporządzanych planach miejscowych może być czynnikiem ułatwiającym zmianę sposobu zagospodarowania elementów układów przestrzennych lokalnie dysharmonizujących przestrzeń gminy. Obszarem wymagającym rehabilitacji i pilnego przekształcenia przestrzennego jest były dworzec autobusowy przy ul. Przasnyskiej. Brak funkcjonalności tego obszaru powoduje zarówno utrudnienia w prowadzeniu transportu zbiorowego w regionie, jak również nie wypełnia zaleceń ochrony konserwatorskiej dla byłego cmentarza żydowskiego, na którym znajdują się pozostałości po byłym dworcu. Należy podjąć pilne działania do podjęcia działań na rzecz ponownego zagospodarowania tego terenu, z jednoznacznym określeniem jego funkcji, szczególnie w zakresie określenia możliwości połączenia ze sobą funkcji obsługi transportu zbiorowego i ochrony reliktyw byłego cmentarza żydowskiego. W przypadku braku możliwości połączenia tych funkcji wskazane jest zagospodarowanie tego obszaru w kierunku zespołu zieleni urządzonej eksponującej relikty cmentarza żydowskiego. W mieście nie występują obszary wymagające rekultywacji. Uwarunkowania wynikające z tego nie mają zatem zastosowania przy sporządzaniu planu ogólnego.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W mieście Maków Mazowiecki wyznaczono obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Obszary te zostały wyznaczone na podstawie Uchwały Nr XXI/159/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 29 sierpnia 2016 r. Szczegółowe zasady działań w tych obszarach określono w „Gminnym programie rewitalizacji dla Miasta Maków Mazowiecki” przyjętym Uchwałą Nr XXIV/177/2016 Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim z dnia 27 października 2016 r. Opis działań na rzecz poprawy stanu zagospodarowania miasta opisanych w tym programie został uwzględniony przy wyznaczaniu stref planistycznych w sporządzanym planie ogólnym. Wytyczne programu rewitalizacji miasta są spójne z przyjętymi w planie ogólnym profilami funkcjonalnymi stref planistycznych oraz wskaźnikami urbanistycznymi ustalonymi dla nich. Granice obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji zostały oznaczone na załącznikach graficznych do uzasadnienia.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją (art. 13b pkt 3 lit. p ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Organem umocowanym do wyznaczenia obszarów cichych, zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zmianami) jest Rada powiatu. Na etapie sporządzania planu ogólnego organ właściwy do wyznaczenia tych obszarów, tj. Rada Powiatu Makowskiego nie podjęła stosownej uchwały w tym zakresie.

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną na potrzeby sporządzanego planu ogólnego grunty leśne zajmują w mieście Maków Mazowiecki powierzchnię ok. 95 ha (9,2% ogólnej powierzchni miasta), a grunty rolne ok. 342 ha (33% ogólnej powierzchni miasta). Grunty rolne klas bonitacyjnych I–III stanowi ok. 20% wszystkich gruntów rolnych w mieście (69 ha), co stanowi ok. 7% ogólnej powierzchni miasta. Miasto nie wykazuje wysokiej lesistości. Grunty leśne w mieście skupione są głównie w kompleks leśny Grzanka, stanowiący własność Skarbu Państwa. Większe skupiska gruntów leśnych znajdują się jeszcze w kompleksie u zbiegu ulic Duńskiego Czerwonego Krzyża i Armii Krajowej (własność prywatna). Pozostałe grunty leśne położone w granicach administracyjnych miasta to plombowe siedliska występujące w otoczeniu gruntów rolnych lub zabudowanych. Grunty leśne w strukturze przestrzennej miasta stanowią obszary węzłowe w systemie przyrodniczym miasta oraz pełnią istotne funkcje krajobrazowe. Istotna funkcja krajobrazowa dla przestrzeni jest także związana z gruntami rolnymi tworzącymi rozległe krajobrazy otwarte, w granicznych częściach układu przestrzennego miasta. Grunty te są także podstawą systemu powiązań przyrodniczych i tworzą ostoje ekologiczne, szczególnie w przypadku gruntów rolnych położonych w dolinie rzeki Orzyc i mniejszych dopływów tej rzeki, zakwalifikowanych w ewidencji do łąk i zadrzewień. Grunty rolne w mieście podlegają w większości uprawie i są wykorzystywane do celów gospodarczych. Grunty te jedynie w częściach przylegających do części zurbanizowanej miasta występują w formie nieużytków. Uprawie nie podlegają również grunty rolne stanowiące obudowę biologiczną rzeki Orzyc i jej dopływów, ale w tym przypadku, zgodnie z wcześniejszym opisem, pełnią one istotne funkcje przyrodnicze i ekologiczne. Pomimo wykorzystania gruntów rolnych do produkcji rolniczej znaczna ich część w obowiązujących w mieście planach miejscowych została przeznaczona na cele inwestycyjne. W dokumentach tych jedynie ok. 20 ha gruntów rolnych zostało pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym. W sporządzanym planie ogólnym ograniczono dalsze zmniejszenie powierzchni terenów rolniczych pozostawianych w dotychczasowym użytkowaniu (włączenie ich do strefy SO otwartej). Na gruntach tych nie dopuszczono w ogóle dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Jedynie w południowej części miasta (wylot ulicy Moniuszki) oraz w rejonie zbiegu ulic Duńskiego Czerwonego Krzyża na gruntach rolnych dopuszczono powiększenie strefy gospodarczej miasta. Grunty przeznaczone na powiększenie tej strefy to głównie grunty słabszych klas bonitacyjnych (V i VI), występujące w znacznej części w formie nieużytków. Podobne działanie zostało zastosowane w przypadku gruntów leśnych. Grunty te w większości zostały zakwalifikowane do strefy otwartej SO. Wyjątek stanowią jedynie grunty, które otrzymały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia i są przeznaczone w planach miejscowych na cele nieleśne oraz niewielkie powierzchnie gruntów leśnych położonych w rejonie byłego wysypiska odpadów, które zostały włączone do strefy gospodarczej miasta. W przypadku tych ostatnich w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zmiana ich przeznaczenia w sporządzanych planach miejscowych będzie wymagała stosownej zgody. W przypadku braku takiej zgody w strefach planistycznych, na których są te grunty zlokalizowane dopuszczono pozostawienie ich w funkcji leśnej (strefa 14SP). W przypadku gruntów rolnych nie przewiduje się konieczności występowania w sporządzanych planach miejscowych o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Przepisy art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) wyłączają z tego postępowania grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Zgodnie z dostępnymi danymi w granicach miasta Maków Mazowiecki nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Analiza sposobów zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym eliminuje możliwość powstania nowych zakładów przemysłowych o takiej charakterystyce.

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego (art. 13b pkt 3 lit. s ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Miasto Maków Mazowiecki nie jest położony w pasie nadmorskim, wyznaczanie obszarów pasa nadbrzeżnego lub pasa technicznego nie ma uzasadnienia.

20. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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, ze zmianami) 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). Przepisy te wejdą w życie dopiero 1 stycznia 2026 r. Brak strategii rozwoju miasta uniemożliwia uwzględnienie w sporządzanym planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie. Uwarunkowania rozwoju miasta na szczeblu ponadlokalnym są zawarte w strategii rozwoju województwa. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ została przyjęta uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa opracowanym w tej strategii miasto Maków Mazowiecki znalazło się w jednostce NUTS3 podregion ostrołęcki. W modelu tym podregion ostrołęcki został zakwalifikowany do podregionów problemowych (obszarów strategicznej interwencji), w których przeprowadzono analizę obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją. Zgodnie z tą analizą miasto znalazło się poza obszarami kulminacji problemów społeczno – ekonomicznych. Główne działania przewidziane dla ostrołęckiego obszaru strategicznej interwencji obejmują:

Poprawę dostępności obszaru poprzez:

- rozwój transportu kolejowego z wykorzystaniem nowych i zmodernizowanych linii kolejowych, uzupełnienie sieci przystankowej oraz zwiększenie liczby połączeń,
- rozwój zintegrowanego, niskoemisyjnego transportu zbiorowego poprawiającego dostępność przystanków kolejowych i centrów lokalnych.

Ochronę oraz wykorzystanie walorów środowiska przyrodniczego poprzez:

- rozwój rolnictwa ekologicznego,
- wykorzystanie potencjału przyrodniczego, w tym obszarów nadrzecznych i leśnych, na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe, np. agroturystyki,
- modernizację istniejącej infrastruktury turystycznej oraz budowę nowych szlaków turystyki aktywnej, rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych.

Wskazane w strategii działania interwencyjne mają charakter ogólny. Wyznaczone w sporządzanym planie ogólnym strefy planistyczne umożliwiają realizację działań interwencyjnych wskazanym w strategii rozwoju województwa.

21. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, został przyjęty uchwałą 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:

- 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,
- 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. Ich zakres wykracza dodatkowo poza umocowaną prawnie szczegółowość planu ogólnego. Realizacja zadań infrastrukturalnych jest realizowana w sporządzanym planie ogólnym poprzez wskazanie w profilach stref planistycznych możliwości realizacji terenów infrastruktury technicznej. Natomiast realizacja zadania związanego z lokalizacją w mieście punktu przesiadkowego została uwzględniona w tym planie poprzez wyznaczenie dwóch stref SK, na których możliwe będzie wykonanie tego zadania. Pierwsza z nich obejmuje budynek dworzec autobusowy, a druga obszar położony w rejonie ulic Słoniawskiej, Kolejowej i Duńskiego Czerwonego Krzyża. Pierwszy z obszarów jest preferowany do rozbudowy infrastruktury związanej z transportem zbiorowym, ze względu na pełnioną w przeszłości funkcję. Drugi natomiast można uznać za rezerwowy jeżeli w przypadku obszaru byłego dworca wystąpią konflikty pomiędzy inwestycjami budowlanymi i ochroną relikwii byłego cmentarza żydowskiego. Obydwie lokalizacje położone są na granicy strefy śródmiejskiej miasta i charakteryzują się dobrą dostępnością dla ruchu kołowego, jak i pieszo – rowerowego.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Podstawowe powiązania komunikacyjne miasta z regionem realizowane są poprzez drogi krajowe nr 57 i 60, łączące miasto w kierunku Ciechanowa, Przasnysza, Pułtuska, Ostrołki 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 Ostrołki. Powiązanie miasta z gminami powiatu odbywa się poprzez dwie drogi powiatowe nr 3206W (ul. Słoniawska) 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.

W sporządzanym projekcie planu ogólnego zastosowano 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 rysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), które umożliwiają wyznaczenie terenów komunikacji jako odrębnych stref planistycznych tylko dla dróg ekspresowych, głównych ruchu przyspieszonego i głównych (profil podstawowy) oraz zbiorczych (profil dodatkowy). Zastosowanie tych przepisów umożliwiło wyznaczenie stref planistycznych obejmujących podstawowe ciągi komunikacyjne miasta, w tym drogi znajdujące się w zarządzie miasta.

Sieć wodociągowa i kanalizacyjna w mieście jest dobrze rozwinięta. Wg danych GUS za rok 2023 ponad 96% populacji miasta korzysta z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Ścieki są kierowane do oczyszczalni położonej w południowej części miasta. Główne ujęcia wody znajdują się w rejonie ulicy Przemysłowej oraz ulicy Jałowcowej. Miasto nie jest natomiast zgazifikowane. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się od Głównego Punktu Zasilania położonego przy ulicy Przasnyskiej, do którego napięcie jest doprowadzane poprzez linie 110 kV. Miasto posiada również sieć ciepłowniczą. Obejmuje ona swoim zasięgiem jedynie część śródmiejską miasta. Zakład ciepłowniczy znajduje się przy ulicy Przemysłowej.

Gromadzenie, wywożenie i unieszkodliwianie odpadów powstających w granicach miasta odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych, tj. przepisów Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, ze zmianami) i przepisów lokalnych obowiązujących w gminie. Organizacja systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa eliminuje całkowicie zagrożenia dla środowiska wynikające z niekontrolowanego składowania, utylizowania i wywozu odpadów oraz zapewnia selektywną zbiórkę odpadów.

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizacje głównych terenów infrastruktury miejskiej, w tym wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i baz związanych z gospodarką odpadami. Tereny te zostały zakwalifikowane do strefy planistycznej SI. Zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami nie wystąpiła konieczność wprowadzania dodatkowych rezerw terenowych na rzecz rozwoju terenów infrastrukturalnych. Wyjątek stanowią

odnawialne źródła energii, które w sporządzanym planie ogólnym związane są z energią słoneczną i wodną. W wybranych strefach SO i SN zostały dopuszczone do realizacji elektrownie wodne i słoneczne.

Infrastruktura społeczna w mieście jest dobrze rozwinięta. Dotyczy to zarówno obiektów administracji publicznej, jak obiektów związanych z edukacją, ochroną zdrowia, sportem i rekreacją. Wszystkie usługi publiczne zlokalizowane są w śródmieściu miasta lub na jego obrzeżu. Główne obiekty publiczne to:

- Urząd Miejski – ul. Moniuszki,
- Starostwo Powiatowe – ul. Rynek, ul. Mickiewicza,
- Komenda Powiatowa Policji, ul. Łąkowa,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, ul. Moniuszki,
- Powiatowy Urząd Pracy – ul. Przasnyska,
- Urząd Skarbowy - ul. Kopernika,
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych - ul. Kopernika,
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych – ul. Mazowiecka,
- Zarząd Dróg Powiatowych – ul. Krótka,
- Liceum Ogólnokształcące nr I im. Marii Curie Skłodowskiej – ul. Kopernika,
- Zespół Szkół im. Żołnierzy Armii Krajowej w Makowie Mazowieckim: Liceum Ogólnokształcące nr II, Technikum, Branżowa Szkoła I Stopnia, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, Szkoła Policealna dla Dorosłych - ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża,
- Miejski Dom Kultury – ul. Moniuszki,
- Świetlica socjoterapeutyczna, ul. Ciechanowska,
- Szkoła Podstawowa nr 1 im. Władysława Broniewskiego – ul. Sportowa,
- Szkoła Podstawowa nr 2 im. Jana Kochanowskiego – ul. Pułaskiego,
- Miejski Zespół Przedszkoli Samorządowych – ul. Przasnyska,
- Przedszkole Samorządowe nr 2 – ul. Kościelna,
- Miejska Biblioteka Publiczna – ul. Moniuszki,
- Miejska Biblioteka Publiczna-Filia Biblioteczna nr 1 – ul. Sportowa,
- Biblioteka Pedagogiczna w Ostrołęce Filia w Makowie Mazowieckim – ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej – ul. Polna,
- Dom Pomocy Społecznej – ul. Mazowiecka,
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Makowie Mazowieckim, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna – ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża,
- Specjalny Ośrodek Szkolno Wychowawczy im. Ks. Jana Twardowskiego - ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża,
- Środowiskowy Dom Samopomocy - ul. Duńskiego Czerwonego Krzyża,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej - Zespół Zakładów Lecznictwa Otwartego i Zamkniętego - ul. Witosa,
- Przychodnie lekarskie – ul. Kopernika, ul. Spółdzielcza, ul. Witosa, ul. Polna,
- Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna - ul. Mickiewicza,
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii, ul. Mazowiecka,
- Tereny sportowo – rekreacyjne, położone w rejonie Zalewu makowskiego, rzeki Orzyc, Parku Sopera, zespół sportowy przy ul. Ciechanowskiej i ul. Sportowej oraz obiekty towarzyszące usługom oświaty.

Istniejące obiekty usług publicznych zapewniają obecne zapotrzebowanie miasta na te cele. W sporządzanym planie ogólnym utrzymano funkcję terenów publicznych bez zmian kwalifikując je do stref planistycznych SU (strefa usługowa) i SN (strefa zieleni i rekreacji). Analiza zagospodarowania przestrzennego tych terenów wskazuje, że posiadają one rezerwy umożliwiające ich rozbudowę w przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną. W sporządzanym planie ogólnym wprowadzono również nieznaczne powiększenie terenów sportowo - rekreacyjnych w rejonie rzeki Orzyc. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania miasta na infrastrukturę społeczną istnieje również możliwość realizacji terenów usług publicznych w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ i SW) oraz w strefach SU usługowych, które nie obejmują istniejących obiektów publicznych. We wszystkich strefach planistycznych związanych z inwestycjami budowlanymi w sporządzanym planie ogólnym dopuszczono realizację zieleni urządzonej, w tym ogólnodostępnej. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie

przewidują możliwości wyodrębnienia ze struktury przestrzennej gminy terenów o funkcji publicznej. Rozporządzenie 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, ze zmianami) określające zasady wyznaczania i charakterystyki stref planistycznych nie wyodrębnia w profilach podstawowych i dodatkowych stref planistycznych funkcji usług publicznych.

23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty na podstawie Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. Zgodnie z audytem w mieście Maków Mazowiecki zidentyfikowano następujące typy krajobrazu:

- 2. Bagienno-łąkowe - głównie bezleśne
 - podtyp 2a - Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (kod krajobrazu 14-318.64-019, 14-318.64-022),
- 3. Leśne
 - 3b - Z przewagą siedlisk lasowych (kod krajobrazu 14-318.64-121),
- 6. Wiejskie
 - podtyp 6D - Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości (kod krajobrazu 14-318.64-058, 14-318.64-064),
- 9. Miejskie,
 - podtyp 9a - Miejscowości z zachowanym układem historycznym (kod krajobrazu 14-318.64-092),
 - podtyp 9b - Miejscowości o charakterze współczesnym (kod krajobrazu 14-318.64-096).

W strukturze miasta w audycie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ani granic występowania lokalnych form architektonicznych. Rekomendacje krajobrazowe zostały ustalone wyłącznie dla krajobrazu 14-318.64-064, obejmującego zachodnią część miasta. Dotyczą one kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, co przekłada się na poniższe wytyczne:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych,
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu.

Rekomendacje ustalone dla krajobrazu 14-318.64-064 w sporządzanym planie ogólnym zostały uwzględnione częściowo. Typ krajobrazu wskazany w audycie w znacznej części obejmuje tereny wskazane w obowiązujących planach miejscowych na cele inwestycyjne. Tereny te obejmują zarówno rezerwy miasta na rzecz rozwoju strefy mieszkaniowej, jak i związanej z aktywnością gospodarczą. Wykonanie podziału miasta na strefy planistyczne bez uwzględnienia ustaleń planów obowiązujących w przyszłości mogłoby spowodować dla niego niekorzystne skutki finansowe, wynikające z ewentualnych roszczeń. Rekomendacje natomiast przyjęto dla terenów, które w planach obowiązujących nie były przeznaczone na cele inwestycyjne. Tereny te w sporządzanym planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref SO (otwartych) i SN (zieleni i rekreacji), ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania krajobrazów podtypu 2a i 3b występujących w dolinie rzeki Orzyc (stanowiących główny korytarz powiązań przyrodniczych miasta). Wyjątek stanowią tereny położone w rejonie byłego wysypiska odpadów oraz tereny w południowej części miasta w ciągu ulicy Moniuszki (droga krajowa) i sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjnych i składowych (związanych również z przetwórstwem odpadów). Tereny te nie wykazują szczególnych walorów krajobrazowych i są podzielone przeznaczeniem inwestycyjnym wskazanym w planach miejscowych. Ich ogólna charakterystyka krajobrazowa jest przeciętna, dlatego zostały one zakwalifikowane jako tereny rozwoju funkcji gospodarczych miasta i włączone do stref SP (gospodarczych). Rekomendacje wyodrębnione w audycie dla krajobrazu 14-318.64-064 są poza wymienionymi wyjątkami uwzględnione w sporządzanym planie ogólnym. Zastosowanie do obszaru miasta objętego krajobrazem 14-318.64-064 mają przede wszystkim rekomendacje związane z ograniczeniem przeznaczania na cele nieleśne gruntów leśnych oraz na cele nierolnicze gruntów I-III klasy bonitacyjnej oraz w zakresie przeciwdziałania dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, tj. uniemożliwienie rozpraszania zabudowy. Wszystkie tereny zakwalifikowane do stref planistycznych, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planach miejscowych, stanowią zwarty kompleks terenów inwestycyjnych o ściśle ustalonych standardach zagospodarowania i zabudowy, nawiązujących do siebie wzajemnie. Tereny te są powiązane przestrzennie z wykształconym układem zurbanizowanym miasta.

24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (art. 13b pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym uwzględniono wytyczne wynikające z opracowania ekofizjograficznego w zakresie możliwym do uwzględnienia w nim ze względu na regulowany prawnie jego zakres. Regulacje prawne określające ten zakres mają odzwierciedlenie głównie w odpowiednim podziale gmina na strefy planistyczne i przyporządkowanie im odpowiednich profili zagospodarowania (podstawowego i dodatkowego). Uwzględnienie wytycznych wynikających z opracowania ekofizjograficznego umożliwiających zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (art. 72 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska) to głównie wyłączenie ze stref planistycznych o profilu inwestycyjnym terenów niezbędnych do zachowania ciągłości korytarzy powiązań przyrodniczych, funkcjonalności rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz funkcjonalności węzłów (ostoi) przyrodniczych. Tereny wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym do pełnienia takich funkcji zostały zakwalifikowane w sporządzanym planie ogólnym do strefy otartej SO. Wyznaczenie strefy otartej obejmującej obszary miasta rekomendowane w opracowaniu ekofizjograficznym do wyłączenia ich z obszarów inwestycyjnych zapewnia w mieście ochronę walorów krajobrazowych, środowiska i warunków klimatycznych oraz ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Jednocześnie ustalenie dla wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym stref planistycznych związanych z rozwojem inwestycji budowlanych profilu umożliwiającego rozbudowę infrastruktury technicznej i komunikacyjnej pozwoli na wprowadzenie przy wykonaniu bardziej szczegółowych aktów planowania przestrzennego odpowiednich zasad uzbrojenia tych terenów w niezbędną infrastrukturę i przede wszystkim umożliwi rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Występuje również konieczność uszczegółowienia zasad zagospodarowania stref planistycznych wyznaczonych w sporządzanym planie ogólnym w zakresie potrzeb ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z wskazanych powyżej potrzeb, ale jedynie w zakresie ograniczenia funkcji stref planistycznych mogących mieć negatywny wpływ na jakość środowiska, czy mogących skutkować brakiem możliwości wykonania wskazanych funkcji w terenach o ograniczonych możliwościach użytkowania wynikających z

przebiegu sieci infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, stref sanitarnych od cmentarza). W strefowaniu planu ogólnego uwzględniono również ograniczenia w zagospodarowaniu obowiązujące dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Natomiast zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie było podstawy do wprowadzania ograniczeń wynikających z zagrożenia osuwania się mas ziemnych – w mieście nie zostały zaewidencjonowane osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi.

W podziale gminy na strefy planistyczne uwzględniono również wynikające z opracowania ekofizjograficznego proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia (art. 72 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska). Wytyczne wynikające z tego opracowania dotyczą głównie ograniczenia zasięgu terenów inwestycyjnych, co jak opisano powyżej zostało uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie ogólnym strefy otwartej SO oraz ustalenie stref planistycznych inwestycyjnych umożliwiających oddzielenie przestrzenne stref konfliktowych wzajemnie, np. gospodarczej i mieszkaniowej, a w przypadku graniczenia ze sobą takich stref określenie wskaźników i parametrów urbanistycznych umożliwiających podjęcie w bardziej szczegółowych aktach planowania przestrzennego dodatkowych działań izolujących takie funkcje lub zmniejszających wzajemne konflikty przestrzenne. Wreszcie zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym nie ma podstawy wprowadzania do sporządzanego planu ogólnego szczególnych zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Zgodnie z tym opracowaniem, ale również wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną obszary takie w mieście Maków Mazowiecki nie występują.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13b pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Przed przystąpieniem do wykonania szacunku zapotrzebowania miasta Maków Mazowiecki na zabudowę mieszkaniową wykonano inwentaryzację urbanistyczną, w której wyodrębniono z jego struktury przestrzennej tereny zabudowane i tereny otwarte. W terenach zabudowanych wydzielono kategorie terenów o różnych formach zabudowy i zagospodarowania, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług publicznych, usług komercyjnych oraz tereny produkcyjno – usługowe i składowo – magazynowe. Natomiast w terenach otwartych wyodrębniono tereny rolnicze związane z produkcją rolną, tereny rolnicze pełniące funkcje ekologiczne, lasy, wody powierzchniowe, rowy melioracyjne. Dodatkowo w wykonanej inwentaryzacji wyodrębniono tereny dróg i tereny infrastruktury technicznej.

Powierzchnie terenów wg wyodrębnionych funkcji przedstawiają się następująco:

Istn. użytkowanie gruntów	pow (w ha)	udział % w ogólnej powierzchni gminy
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	131,92	12,83
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe	12,18	1,18
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją produkcyjno – warsztatową oraz intensywną działalnością handlowo-składową	11,42	1,11
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	16,83	1,64

zabudowa zagrodowa	8,05	0,78
usługi administracji publicznej i bezpieczeństwa powszechnego oraz kultury i rozrywki	4,07	0,40
usługi publiczne z zakresu oświaty, sportu i rekreacji	12,35	1,20
usługi publiczne z zakresu zdrowia i opieki społecznej	6,76	0,66
usługi kultu religijnego	2,56	0,25
usługi i handel detaliczny	20,23	1,97
produkcja	21,87	2,13
składy, magazyny	19,99	1,94
infrastruktura techniczna	15,46	1,50
drogi urządzone	61,34	5,97
drogi nieurządzone lub częściowo urządzone	12,08	1,18
parkingi i zespoły garaży	1,52	0,15
dworzec autobusowy zdegradowany	0,88	0,09
cmentarz czynny	4,31	0,42
cmentarz nieczynny (historyczny), zielen urządzona, ogrody działkowe	21,65	2,11
place miejskie ze znaczącym udziałem zieleni urządzonej	0,67	0,07
nieużytki na gruntach rolnych III klas bonitacyjnych	6,29	0,61
pozostałe nieużytki	123,48	12,01
grunty leśne	94,89	9,23
zielen ekologiczna na gruntach rolnych III klas bonitacyjnych	1,66	0,16
pozostałe zespoły zieleni ekologicznej	38,87	3,78
wody powierzchniowe płynące	33,02	3,21
rowy melioracyjne	1,77	0,17
grunty rolnicze III klas bonitacyjnych	69,36	6,75
grunty rolnicze IV klas bonitacyjnych	141,95	13,80

grunty rolnicze V-VI klas bonitacyjnych	130,57	12,70
łącznie	1028,00	100,00

Analiza wyników inwentaryzacji jednoznacznie wskazuje, że 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 miastami średniej wielkości 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 średniej wielkości.

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 pochodzącym 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 układy. 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.

Łączna powierzchnia terenów zainwestowanych (z wyłączeniem dróg, cmentarzy i infrastruktury technicznej) w mieście Maków Mazowiecki zajmuje ok. 26% 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.

Analiza rozkładu funkcji terenów zabudowanych wskazuje, że dominujący udział w tych terenach ma zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Powierzchnia terenów tej funkcji stanowi aż 49% 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 6%, usługowo – handlowych 7,5%, produkcyjno – usługowych 8,1%, składowo – magazynowych 7,4% a usług publicznych 7,1%. 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 8,8% 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 3% strefy zurbanizowanej. Udział ten jednoznacznie wskazuje, że funkcja rolnicza w mieście zanika. Jedynie pojedyncze osoby są związane zawodowo z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Przed przystąpieniem do wyznaczania stref planistycznych oszacowano zapotrzebowanie gminy na tereny mieszkaniowe, z uwzględnieniem przepisów § 3 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). Podstawą obliczenia zapotrzebowania gminy na nową zabudowę gminy był wzór wskazany w § 3 ust. 2 tego rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie ze wzorów (wskazanym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia):

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

gdzie:

P_0 – 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

Do obliczenia wskaźników niezbędnych do oszacowania zapotrzebowania gminy na tereny mieszkaniowe wykorzystano najbardziej aktualne dane przedstawiane dla miasta Maków Mazowiecki przez Główny Urząd Statystyczny (za 2023 r.). Zestawienie danych wykorzystanych przy obliczaniu zapotrzebowania znajduje się poniżej.

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi	31,5
P_{-10} – powierzchnia użytkowa 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	25,1
P_{-20} – powierzchnia użytkowa 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	22,2
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	-
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	40,8

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%	9421
PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi 2023	281879
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	40,8
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r.	8972
$ZAP = M_{20} - (PUM_0/P_{20})$	2512

Kolejnym etapem prac było oszacowanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. W związku z tym, że cały obszar miasta Maków Mazowiecki objęty jest obowiązującymi planami miejscowymi, w których tereny przeznaczone na cele budowlane obejmują również główne zespoły zurbanizowane gminy, wyznaczenie terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy inwestycyjne gminy zostało oparte na analizie przeznaczenia terenów w planach miejscowych. Działanie to jest zgodne z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym określono, że przy wyznaczaniu stref planistycznych 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 istniejącej zabudowy. Biorąc pod uwagę w analizie chłonności terenów przyjęto:

		średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy przyjęta w obowiązujących planach miejscowych	Chłonność terenów niezabudowanych (w osobach) - (powierzchnia terenów niezabudowanych w metrach*intensywność zabudowy*udział powierzchni użytkowej*udział funkcji mieszkaniowej w terenach mieszanych)/ (powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P-20)
łączna powierzchnia terenów inwestycyjnych niezabudowanych związanych z zabudową mieszkaniową w planach miejscowych (w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie) w ha:	251,96		
tereny związane z zabudową zagrodową (w ha)	1,44	1,0	74
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową wielorodzinną i usługową (w ha)	5,25	2,0	1441
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	64,47	0,3	3318
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	2,09	0,6	215
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	0,27	0,7	32
tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (w ha)	0,04	0,9	6
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	7,89	0,3	203

tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	8,54	0,4	293
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	5,15	0,5	221
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	60,29	0,6	3103
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	11,87	0,7	713
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	53,92	0,8	3700
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	19,96	1,0	1712
tereny związane z zabudową mieszaną mieszkaniową jednorodzinną i usługową (w ha)	6,59	1,2	678
Łączna chłonność terenów niezabudowanych			15711
Udział chłonności terenów niezabudowanych stanowiących rezerwy do realizacji zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (w %)			625

W analizie przyjęto:

- maksymalny udział powierzchni użytkowej w ogólnej powierzchni zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych - 70%,
- udział zabudowy usługowej w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy wielorodzinnej - 20% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych,
- udział zabudowy usługowej w zespołach zabudowy mieszanej dla zabudowy jednorodzinnej - 50% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych,

- udział powierzchni zabudowy mieszkaniowej w zespołach zabudowy zagrodowej - 30% zabudowy lokalizowanej na działkach budowlanych.

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w mieście wielokrotnie przekracza jego zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W przypadku miasta Maków Mazowiecki rezerwy terenowe wyznaczone w planach miejscowych na rzecz rozwoju funkcji mieszkaniowych pokrywają się z terenami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących układów zurbanizowanych gminy, stąd do wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową (SJ, SW i SZ) wykorzystano rezerwy terenowe wskazane w planach miejscowych, z uwzględnieniem istniejących na gruncie funkcji terenów zgodnie z wykonaną inwentaryzacją urbanistyczną. Wykorzystanie tej inwentaryzacji do podziału miasta na strefy planistyczne umożliwiło wyodrębnienie w terenach zabudowanych dominujących funkcji i tym samym przyporządkowanie do wyznaczanych stref planistycznych luk w istniejącej zabudowie. W przypadku kwalifikowania terenów niezabudowanych do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenie terenów określonych w planach miejscowych. Tym samym strefy związane z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) ograniczono wyłącznie do zasięgu terenów o takim przeznaczeniu w planach miejscowych. W pozostałych częściach gminy nie wyznaczono nowych stref planistycznych o takim profilu. Wyjątek stanowią jedynie tereny istniejącej zabudowy zagrodowej wg inwentaryzacji urbanistycznej i są to istniejące siedliska rolnicze zakwalifikowane w planach miejscowych do strefy rolniczej.

Dodatkowo zasięg terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych został nieznacznie zmniejszony o tereny położone w południowym przebiegu ulicy Moniuszki (droga krajowa) oraz w ciągu ulicy Ciechanowskiej. Korekta zasięgu terenów mieszkaniowych została przeprowadzona z uwagi na uwarunkowania rozwoju tych terenów wynikających z istniejącego sąsiedztwa. W bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów znajdują się zakłady produkcyjno – usługowe, co stanowi czynnik silnie hamujący rozwój funkcji mieszkaniowych. Jednocześnie tereny te wykazują dobre uwarunkowania do rozwoju aktywności gospodarczej. W jednym przypadku ze względu na położenie w ciągu drogi krajowej, a w drugim ze względu na położenie w zasięgu dzielnicy przemysłowej miasta. Strefa gospodarcza (SP) powstająca po zmianie funkcji terenów mieszkaniowych w południowej części miasta została dodatkowo powiększona o tereny sąsiednie. Powiększenie strefy gospodarczej nastąpiło również w rejonie byłego wysypiska odpadów (ulica Duńskiego Czerwonego Krzyża/ Armii Krajowej). W tej części miasta w kolejnych opracowywanych planach miejscowych następowało powiększenie zasięgu terenów produkcyjno – usługowych. Uzupełnienie tych terenów w jeden spójny zespół może doprowadzić do przyspieszenia tempa rozwoju struktury gospodarczej miasta.

Poza omówionymi powyżej przypadkami wszystkie tereny przewidziane w planach miejscowych na funkcję rolnicze i przyrodniczo krajobrazowe zostały wyłączone ze stref inwestycyjnych. Tereny te zakwalifikowano głównie do stref otwartych (SO), w których zróżnicowano dopuszczalne profile funkcjonalne do ich funkcji w systemie przyrodniczym miasta i stanu użytkowania gruntów, ze szczególnym uwzględnieniem udziału gruntów leśnych, rolnych i zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych. Na części tych terenów, gdzie dominujący udział mają tereny rolnicze dopuszczono w profilu dodatkowym realizację elektrowni słonecznych. Utrzymano również rezerwy terenowe przewidziane w planach miejscowych na cele elektrowni wodnej. W części terenów doliny Orzyc utrzymano również funkcję rekreacyjną jaką pełnią te tereny w strukturze miasta. Głównie dotyczy to Zalewu Makowskiego i Parku Sapera, z nieznacznym powiększeniem tych terenów. Tereny o tej funkcji zostały zakwalifikowane do strefy SN (zieleni i rekreacji).

W skutek analiz i czynności opisanych powyżej w planie ogólnym miasta Maków Mazowiecki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU - strefa usługowa,

- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- SP - strefa gospodarcza,
- SI - strefa infrastrukturalna,
- SN - strefa zieleni i rekreacji,
- SC - strefa cmentarzy,
- SO - strefa otwarta,
- SK - strefa komunikacyjna.

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono strefy planistycznej górnictwa (SG) i strefy produkcji rolniczej (SR). Niewyznaczenie tych stref jest uzasadnione brakiem uwarunkowań rozwoju miasta wskazujących na możliwość rozwoju tych funkcji.

26. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia (art. 13h ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy. Całe miasto objęte jest planami miejscowymi i nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza sytuacji planistycznej miasta, w tym kontekście obowiązujących przepisów prawa nie wskazuje na możliwość zmiany tej sytuacji. Brak zasadności wyznaczania tego obszaru jest również powiązana z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z tymi przepisami w granicach administracyjnych miast nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze art. 10a tej ustawy. Wyznaczenie tego obszaru nie tym samym uzasadnienia w brzmieniu art. 7 ust. 2a tej ustawy „Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W sporządzanym planie ogólnym wyznaczono natomiast obszar zabudowy śródmiejskiej. Uwarunkowania do wyznaczenia tego obszaru są powiązane z układem przestrzennym miasta, w którym wyraźnie wyodrębnia się strefa najsilniej zurbanizowana, wykazująca charakterystyki zabudowy śródmiejskiej miast. Szczególnie jest to widoczne poprzez silnie zróżnicowanie funkcji sąsiadujących ze sobą i wysoką intensywnością zabudowy terenów zainwestowanych. Wszystkie działania inwestycyjne w tej części miasta będą miały charakter inwestycji uzupełniających istniejący układ przestrzenny, w znacznej mierze o charakterze działań plombowych.

27. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym (art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

W sporządzanym planie ogólnym dla każdej strefy planistycznej przyporządkowano odpowiednie gminne standardy urbanistyczne, zgodnie z przepisami art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gminne standardy urbanistyczne obejmują profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących w gminie planów miejscowych, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również 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). Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych zastosowano odstępstwo wskazane w art. 13e ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określając dodatkowe wskaźniki i parametry urbanistyczne dla stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 8-13 tej ustawy.

W sporządzanym planie ogólnym nie ustalono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia potrzeby miasta w tym zakresie są zabezpieczone, wraz ze wskazaniem w planie ogólnym rezerw terenowych na rozbudowę terenów publicznych. Rozkład przestrzenny terenów publicznych umożliwia łatwy dostęp do nich dla mieszkańców miasta, ze względu na ich koncentrację w jego śródmiejskiej części. Jednocześnie w strefach planistycznych wyznaczonych w

sporządzanym planie ogólnym nie następuje powiększenie zasięgu terenów mieszkaniowych poza ich zakres wyznaczony w planach miejscowych. Nie nastąpi zatem zmiana utrudniająca dostęp do terenów publicznych od poziomu obecnie występującego w mieście Maków Mazowiecki.