

PROJEKT

etap WYŁOŻENIE

DO PUBLICZNEGO WGLADU

z dnia 15 października 2018 r.

Z a ł ą c z n i k n r 2

do

Uchwały Nr / 2018

Rady Gminy Ciechanów

z dnia 2018r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHANÓW

CZEŚĆ II.

KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA

Ciechanów, 2018 r.

Sporządził:

Wójt Gminy Ciechanów

Opracowanie:

Główny projektant:

mgr inż. Hanna Czajkowska
(członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie, nr 385)

oraz

inż. Katarzyna Bazyłko

mgr Piotr Czajkowski

inż. Magdalena Glica

inż. Patrycja Kryśkiewicz

inż. Justyna Majek

mgr inż. Wojciech Marzec

inż. Mateusz Olender

inż. Joanna Stępnia

mgr inż. Monika Szymańska

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	6
2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	6
2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW	7
3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	9
3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY	9
3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE	19
4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY	21
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	21
5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	22
5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	23
5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	24
5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI.....	24
5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	25
5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM	26
5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI.....	26
5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN	27
5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN	27
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	27
6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	28
6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH.....	29
6.5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	31
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO	31
7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU.....	31
7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	36
7.3. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.....	36
8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	36
8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ	37
8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	38
8.3. GOSPODARKA ODPADAMI.....	38
8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ	39
8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	40
8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ.....	40
8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI	40
8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH.....	41

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	41
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	42
11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	43
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	44
11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	44
11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	44
12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	44
13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .	45
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .	45
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	46
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)	46
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	46
18. OBSZARY ZDEGRADOWANE	46
19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	47
20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	47

SPIS TABEL:

TABELA 1: WYKAZ OBIEKTÓW RUCHOMYCH I NIERUCHOMYCH ORAZ ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH NA TERENIE GMINY CIECHNAÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW	28
--	-----------

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju gminy Ciechanów określone w I części studium oraz ich wpływ na ustalenie kierunków, a także ujętą w „Strategii rozwoju gminy Ciechanów na lata 2014 - 2020” (2015) misję *skutecznego zaspokajanie potrzeb mieszkańców gminy Ciechanów w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju*, określa się następujące cele polityki przestrzennej:

- 1) *Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:*
 - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
 - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 2) *Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez:*
 - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
 - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej – zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
 - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- 3) *Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:*
 - administracyjnego (sąsiedztwo miasta Ciechanów, położenie w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej) i komunikacyjnego położenia gminy, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju przedsiębiorczości, mieszkalnictwa oraz rekreacji, turystyki i wypoczynku;
 - wysokich walorów przyrodniczo – krajobrazowych, w tym przede wszystkim objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w ramach Obszarów Chronionego Krajobrazu;
- 4) *Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m.in. poprzez:*
 - uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy – m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się i/lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń;
 - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
 - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowanie obszarów:
 - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
 - zieleni publicznej i innej,
 - przestrzeni publicznych.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO – OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy Ciechanów zakłada:

- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej gminy z harmonizacją istniejących układów przestrzennych oraz sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej;
- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych gminy dla jego rozwoju, a zwłaszcza dla wykreowania nowych terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie planowanej obwodnicy Ciechanowa w ciągu drogi krajowej DK 60 oraz rozwój terenów aktywności gospodarczej i usług (w tym dla podróźnych) w otoczeniu drogi krajowej nr 60 Kutno – Ostrów Mazowiecka, drogi krajowej nr 50 Ciechanów – Płońsk i dróg wojewódzkich nr 615, 616 i 617;
- podniesienie standardów istniejącej zabudowy miejscowości poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych;
- poprawę stanu środowiska przyrodniczego, w tym zapewnienie funkcjonowania fragmentów ciągów przyrodniczych, w sposób umożliwiający powiązanie terenów zasilających i wymagających zasilania (obszarów istniejącego i projektowanego zagospodarowania);
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości jednostek osadniczych gminy;
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego gminy;
- zapewnienie wysokiej jakości usług społecznych, przede wszystkim w zakresie ochrony zdrowia, szkolnictwa, kultury oraz sportu i rekreacji;
- racjonalny rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w północnej i południowej części gminy;
- rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowo-mieszkaniowej związanej z atrakcyjnością, przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru;
- rozwój funkcji rolniczych, w tym ekoprodukcji rolniczej, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju północno - zachodniej części obszaru gminy.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek strukturalno – funkcjonalnych opisanych poniżej.

STREFY FUNKCJONALNE

Strefy funkcjonalne stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych. Strefy funkcjonalne wskazane w niniejszym Studium oznaczone zostały na Schemacie nr 1 „Rozmieszczenie stref i obszarów funkcjonalnych”.

Na obszarze gminy wyodrębniono następujące strefy funkcjonalne:

- strefa osadnicza (O), na terenie której priorytetowy jest rozwój różnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym aktywności gospodarczej;

- strefa rolniczo-osadnicza (RO), na terenie której priorytetowy jest rozwój funkcji rolniczej z zabudową, przy jednoczesnym uwzględnieniu przepisów na obszarach objętych ochroną prawną (m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz Obszary Chronionego Krajobrazu);
- strefa rekreacyjno-wypoczynkowa (RL), na terenie której priorytetowy jest rozwój funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej, przy jednoczesnym uwzględnieniu przepisów na obszarach objętych ochroną prawną (w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

Obszary funkcjonalne

Obszary funkcjonalne są jednostkami niższego rzędu w stosunku do stref funkcjonalnych i stanowią ich część. Na obszarze gminy wydzielono dwie grupy obszarów funkcjonalnych: obszary zainwestowania i rozwoju gminy oraz obszary otwarte. Podstawą ich wydzielenia jest stopień istniejącego i planowanego zagospodarowania.

W ramach obszarów wydzielono tereny pełniące określone funkcje w przestrzeni, nazwane terenami funkcjonalnymi (opisane w poniższych rozdziałach).

Grupy terenów funkcjonalnych:

Grupy terenów funkcjonalnych opisanych w rozdziale 2.2. obejmują wszystkie tereny funkcjonalne możliwe do zgeneralizowania ze względu na wiodące cechy. W celu zachowania czytelności załącznika graficznego „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” nie są one na nim przedstawione, a ich klasyfikację podaje się celem zachowania hierarchiczności stosowanych wydzieleni funkcjonalnych oraz czytelności w formułowanych kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów.

W granicach wymienionych wyżej stref i obszarów funkcjonalnych wskazuje się następujące grupy terenów funkcjonalnych:

- dla obszarów zainwestowania i rozwoju gminy:
 - grupę terenów zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - grupę terenów zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu,
 - grupę terenów komunikacji;
- dla obszarów otwartych:
 - grupę terenów lasów i dolesień,
 - grupę terenów rolnych,
 - grupę terenów wód otwartych śródlądowych.

2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczaniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) *obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy* uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzieleni terenów stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być nieznacznie korygowane w związku z odrębnymi skalami studium i planów miejscowych, w trybie opracowywania planów miejscowych i nie wymagają przeprowadzania zmiany Studium;

- 2) *obszary funkcjonalne otwarte* ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny rozwojowe gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczalnej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Podana poniżej klasyfikacja wyodrębnionych terenów funkcjonalnych jest jednorodna i ciągła dla całego obszaru gminy, uwzględnia przy tym podany powyżej podział.

Obszary funkcjonalne zainwestowania i rozwoju gminy:

Ze względu na charakter oraz funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach zainwestowanych i rozwojowych gminy wyróżniono następujące tereny funkcjonalne:

1) tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN),
- tereny zabudowy zagrodowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (RM/MN),
- tereny zabudowy zagrodowej (RM),
- tereny zabudowy letniskowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ML/MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU),
- tereny zabudowy usług publicznych (UP),
- tereny zabudowy usługowej (U),
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko (U-UU),
- tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (AG),
- tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr),
- tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni pospolitych (PE),
- elektrowni wiatrowych (EW),
- tereny zabudowy obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury technicznej (IT);

2) tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu:

- tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługowo-mieszkaniową (ZP/U),
- tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej (zieleń wiejska) (ZU)
- tereny usług sportu i rekreacji (US);

3) tereny komunikacji:

- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- drogi publiczne klasy głównej (G),
- drogi publiczne klasy zbiorczej (Z),
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L),
- drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),
- ważne drogi wewnętrzne do analiz i uszczegółowienia w późniejszych pracach planistycznych - postulowane drogi gminne klasy dojazdowej (bez oznaczenia literowego),
- tereny kolejowe (KK).

Obszary funkcjonalne otwarte:

Na obszarze gminy w ramach obszarów otwartych wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- tereny lasów i dolesień (ZL);
- tereny rolne (R);
- tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re);
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS)
- tereny zbiorników retencyjnych (Wr).

W Studium wskazano podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów, przyjmując zasadę przemieszania funkcji, służącej ożywieniu i zróżnicowaniu struktury przestrzennej gminy. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne niekolidujące funkcje powinny być ściśle z sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się, wypoczynku, pozwolić na stałą poprawę jakości życia.

Obszary funkcjonalne i tereny funkcjonalne wskazano na rysunku „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna”, na którym tereny funkcjonalne posiadają symbol jednoznacznie je identyfikujący.

W związku z brakiem obowiązującego audytu krajobrazowego, który swoim zasięgiem obejmowałby gminę Ciechanów, w kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów nie uwzględnia się jego ustaleń.

3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY

W niniejszym rozdziale określono między innymi funkcje podstawowe (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej), **uzupełniająca** (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej; parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu działki) i **dopuszczalne** (fakultatywne, możliwe do wprowadzenia w miarę pojawiających się potrzeb lub możliwe do pozostawienia w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z ich rolą dla układu przestrzennego, ochrony przyrody lub środowiska) **dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W ramach obszarów funkcjonalnych istnieje możliwość pozostawienia ich fragmentów w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z pełnioną funkcją dla układu przestrzennego, kulturowego oraz ochrony przyrody lub środowiska. Zamieszczono także podstawowe maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają warunków jak poniżej dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi. Uszczegóławiane będą one w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Ciechanów w ramach obszarów zainwestowania i rozwoju gminy wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

- 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług** oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **MW**:
 - funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym tzw. małe domy mieszkalne zawierające 4 - 8 lokali;
 - funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
 - zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu poniższych wskazań:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (4 kondygnacje); przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **MN**:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem turet 8;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja z zastrzeżeniem turet 8;
- funkcja dopuszczalna: rekreacja indywidualna, usługi turystyki, zieleń urządzone i parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów z zastrzeżeniem turet 8;
- dopuszczenie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- dla części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej leżących w strefie sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy: bliźniaczej – 500 m², dla wolnostojącej – 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

3. Tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **RM/MN**:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i/lub zabudowa zagrodowa z dopuszczonymi usługami agroturystyki;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleń urządzone, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: zieleń urządzone, w tym parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące tereny rolne i tereny lasów;

- dla fragmentów terenów zabudowy oznaczonej symbolem RM/MN położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat) w miejscowości Ropele i Nużewo, obowiązują przepisy odrębne;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie jej realizacji w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- dla zabudowy zagrodowej:
 - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % terenu działki budowlanej;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m²;
 - maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:
 - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej: dla zabudowy: bliźniaczej – 500 m², dla wolnostojącej – 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
 - maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

4. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem RM:

- funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa;
- funkcja uzupełniająca: usługi agroturystyki oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- dla terenu zabudowy oznaczonej symbolem RM położonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat) w miejscowości Ropele, obowiązują przepisy odrębne,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m², przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 3000 m²;

- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.
- 5. Tereny zabudowy lotniskowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ML/MN**:
- funkcja podstawowa: zabudowa rekreacji indywidualnej (tzw. lotniskowa) lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
 - funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę lotników i mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
 - funkcja dopuszczalna: zieleń urządzona, w tym parki wiejskie, usługi sportu i rekreacji oraz istniejące: tereny rolne, tereny lasów;
 - dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie jej realizacji w formie wolnostojącej z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki ewidencyjnej, przy czym dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% powierzchni terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 50 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m², przy czym zalecana powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 1500 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 9 m (2 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

6. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **MU**:

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nieuciążliwe, w szczególności komercyjne tj. usługi handlu i gastronomii;
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna), usługi sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające, bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów,
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów, istniejąca zabudowa zagrodowa;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniowo-usługową i/lub zabudowę usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa; dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej; dopuszcza się utrzymanie i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej,
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie (jako osobny obiekt w granicach działki) lub współistniejące (w części budynku wiodącej funkcji);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej: 500 m² dla zabudowy bliźniaczej, 800 m² dla zabudowy wolnostojącej, 600 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;

7. Tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **UP**:

- funkcja podstawowa: usługi publiczne;
- funkcja uzupełniająca: istniejąca zabudowa wielorodzinna i/lub zamieszkania zbiorowego (lokale komunalne) w Chotumiu, usługi nieuciążliwe ze szczególnym uwzględnieniem usług sportu, w tym kultury fizycznej, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej liczby miejsc postojowych w ich rejonie;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dla terenu usług publicznych, na którym zlokalizowane są obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo zasady określone w rozdziale 6 niniejszej części Studium;

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- dla obiektów usług publicznych – gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji. Zaleca się realizację jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem posadowienia działek zielenią urządzoną;
- dla obiektów usług nieuciążliwych:
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % terenu działki budowlanej;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (3 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
 - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

8. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **U**:

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

9. Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **U-UU**:

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe i uciążliwe tj. mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych posiada się tytuł prawny;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 15% terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

10. Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **AG**:

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja, w tym parkingi;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przed hałasem; zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10 % całkowitego pola powierzchni zabudowy;
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze, artykuły wyposażenia mieszkań itp.;
- zakaz lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej;

- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym punkty do zbierania lub przeładunku złomu, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % terenu działki budowlanej dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową i mieszkaniową służbową i/lub 20% terenu działki budowlanej dla zabudowy pozostałych funkcji;
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej – 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalnej wysokości zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej – 10 m;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

11. Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **AGr**, obejmują obszary istniejącej i projektowanej aktywności gospodarczej, w tym o charakterze rolniczym.

- funkcja podstawowa: działalność produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie, produkcja rolnicza, w tym chów i hodowla zwierząt;
- funkcja uzupełniająca: zieleni izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej działalności wytwórczej w rolnictwie, przy czym zaleca się aby jej udział nie przekraczał 10 % całkowitej powierzchni zabudowy;
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami od istniejących bądź projektowanych obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dopuszcza się realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnicze itp.;
- dla terenów aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym, dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego gromadzenia padłych zwierząt gospodarskich w przypadku epidemii, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizacji zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej;
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 35 % powierzchni działki budowlanej dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową i mieszkaniową służbową i/lub 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy pozostałych funkcji;
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej – 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalnej wysokości zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej – 10 m;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

12. Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni pospolitych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **PE**:

- funkcja podstawowa: powierzchniowa eksploatacja kopalni pospolitych;
- funkcja uzupełniająca: w miarę potrzeb zabudowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności eksploatacyjnej;
- nakaz stałego (podczas eksploatacji) utrzymywania stosownych zabezpieczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz rekultywacji terenu wyrobiska po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się rekultywację terenu w kierunku rolno – leśnym;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%;
- minimalna powierzchnia działek – zgodnie z potrzebami;
- wysokość dopuszczonej zabudowy – do 7 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

13. Tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **EW**:

- funkcja podstawowa: tereny elektrowni wiatrowych;
- lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii, pod warunkiem zachowania wskazanej na załączniku graficznym maksymalnej strefy ponadnormatywnego oddziaływania turbin wiatrowych - oddziaływanie na tereny sąsiednie musi zamykać się w jej granicach z zastrzeżeniem iż:
 - a) planowane w mpzp ponadnormatywne oddziaływanie turbin wiatrowych może być mniejsze tj. granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania turbin wiatrowych może być zmieniona w sposób obejmujący obszar mniejszy niż wskazany na załączniku graficznym, ale zawierający się w maksymalnej strefie ponadnormatywnego oddziaływania turbin wiatrowych wskazanej na załączniku graficznym;
 - b) dopuszczone zmniejszenie ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, może nastąpić w szczególności poprzez dostosowanie parametrów technicznych elektrowni, w szczególności jej mocy znamionowej i/ lub zastosowanie działań ochronnych i minimalizujących, w tym czasowych wyłączeń turbin lub zastosowania wariantu pracy elektrowni w trybie cichym.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 100 m.

14. Tereny obsługi technicznej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **IT**:

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej – obiekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp., ;
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- funkcja dopuszczalna: istniejące tereny rolne i tereny lasów;

- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych;
- lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, w szczególności obiektów mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z potrzebami.

3.4.2. Tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu

15. Tereny zieleni nieurządzonej i urządzonej z zabudową usługowo-mieszkaniową, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZP/U**:

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona, w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz usługi nieuciążliwe, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. wypoczynku, rekreacji, gastronomii itp.;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów lub ich odbudowę z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniową jednorodzinną; zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 30% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.30);
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 75% terenu jako teren biologicznie czynny,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 2500 m²,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

16. Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej (zieleń wiejska), oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **ZU**:

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona i nieurządzona, w tym o funkcji służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja, niekubaturowe urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);

- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej;
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 80% terenu jako teren biologicznie czynny,
- powierzchnia działki – zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 9 m.

17. Tereny usług sportu, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem US:

- funkcja podstawowa: niekubaturowe usługi sportu i rekreacji, w tym kultury fizycznej;
- funkcja uzupełniająca: kubaturowe obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej;
- dopuszczone inne obiekty obsługi funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej niezwiązanej z funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30 % terenu działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – nie określa się (zgodnie z potrzebami);
- maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

18. Tereny komunikacji samochodowej, pieszej i pieszo – samochodowej

- **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),**
- **tereny dróg publicznych klasy głównej (G),**
- **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z),**
- **tereny dróg publicznych klasy lokalnej (L),**
- **tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),**
- **ważne drogi wewnętrzne do analiz i uszczegółowienia w późniejszych pracach planistycznych - postulowane drogi gminne klasy dojazdowej (bez oznaczenia literowego).**
- funkcja podstawowa: drogi publiczne, inne ważne drogi;
- funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna niezwiązana z drogami;
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową;
- lokalizację wszelkich obiektów, w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

Wskaźniki: Kierunki rozwoju komunikacji opisano w rozdziale 7.

22. Tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem KK:

- funkcja podstawowa: transport kolejowy;
- funkcja uzupełniająca: usługi, obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna niezwiązana z terenami kolei;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- lokalizację wszelkich obiektów, w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu kolejowego.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 30% terenu działki budowlanej,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m², z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym (w tym dopuszcza się budowę obiektów radiokomunikacyjnych do wysokości 50 m).

3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE

Na obszarze gminy Ciechanów w ramach obszarów otwartych wyodrębniono następujące tereny funkcjonalne:

1. Tereny lasów i dolesień, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem ZL:

- funkcja podstawowa: las i dolesienia;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- dla części terenów lasów i dolesień leżących w strefie sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg o których mowa w tiret 2 i 3.

Wskaźniki: wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 65% terenu działki budowlanej;
- maksymalnej wysokości zabudowy – 10 m (2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddaszowa),
- minimalnej odległość zabudowy od granicy lasów – 12 m, z zaleceniem odsunięcia zabudowy do 30 m (do ustalenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po analizie konkretnych przypadków).

2. Tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem R:

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, po wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania mpzp lub jego zmiany, jeżeli będzie ona wymagana (grunty klas bonitacyjnych I-III);
- utrzymanie i dopuszczenie rozwoju istniejącej zabudowy zagrodowej położonej w obrębie istniejących siedlisk (zagród) na terenach rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego;
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z wyłączeniem łąk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom, gatunkom oraz siedliskom tych gatunków, objętych ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

3. Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem Re:

- funkcja podstawowa: rolnictwo ekstensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w szczególności ścieżki piesze, ścieżki dydaktyczne, miejsca odpoczynku i punkty widokowe, po wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przez właściwego ministra, uzyskiwanej na etapie sporządzania mpzp lub jego zmiany, jeżeli będzie ona wymagana (grunty klas bonitacyjnych I-III);
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- dopuszczenie zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z wyłączeniem łąk;
- dopuszczenie ograniczonego wykorzystania turystycznego – szlaki turystyczne, ścieżki itp.;
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. Tereny wód otwartych, oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem WS:

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe śródlądowe;

- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego w szczególności budowę: pomostów, czy organizację kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. Tereny zbiorników retencyjnych oznaczone na załączniku graficznym „Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna” symbolem **Wr**:

- funkcja podstawowa: zbiorniki retencyjne na potrzeby rolnictwa;
- inwestycja celu publicznego wynikająca z „Programu małej retencji dla województwa mazowieckiego”,
- dopuszcza się częściowe wykorzystanie terenów Wr pod zbiorniki retencyjne, zgodnie ze szczegółowymi analizami dotyczącymi budowy zbiorników retencyjnych.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium zaleca następujące etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy:

- ETAP I:
 - tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń zgodnie z niniejszym studium i obowiązującymi planami miejscowymi,
 - tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- ETAP II - tereny rozwojowe zabudowy dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rozwój gminy Ciechanów musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;

- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w niniejszym studium określa się:

- elementy środowiska przyrodniczego budującego system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

Podstawowymi strukturami kształtującymi system przyrodniczy gminy są:

- dolina rzeki Łydyni, wraz z przyległymi terenami położonymi wzdłuż rzeki;
- dolina rzeki Rosicy, wraz z przyległymi terenami położonymi wzdłuż rzeki
- dolina rzeki Sony, wraz z przyległymi terenami położonymi wzdłuż rzeki;
- kompleksy łąk, lasów i zadrzewień;
- rolnicze tereny otwarte z zachowanym harmonijnym krajobrazem.

Wymienione powyżej elementy systemu przyrodniczego gminy wchodzi w skład obszarów otwartych tj. o funkcji R, Re, ZL, WS. Nadrzędną rolą tych obszarów jest utrzymanie i wykształcenie powiązań przyrodniczych umożliwiających właściwe funkcjonowanie przyrodnicze pozostałych obszarów funkcjonalnych.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy:

1) obowiązują następujące zakazy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem

obiektów celu publicznego i innych służących obsłudze mieszkańców, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;

- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna oraz ochrona przeciwpowodziowa;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

2) dopuszcza się:

- częściowe wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do wód otwartych jako ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i sportowych przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej;
- budowę zbiorników retencyjnych.

Na terenach Re (rolnictwa ekstensywnego – tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- istniejące:
 - Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - Krośnicko-Kosmowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - Pomniki przyrody (8 szt.),
 - ochrona gatunkowa;
- planowane:
 - nie występują.

Gmina Ciechanów nie planuje powołania form ochrony przyrody, które możliwe są do utworzenia przez gminę, tj. pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, z tego względu nie wskazuje się ich jako planowanych czy projektowanych form ochrony przyrody.

Organy właściwe do utworzenia pozostałych form ochrony przyrody (np. rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych) nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu zmiany studium. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

Wszelkie zagospodarowanie i gospodarowanie w obrębie obszarów objętych ochroną regulują przepisy odrębne w tej mierze.

Objęcie ochroną prawną obszarów lub obiektów cennych przyrodniczo wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Uchwała Rady Gminy, uchwała Sejmiku Województwa lub stosowne rozporządzenia o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określają w razie jego utworzenia ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania i użytkowania na danym obszarze.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza na terenie gminy Ciechanów polega na utrzymaniu stężeń substancji w powietrzu na aktualnym poziomie z jednoczesnym wskazaniem dążenia do ich obniżania. W przypadku zachodzących w przyszłości niekorzystnych zmian w jakości powietrza (gdy nie są dotrzymane dopuszczalne poziomy substancji) należy dążyć do zmniejszania poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującym prawem.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powietrza zaleca się m.in.:

- stopniową eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno – bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz uciepłownienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowa układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO₂ i CO);
- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, w tym wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych ... tj. tzw. emisji niezorganizowanej;
- ograniczanie lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Ochrona zasobów wodnych na terenie gminy polega na:

- poprawie jakości wód powierzchniowych,
- utrzymaniu właściwej jakości wód podziemnych (aktualnie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych).

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony zasobów wodnych zaleca się m.in.:

- zakaz zabudowy na terenie dolin oraz ograniczanie na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych oraz w miejscach wychodni warstw wodonośnych (głównie tereny nizin aluwialnych), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach o niskim poziomie wód gruntowych (z wysiękami), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- na obszarach rynien subglacialnych preferowane rolnictwo ekstensywne tzn. z dużym udziałem trwałych użytków zielonych, celem zapewnienia stref buforowych pomiędzy gruntami ornymi a wodami powierzchniowymi w postaci pasa użytków zielonych, co ograniczy spływ z terenów rolnych.

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od brzegów cieków i naturalnych zbiorników wodnych, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych przystani i innych celu publicznego.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- określenie w planach miejscowych i ich zmianach zasad zagospodarowania – między innymi znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej - zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowa sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych;
- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- inwestycje w infrastrukturę techniczną: stopniowa likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, w miarę potrzeby rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, a także promocja przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rolnych, nie włączonych do systemu kanalizacji.

Cały obszar gminy Ciechanów położony jest w granicy głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 GZWP Subniecka Warszawska. Ochrona obszarów głównych zbiorników wód podziemnych realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla. Wg stanu na marzec 2018 roku, nie została sporządzona dokumentacja hydrogeologiczna zawierająca projekt zbiornika ochronnego GZWP nr 215 Subniecka Warszawska oraz propozycje zakazów nakazów i ograniczeń w użytkowaniu terenu, mające na celu ochronę wód podziemnych.

Ochrona obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nr 219 „Górna Łydynia” realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla.

5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Ochrona zasobów powierzchni ziemi na terenie gminy, zgodnie z obowiązującym prawem, realizowana jest poprzez:

- racjonalne gospodarowanie gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- zachowanie wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury, poprzez ustalenia opisane w rozdziale ochrony wartości kulturowych.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony pokrywy glebowej zaleca się m.in.:

- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb;
- zmniejszenie ryzyka skażenia gleby poprzez ograniczanie lokalizacji zakładów wymagających opracowania programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powierzchni ziemi (pod względem ukształtowania) obowiązują m.in.:

- wprowadzenie na skarpach zakazu zamiany formacji roślinnych o wykształconej strukturze pionowej na rzecz nieużytków (zwiększona erozja powierzchni ziemi, powodowana zwiększeniem spływu powierzchniowego wód);
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- przeprowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu – eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. obszaru dolin rzecznych, ze szczególnym uwzględnieniem doliny Łydyni, Rosicy i Sony, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochrona roślinności oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu;
- realizacja zagospodarowania z priorytetem zachowania i wyeksponowania naturalnych elementów krajobrazu w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

Na terenie gminy występują kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (II-III) oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, w szczególności poprzez:

- modernizowanie trakcji kolejowej oraz ulic;
- stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu oraz kolei, oraz aktywności gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny; sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej wzdłuż dróg i kolei musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązują m.in.:

- ustanowienie stref ochronnych dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia (o napięciach znamionowych 110 kV) w granicach których lokalizacja obiektów wymagać będzie dodatkowych badań oraz uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi;
- ustanowienie stref ochronnych dla sieci i urządzeń radiolokacyjnych i radionawigacyjnych w granicach których zakazać lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- zakaz lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych i z przewagą tej funkcji.

5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN

Zasady ochrony kopaliny określają przepisy odrębne.

5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

- zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej, w tym ochronę obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody);
- zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów poszczególnych obiektów i obszarów oraz przywracaniu wartości kulturowych, estetycznych i użytkowych budynków oraz zagospodarowania przestrzennego obiektów i obszarów.

Zasoby środowiska kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, dlatego też winny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów.

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową, tj.:

- 1) zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części I ww. Studium;
- 2) rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu;
- 3) kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy;
- 4) zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury.

Realizacji ww. celów odnoszących się do pojedynczych obiektów jak i zespołów mających wartości kulturowe, służą następujące zadania:

- 1) ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych;
- 3) kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu;

- 4) ustalenie zasad ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie w formie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących przy budowie, rozbudowie, remontach oraz innych przekształceniach i działaniach przestrzennych;
- 5) wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania;
- 6) minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia;
- 7) opracowanie gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami.

6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Tabela 1: Wykaz obiektów ruchomych i nieruchomych na terenie gminy Ciechanów wpisanych do Rejestru Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt lub obszar	Nr w rejestrze zabytków	Data wpisania do rejestru
1	Chotum	kościół filialny pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	A-97	19.12.1961
2	Nużewo	dawny dwór drewniany z parkiem	A-305	9.12.1996
3	Rydzewo	pozostałości parku	A-226	30.08.1980
4	Ujazdowo	dwór murowany wraz z parkiem	A-205	1.06.1980
5	Sokołówek	park dworski	A-228	30.08.1980
6	Sokołówek	pozostałość dawnej szkoły rolniczej w Sokołówku	A-1329	19.07.2017
7	Bardonki	leśniczówka i park	A-227	30.08.1980
8	Niestum	park dworski	A-204	1.06.1980
9	Nużewko	Dom Ludowy z otoczeniem	A-1262	9.10.2014
10	Rzeczki-Wólki	zbiorowa mogiła żołnierska	A-304	31.10.1996
11	Nużewo	kapliczka przydrożna	B 84/96	9.12.1996
12	Rzeczki-Wólki	kamienna kapliczka słupowa	B 83/96	31.10.1996
13	Mieszki Wielkie	kapliczka przydrożna z 1929 r.	B-398	

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, bryła, geometria i forma dachu, kompozycja bryły i elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, zabytkowe wyposażenie, zasadnicze rozplanowanie wnętrza),
- oryginalny materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachowego),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23. 07. 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

Postępowanie w sprawie skreślenia zabytku z rejestru wszczyną się z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

6.2.1. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków wymagają ochrony poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania.

6.2.1.1. Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zawiera załącznik do I części Studium „Uwarunkowania rozwoju”.

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów oraz ich lokalizacji podczas prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obiektach zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków ochronie podlega w szczególności:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu - gabaryty, geometria dachu, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy: zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznej formy obiektów i zespołów;
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji i wystroju elewacji z nakazem zachowania i dowiązywania się do form i elementów oryginalnych;
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie, w szczególności poprzez ograniczenia inwestycyjne w zakresie:
 - rozbudów, dobudów, nadbudów oraz rozbiórek ich części, bez opinii konserwatorskiej dopuszczającej takie działania ze względów technicznych lub stwierdzonego braku lub niskiej wartości obiektu,
 - adaptacji parterów, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacjach, aranżacji nowych witryn, wejść do budynku, schodów zewnętrznych, zmian kolorystyki i montażu reklam i szyldów reklamowych,
 - adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi w tym: zmian kubatury budynku, zmian geometrii dachów, podnoszenia ścianek kolankowych, aranżacji nadbudów, wielkogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połączeniowych;

- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu;
- dla układów ruralistycznych i zespołów zabudowy – zachowanie układu przestrzennego z jego głównymi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wewnątrz architektonicznych i krajobrazowych);
- dla układów zieleni komponowanej w tym przede wszystkim parków i cmentarzy: utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu;
- konserwacja, restauracja, rewaloryzacja, względnie modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku;
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, z zastrzeżeniem uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ponadto ochrona obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się także poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu konieczne są: opracowanie planów miejscowych dla obszarów w obrębie których położone są wspomniane wyżej obiekty zabytkowe oraz cykliczna aktualizacja wykazu obiektów w ewidencji zabytków.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.1.2. Zabytki archeologiczne

Dla obiektów archeologicznych obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Dla obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest przestrzeganie ustaleń dotyczących stref ochrony archeologicznej, w której są położone.

Ochrona obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym – nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Z tego względu konieczna jest cykliczna aktualizacja wykazu obiektów.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.2 Strefy ochrony archeologicznej

Strefa archeologicznej ochrony stanowiska archeologicznego „OW” obejmuje stanowiska o powierzchni większej niż 0,5 ha, ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych.

W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref obserwacji archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

1. dla stanowisk o własnej formie krajobrazowej obowiązuje:
 - zakaz zabudowy,
 - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;
2. dla stanowisk nie posiadających własnej formy krajobrazowej:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

- przeprowadzenie archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6.5. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Ciechanów nie istnieją obszary lub obiekty dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej, obowiązuje ochrona poprzez sporządzenie dla obszarów ich występowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zapisy określają szczegółowo zasady ochrony.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU

Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym. Celem polityki transportowej jest zwiększenie dostępności transportowej regionu. Rozumie się przez to łatwiejsze przemieszczanie się poprzez rozmaite środki transportu. Kolejnym celem jest poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu i przewożnych towarów. Bezpośrednio sąsiadujące miasto Ciechanów jako ośrodek subregionalny w przyszłości będzie rozwijany poprzez wzmacnianie i przywracanie funkcji przemysłowych, rozwój usług. Wykorzystywany będzie potencjał miasta w zakresie: lokalnych zasobów ludzkich, walorów przyrodniczych i kulturowych. Miasto Ciechanów wzmocni regionalne i międzyregionalne powiązania komunikacyjne. W znacznym stopniu wpłynie to na gminę Ciechanów. Zostaną rozwinięte i zmodernizowane międzyregionalne i regionalne powiązania komunikacyjne. Zrealizowane mają być również nowe połączenia drogowe z Warszawą.

Celami szczegółowymi są:

- udostępnienie zagospodarowania i celów podróży na terenie gminy,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi, terenami sąsiednimi oraz powiązań wewnętrznych,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie możliwości korzystania z komunikacji zbiorowej oraz dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Za właściwe uznaje się umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, ze względu na strukturę przestrzenną gminy i znajdujące się w pobliżu miasto Ciechanów. Ponadto wpływa na to intensywność i charakter zagospodarowania obszaru gminy. Na terenie gminy powinny tworzyć się coraz lepsze warunki dla rozwoju komunikacji zbiorowej oraz ruchu rowerowego i pieszego.

Główne cele rozwoju systemu drogowego

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Ciechanów są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży znajdujących się w mieście i gminie, obsługa obszaru gminy,
- poprawa funkcjonalności i czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- modernizacja, dostosowanie parametrów i poprawa stanu technicznego niektórych fragmentów dróg,
- poprawa warunków i zwiększenie bezpieczeństwa ruchu.

7.1.1. Kierunki rozwoju układu drogowego i kolejowego

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w planach miejscowych, Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Strategii rozwoju gminy Ciechanów, a także Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego oraz wnioski i zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, do którego wejdą droga krajowa, wojewódzka i powiatowe, klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP), głównej (G) i zbiorczej (Z), mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne (L) i dojazdowe (D)), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także ważniejszym powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie ograniczona i będzie mogła odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego w gminie Ciechanów będą:

- droga krajowa nr 60 o przebiegu Łęczyca- Kutno- Płock- Drobin- Ciechanów- Maków Mazowiecki- Różan- Ostrów Mazowiecka wraz z budową obwodnicy miasta Ciechanowa oraz miejscowości Gumowo w ciągu drogi DK 60 - droga w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), stanowiącą fragment „Wielkiej Pętli Mazowsza” – razem z drogą wojewódzką nr 617 Ciechanów – Przasnysz, drogę wojewódzką nr 544 Przasnysz – Ostrołęka, drogę wojewódzką nr 627 Ostrołęka – Ostrów Mazowiecka – Małkinia – Kosów Lacki – Sokołów Podlaski, drogę krajową nr 63: Sokołów Podlaski – Siedlce – gr. województwa, drogę krajową nr 12: gr. województwa – Radom – autostrada A1; łączącą ośrodki regionalne i subregionalne: Radom, Płock, Siedlce, Ciechanów, Ostrołękę i pozwalającą włączyć się w system powiązań krajowych i międzynarodowych

- droga krajowa nr 50 w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego „GP” ,
- droga wojewódzka nr 615 Mława-Ciechanów w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego „GP” ,
- droga wojewódzka nr 616 Rembielin-Ciechanów w klasie technicznej drogi głównej „G” ,
- droga wojewódzka nr 617 Przasnysz-Ciechanów w klasie technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego „GP” .
- drogi powiatowe, które tworzą połączenia z drogami krajowymi i wojewódzkimi oraz stwarzają warunki do przejazdów zarówno pasażerskich, jak i towarowych
- drogi powiatowe rozbudowane do dróg klasy zbiorczej (Z) o przekroju jednoprzestrzennym (1x2), do których należeć będą co najmniej drogi nr 0749T i 0752T.

Potrzeby i możliwości rozbudowy pozostałych dróg powiatowych z obecnych klas lokalnych (L) do dróg klasy zbiorczej (Z), powinny być rozpatrywane indywidualnie w porozumieniu z zarządcą lub zarządem tych dróg. Jako minimalną klasę tych dróg przyjmuje się klasę drogi lokalnej z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy do klasy zbiorczej (Z).

W zakresie dróg gminnych, tworzących układ obsługujący przewiduje się:

- rozbudowę i przebudowę dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D),
- budowę nowych dróg gminnych klasy lokalnej (L) i dojazdowej (D) na terenach planowanego zagospodarowania.

Przedstawione na rysunku kierunków rozwoju drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium. Dopuszcza się korekty przebiegu dróg wszystkich kategorii i klas wskazanych na rysunkach w zakresie wynikającym z analiz szczegółowych oraz przyjętych rozwiązań przestrzennych i technicznych.

Ponadto w zakresie ulic układu obsługującego i dróg wewnętrznych, wskazane jest wyznaczanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dróg o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających odpowiednio:

- 15 m dla dróg klasy lokalnej (L),
- 12 m dróg klasy dojazdowej (D),
- dróg wewnętrznych: 4,5 m dla zabudowy letniskowej, 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 10 m dla terenów zabudowy przemysłowej, przemysłowej z usługami, usługowych.

7.1.2. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu.

W celu ujednoczenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów (w nawiasie podano wskaźniki dla opisanych powyżej obszarów o najwyższej intensywności zagospodarowania, które wobec specyfiki tego obszaru należy traktować fakultatywnie):

- dla zabudowy wielorodzinnej 1 - 1,5 (0,7 - 1) miejsca postojowego na parkingu lub w garażu / lokal,
- dla zabudowy jednorodzinnej 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,

- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1 - 1,3 (1) miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m2 p.u. usług,
- dla obiektów administracji i biur minimum 30 (10) miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług minimum 30 (15) miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej,
- dla wielkoprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2.000 m2 powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii minimum 20 miejsc (5) / 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 (15) m2 sali konsumpcyjnej,
- dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m2 powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla hoteli, pensjonatów minimum i ośrodków wypoczynkowych 35 (20) miejsc postojowych / 100 łóżek lub 1 (0,5) miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej,
- dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych / 1000m2 powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla zabudowy letniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Na obszarach deficytu miejsc postojowych priorytet powinno mieć zaspokojenie potrzeb parkingowych mieszkańców. W drugiej kolejności klienci handlu i usług oraz interesanci, a dopiero po ich zaspokojeniu potrzeby zatrudnionych.

Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

7.1.3. Rozwój komunikacji zbiorowej

Najważniejszym celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców gminy. Wszystkie miejscowości w gminie Ciechanów powinny posiadać taką samą łatwość korzystania z komunikacji. Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będzie miasto Ciechanów.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależy będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będą Ciechanów, Maków Mazowiecki i Warszawa.

W kierunkach rozwoju komunikacji kolejowej gminy przewiduje się adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy linii kolejowej nr 9 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny.

7.1.4. Obsługa transportu ładunków

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze gminy przewiduje się rozwój terenów aktywności gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

Cedrob S.A jako największa firma produkcyjna w regionie generuje największy transport ładunków. Firma wykorzystuje do celów transportowych drogę krajową nr 60. W przyszłości rozwój firmy będzie równoznaczny ze zwiększonym transportem ładunków na tej trasie.

7.1.5. Ruch pieszy

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

7.1.6. Ruch rowerowy

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjmuje się o następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczych) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Postuluje się w porozumieniu z zarządcami lub zarządami dróg krajowej, wojewódzkiej i powiatowych budowę dróg rowerowych w drogach klas głównej ruchu przyspieszonego (GP), głównych (G) i zbiorczych (Z) i wybranych powiatowych klasy lokalnej (L).

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

W planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo należy analizować możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach i kolei powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwość komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych i kolei.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych, t.j. co najmniej:

- dla drogi krajowej ogólnodostępnej (drogi główne i główne ruchu przyspieszonego) – 10 m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

7.3. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, samorządów województwa i powiatu.

Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Cele polityki rozwoju infrastruktury technicznej

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowo – kanalizacyjne.

8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja i rozbudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze gminy Ciechanów;
- dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej i/lub budowę nowych ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej lub wystąpienia takich konieczności w regionie;
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej (wodociąg wiejski publiczny);
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowo przeznaczane pod zabudowę wyznaczonych w ramach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy;
- wykonanie studiów branżowych nt. konieczności wprowadzenia stref ochrony bezpośredniej i/lub pośredniej dla istniejących ujęć wód podziemnych w szczególności ujęcia Kalisz oraz ujęcia Gostkowo częściowo zlokalizowanego na obszarze gminy Ciechanów, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych i/lub standardów jakościowych) nowymi.

8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki bytowo gospodarcze i przemysłowe do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej i modernizowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w mieście Ciechanów i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody deszczowe i roztopowe do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich odprowadzenia do zbiorników retencyjnych, retencyjno-infiltracyjnych, retencyjno-podczyszczających itp. oraz indywidualnego zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenach zabudowy (w szczególności jednorodzinnej i zagrodowej);
- utrzymanie, w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z jej rozbudową na miejscowości nieskanalizowane oraz tereny rozwojowe gminy;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;
- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się czasowo oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum, a system odprowadzania ścieków czasowo (tj. do czasu realizacji kanalizacji) oprzeć o indywidualne lub grupowe oczyszczalnie ścieków;
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się powierzchniowe odwodnienie dróg;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

8.3. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami oraz aktualnymi aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ciechanów;
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów (należy zaznaczyć, że Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami przewiduje, że gmina Ciechanów wchodzi w skład Regionu Zachodniego);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zapewnienie możliwości budowy linii napowietrzno-kablowej 110 kV relacji GPZ Niechodzin - GPZ Pułusk,
- zapewnienie możliwości budowy stacji 110/15kV w miejscowości Ujazdówek wraz budową linii napowietrzno-kablowych 110kV stanowiących zasilanie nowej stacji 110/15kV;
- w zakresie sieci dystrybucyjnej: zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
 - średniego napięcia 15 kV zasilanych z: GPZ 110/15 kV (GPZ „Ciechanów”, „Chrzanówek” i „Niechodzin”) oraz
 - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowo zainwestowanych wskazuje się na budowę stacji 110/15kV w miejscowości Ujazdówek wraz z budową linii 110kV wskazanych na załączniku graficznym, rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe zaleca się jako wolnostojące stacje wewnętrzne, dopuszcza się realizację urządzeń elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym;
- zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
 - 6 m (po 3 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 0,4 kV
 - 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV oraz
 - 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110kV;
- w obszarze pasów technicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów);
- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- studium wskazuje następujące istniejące elektrownie wiatrowe wraz ze strefą ponadnormatywnego oddziaływania turbin wiatrowych – izofona 45 dB w porze nocnej:
 - dwie elektrownie wiatrowe w miejscowości Kargoszyn – turbina trójpłatowa o mocy 2 MW z masztem o wysokości 105 m i płatami długości 45 m,
 - jedna elektrownia wiatrowa w miejscowości Gumowo – turbina trójpłatowa o mocy 2 MW z masztem o wysokości 105 m i płatami długości 45 m,
 - jedna elektrownia wiatrowa w miejscowości Grędzice – turbina trójpłatowa o mocy 2 MW z masztem o wysokości 105 m i płatami długości 45 m,
 - jedna elektrownia wiatrowa w miejscowości Kownaty Żędowe – turbina trójpłatowa o mocy 2 MW z masztem o wysokości 105 m i płatami długości 45 m;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza energii słońca, z zastrzeżeniem iż nie przewiduje się dalszego rozwoju energetyki odnawialnej o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem obiektów istniejących opisanych w pkt. 9);
- opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

Dla GPZ oraz linii elektroenergetycznych 110 kV może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).

8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- uciepłwienie obszaru w oparciu o sieć ogrzewania gazowego (gaz ziemny) oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz płynny lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem jak pkt 2;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania,
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- dalsza gazyfikacja gminy,
- opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie, modernizacja i/lub w miarę potrzeby przebudowa istniejącego gazociągu międzynarodowej magistrali DN 1400 „Jamał - Europa Zachodnia”;
- utrzymanie, modernizacja i/lub w miarę potrzeby przebudowa istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia;
- zasilanie w gaz przewodowy z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii sieci dystrybucyjnej:
 - średniego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o, w tym ze stacji „ul. Kwiatowa” i „ul. Kasprzaka”;
 - niskiego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych II^o;
- budowa i uruchomienie dystrybucyjnej sieci gazowej w nie zgazyfikowanych miejscowościach gminy w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;
- modernizacja i w miarę potrzeby przebudowa istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb zaopatrzenia gminy w gaz; dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów pod warunkiem zachowania wskazanych stref kontrolowanych gazociągów;
- sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi urządzeniami, w tym zespołami zaporowo – upustowymi oraz stacjami redukcyjno – pomiarowymi II^o - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dla istniejących i planowanych gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, w tym istniejących urządzeń – zespołów zaporowo – upustowych i stacji redukcyjno-pomiarowych obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzania drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- opracowanie „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;

- dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowa linii światłowodowych.

8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenażowej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizację rozbudowy obiektów małej retencji poprzez budowę zbiornika Kargoszyn.

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

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należące do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnej zieleni urządzonej, gminnej zieleni urządzonej z usługami, gminnych usług sportu o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
- teren budowy zbiornika retencyjnego o powierzchni >20 ha w Kargoszynie,
- tereny mieszkań komunalnych w miejscowości Chotum, Chruszczewo, Kargoszyn, Kowanty Żądowe, Nużewko, Sokołówek, Grzędzice i Niestum,
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie gminy.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,

- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (zespoły zaporowo – upustowe, stacje redukcyjno – pomiarowe II⁰) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej, ...), wraz z całą siecią wodociągową,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, pływalnia miejska itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, ...).

Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje gminę w granicach administracyjnych.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- tereny kolei,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym,
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- obszary i tereny górnicze kopaliny stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- Budowę zbiornika retencyjnego o powierzchni >20 ha w Kargoszynie,
- Modernizację przekroju podłużnego i poprzecznego koryta rzeki Łydyni od km 23+ 300 do km 28 + 350 wraz z budowlami,

- rozbudowę i przebudowę dróg krajowych nr 50 i nr 60 wraz z budową obwodnicy Ciechanowa w ciągu DK 60 oraz obwodnicy miejscowości Gumowo,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg wojewódzkich, w tym wykorzystanie przebiegu dróg wojewódzkich nr 544 i nr 617 do tworzenia Wielkiej Pętli Mazowsza,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg wojewódzkich, w tym wykorzystanie przebiegu dróg wojewódzkich 618 + 615 - Wyszaków (DK 62) -Pułtusk - Ciechanów - Mława (DK 7) -wykorzystanie przebiegu drogi 618Wyszaków - Pułtusk, obejście Pułtuska (DK 61), wykorzystanie przebiegu DW 618 Pułtusk – Gołymin-Ośrodek (z niezbędnymi obejściami), obejście Ciechanowa (DK 60) i wykorzystanie przebiegu DW 615 z niezbędnymi obejściami Wyszaków, Zatory, Pułtusk, Gołymin-Ośrodek, Ciechanów, Regimin, Stupsk, Szydłowo, Mława,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację linii kolejowej E 65/C-E65 na odcinku Warszawa - Gdynia – obszar LCS Ciechanów Nasielsk, Świercze, Sońsk, Ciechanów, Regimin, Stupsk, Wiśniewo, Mława,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację linii kolejowej E 65/C-E65 na odcinku Warszawa - Gdynia – w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/GSMR, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego Warszawa, Jabłonna, Legionowo, Chotomów, Nowy Dwór Mazowiecki, Pomiechówek, Nasielsk, Świercze, Sońsk, Ciechanów, Regimin, Stupsk, Wiśniewo, Mława,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg powiatowych,
- budowę stacji 110/15kV w miejscowości Ujazdówek wraz budową linii napowietrzno-kablowych 110kV stanowiących zasilanie nowej stacji 110/15kV;
- realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN-300 Ciechanów Krasne,
- rozbudowę i przebudowa lub modernizacja składowiska odpadów w Woli Pawłowskiej.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się gminę Ciechanów.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Studium nie wskazuje granic obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów.

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

W studium określono obszary, dla których opracowanie miejscowego planu zagospodarowania byłoby wskazane.

Proponowane granice obszarów, dla których Gmina Ciechanów zamierza sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany wskazano na załączniku graficznym nr 2 („Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego”). Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy – zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejność sporządzania planów miejscowych będzie zależała od potrzeb.

Stosownie do przepisu art. 7 ustawy za dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2017, poz. 1161 z późniejszymi zmianami) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne na obszarach wiejskich dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Ciechanów występują grunty rolne kl. II i III. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach, Urząd Gminy w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- ochrona gruntów rolnych II i III klasy bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze nizin aluwialnych, w szczególności na obszarach polderowych oraz na terenach podmokłych,
- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy z podziałem na: intensywną R z charakterystycznym układem pól oraz ekstensywną Re (obejmującą przede wszystkim doliny oraz obniżenia terenu) z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych oraz obszarów z wysokim poziomem wód gruntowych,
- na obszarach Re (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,
- dopuszcza się zwiększenie areалу gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urzędniowych lasów.

Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U.2017 poz. 788, ze zm.).

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Ciechanów występują tereny szczególnego zagrożenia powodziowego, w związku z zachowaniem ważności przez studia ochrony przeciwpowodziowej opracowane dla rzek lub odcinków do czasu przekazania właściwym organom map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla tych odcinków rzek zgodnie z art. 549 ustawy Prawo wodne. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oznaczono na rysunku nr 1 i nr 2 Studium. Na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego istnieją ograniczenia, zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Ciechanów nie występują udokumentowane obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych. Nie występują także obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. z 2015 r. poz. 2120)

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Ciechanów w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego wyodrębniono obszary wymagające rehabilitacji i/lub przekształceń, w tym działań porządkujących w odniesieniu do jakości ich zabudowy i zagospodarowania.

Wskazuje się do rekultywacji następujące obszary, zgodnie z rysunkiem kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- składowisko odpadów w Woli Pawłowskiej po zakończeniu kolejnych etapów deponowania odpadów .

Na obszarze gminy istnieją także inne obszary mogące wymagać rekultywacji (np. powstałe w wyniku nielegalnej eksploatacji kopalni pospolitych), które wymagają szczegółowego rozpoznania. Obszary poeksploatacyjne oraz obszar byłych składowisk odpadów i jednolitych części wód powierzchniowych wymienionych powyżej wymagają opracowania planów rekultywacji.

Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

Nie wskazuje się obszarów wymagających rehabilitacji i/lub przekształceń i/lub remediacji.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Ciechanów nie występują obszary zdegradowane.

19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Działki zajęte pod linią kolejową nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa -Gdańsk Główny stanowią tereny zamknięte¹, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Na terenie gminy Ciechanów nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego – załącznik graficzny nr 2.

20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Studium nie wskazuje obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie jako wymagających lub mogących wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć i długofalowych działań.

¹ określone decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. U. MUR, poz. 25 z późn. zm.)