

Z a ł ą c z n i k n r 5
do Uchwały Nr VI / 40 / 2019
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 28 marca 2019 r.

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHANÓW

CZEŚĆ III.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Ciechanów, 2019 r.

Sporządził:

Wójt Gminy Ciechanów



Opracowanie:

na podstawie Umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku

Zespół autorski:

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. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	4
2. OBJAŚNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	6
3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....	6
3.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW	7
3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU.....	9
3.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	10
3.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	10
3.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO	11
3.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	14
3.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM	18
3.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	21
3.10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	21
3.11. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.....	21
3.12. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	21
3.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	22
3.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH ..	23
3.15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	23
3.16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRODZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U.NR 41, POZ. 412 ZE ZM.)	23
3.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	23
3.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	24
3.19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	24
3.20. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	24

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPLYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Ciechanów zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych (zewnętrznych) i lokalnych (wewnętrznych). Syntetyczna analiza głównych uwarunkowań ma znaczący wpływ na określenie najbardziej pożądaných i realnych kierunków rozwoju gminy. Poniżej przedstawiono uwarunkowania odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu kierunków rozwoju gminy z wyróżnieniem sprzyjających i zagrażających jej rozwojowi.

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- korzystne położenie gminy na tle województwa mazowieckiego, między innymi dzięki drogom krajowym nr 50 i 60 oraz drogom wojewódzkim nr 615, 616 i 617, a także powiązaniu komunikacją miejską z Ciechanowem;
- walory środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego, stanowiące o dużej atrakcyjności turystycznej gminy (w tym m.in. Nadwkrzańskiego i Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz położenie na terenie Zielonych Płuc Polski, a także zabytki związane z kulturą dworską i bliskość zabytków miasta Ciechanowa), atrakcyjne jako potencjalne miejsca wycieczek pieszych i rowerowych mieszkańców gminy i Ciechanowa;
- wysoki udział gleb klasy bonitacyjnej II-III w strukturze użytków sprzyjający rozwojowi rolnictwa;
- korzystna struktura demograficzna gminy (zwiększająca się liczba ludności);
- rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do obszarów zainwestowanych - dobra dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów w gminie;
- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa ;
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- niskie stopień pokrycia terenu gminy obowiązującymi planami miejscowymi;
- zbyt słabo rozwinięta funkcja usługowa, kulturowa i turystyczna;
- brak wystarczająco rozwiniętego systemu kanalizacji;
- istnienie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (tereny zagrożone powodzią) oraz naturalnych cech zasobów środowiska przyrodniczego (duży odsetek gruntów wysokich klas bonitacyjnych, lasów);
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania.

Głównymi zagrożeniami powodowanymi przez rozwój mogą być:

- zagrożenie części gminy wcieleniem do miasta Ciechanowa w przyszłości;
- rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost zapotrzebowania na transport i pozostałą infrastrukturę techniczną;
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej, w tym na wkład własny, konieczny do uzyskania wsparcia ze środków Unii Europejskiej;
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy prowadzeniu inwestycji infrastrukturalnych oraz w pracach planistycznych nad zmianą kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

2. OBJAŚNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, obejmujących charakterystykę stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 kształtowane 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.

3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

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 podróży) 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 utrwaleniu 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 3.2. 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.

3.2. PRZEZNACZENIE 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 dopuszczonej 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej 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 kopalin pospolitych (PE),
 - elektrowni wiatrowych (EW),
 - tereny 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 (bez oznaczenia literowego),
- tereny kolei (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).

3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Obszary przeznaczone do zainwestowania oraz rozwoju gminy, wskazane w Studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy. Dla terenów tych określone zostały funkcje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne, zakazy, nakazy, a także wyznaczono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one 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.

Postuluje się kształtowanie ekstensywności zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych na etapie sporządzania planów miejscowych.

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

3.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

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.

3.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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.:

- zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części I ww. Studium;
- rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu;
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy;
- 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:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych;
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych;
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu;
- 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;
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania;
- minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia;
- opracowanie gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami.

3.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

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.

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, tworzone 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.

3.7. ROZWÓJ 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.

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 przeznaczone 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 przykładowych 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.

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

- rozdzielić 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.

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.

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 Pułtusk,
- zapewnienie możliwości budowy nowej 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 lokalizacje 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 w 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
 - 20 m (po 10 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, 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 Grzędzice – 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).

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”.

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”.

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.

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

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej 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.

3.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą 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 Żędowne, Nużewko, Sokołówek, Grędzice 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, zielen 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 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.

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 stanowionymi 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 szczególności¹:

- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Łydyny od km 23+755 do km 28+900, m. i gm. Ciechanów, pow. ciechanowski;
- zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Rosicy Zadanie I od km 0+000 do km 19+563, gm. Strzegowo, pow. mławski oraz gm. Głinojeck i gm. Ciechanów, pow. ciechanowski,
- 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 dróg wojewódzkich nr 544 i nr 617 ,
- 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 – Gołymín-Ośrodek (z niezbędnymi obejściami), obejście Ciechanowa (DK 60) i wykorzystanie przebiegu DW 615 z niezbędnymi obejściami Wyszaków, Zatory, Pułtusk, Gołymín-Ośrodek, Ciechanów, Regimin, Stupsk, Szydłowo, 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, - Faza II,
- rozbudowę i przebudowę lub modernizację dróg powiatowych,
- poprawę bezpieczeństwa na skrzyżowaniach linii kolejowych z drogami – projekt multilokacyjny,
- inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja – dla Aglomeracji ściekowej Ciechanów,
- budowę stacji 110/15kV w miejscowości Ujazdówek wraz z budową linii napowietrzno-kablowych 110kV stanowiących zasilanie nowej stacji 110/15kV;

1 W związku z wejściem w życie Uchwały Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2015 r. poz. 6868), zmodyfikowano zapis tych inwestycji, wykreślając nieaktualne, a dodając zaktualizowane ich Brzmienie. Brzmienie przed wejściem w życie Uchwały Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.:

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 Łydyny 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 – Gołymín-Ośrodek (z niezbędnymi obejściami), obejście Ciechanowa (DK 60) i wykorzystanie przebiegu DW 615 z niezbędnymi obejściami Wyszaków, Zatory, Pułtusk, Gołymín-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 z 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.

- realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia DN-300 Ciechanów Krasne,
- budowa gazociągu Płońsk – Olsztyn (rozbudowa istniejącego gazociągu),
- budowa i utrzymywanie urządzeń służących do odzysku i unieszkodliwiania odpadów (w tym ich składowania), których realizacja wynika z wojewódzkiego planu gospodarki odpadami (WPGO).

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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

3.12. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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 tych planów będzie zależała od potrzeb. W studium wskazuje się rekomendowany porządek realizacji planów miejscowych wyłoniony w wyniku analiz, w których głównymi kryteriami były względy społeczno-ekonomiczne, planistyczne, kulturowe i przyrodnicze, jednak nie jest ona kolejnością wiążącą.

Do podstawowych kryteriów hierarchizacji prac planistycznych należy zaliczyć:

- możliwość uzbrojenia terenu w magistralne systemy infrastrukturalne w ciągu 3-5 lat od zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- zabezpieczenie podstawowych usług ze sfery społecznej (oświata, zdrowie) w ciągu 4-5 lat, poprzez rozbudowę istniejących obiektów lub budowę nowych;
- uzyskanie wstępnej akceptacji większości właścicieli gruntów do natychmiastowej zmiany użytkowania gruntów.

Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z 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.

3.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

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 zanieczyszczenia 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 areálu 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 areál 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 urzędziowych 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.).

3.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY 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.

3.15. 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.

3.16. 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.NR 41, POZ. 412 ZE ZM.)

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

3.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, 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.

3.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Ciechanów nie występują obszary zdegradowane.

3.19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Działki zajęte pod linią kolejową nr 9 Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny stanowią tereny zamknięte², 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 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.

3.20. 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.

² 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.)