PLAN OGÓLNY GMINY MIEJSKIEJ CIECHANÓW

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UZASADNIENIA

WYKAZ STREF PLANISTYCZNYCH

Ciechanów, 2025

Spis treści

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 5
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 8
Strefa usługowa 10
Strefa handlu wielkopowierzchniowego 14
Strefa gospodarcza 15
Strefa produkcji rolniczej 16
Strefa infrastrukturalna 17
Strefa zieleni i rekreacji 18
Strefa cmentarzy 20
Strefa górnictwa 21
Strefa otwarta 22
Strefa komunikacyjna 24

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefy planistyczne SW (wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy wielorodzinnej, terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny planowane dla rozwoju nowego budownictwa. W ramach profilu podstawowego stref SW określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wybranych stref SW, w obrębie których zabudowa wielorodzinna jest przemieszana z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

Występujące w ramach poszczególnych stref SW usługi, stanowiące te o charakterze lokalnym, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
1	1SW		1,5	25	15	30
2	2SW		1,2	40	12	30
3	3SW		1,2	40	12	30
4	4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	16	25
5	5SW		1,2	40	14	30
6	6SW		1	25	12	30
7	7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	40	12	30
8	8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,9	30	12	30
9	9SW		2	40	15	20
10	10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	15	25
11	11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	12	30
12	12SW		1,5	30	18	30
13	13SW		2	70	14	30
14	14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	17	30
15	15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	17	30
16	16SW		2,5	25	35	30
17	17SW		1,2	30	12	30
18	18SW		2	40	18	25
19	19SW		0,8	25	12	30
20	20SW		2	70	12	30
21	21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	35	16	30

22	22SW		1,2	40	11	30
23	23SW		1,2	40	11	30
24	24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	7	30
25	25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	15	30
26	26SW		1,2	40	12	30
27	27SW		1,2	40	9	30
28	28SW		2	40	15	30
29	29SW		0,6	30	10	30
30	30SW		1	50	9	30
31	31SW		1,6	40	19	30
32	32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	18	30
33	33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	60	14	20
34	34SW		2	40	18	30
35	35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,2	40	9	30
36	36SW		2	40	32	30
37	37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
38	38SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
39	39SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	17	30
40	40SW		1,5	40	17	30
41	41SW		2	40	17	30
42	42SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	22	30
43	43SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	19	30
44	44SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	40	22	30
45	45SW		2	40	18	30
46	46SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
47	47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	15	30
48	48SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	17	30
49	49SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	40	17	30
50	50SW		2	40	18	30
51	51SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	12	30
52	52SW		1,5	30	15	25

* - strefy planistyczne, dla których określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż 30% są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref określono na poziomie nie niższym niż ustalony w obowiązujących planach miejscowych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Strefy planistyczne SJ (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy jednorodzinnej, terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów planowanych dla rozwoju nowego budownictwa. W ramach profilu podstawowego stref SJ określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wybranych stref SJ, w obrębie których:

- występują tereny leśne (które zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie inne niż leśne) ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren lasu”;
- obowiązujący mpzp przewiduje przeznaczenie części działek na funkcje związaną z zielenią naturalną został ustalony profil funkcjonalny dodatkowy „teren zieleni naturalnej”;
- swoim zasięgiem wkracza obszar szczególnego zagrożenia powodzią został ustalony profil funkcjonalny dodatkowy „teren zieleni naturalnej”.

Występujące w ramach poszczególnych stref SJ usługi, stanowiące te o charakterze lokalnym, towarzyszące osiedlom mieszkaniowym, włączono w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
1	1SJ		0,7	35	12	30
2	2SJ		1,2	40	12	30
3	3SJ		0,9	30	12	30
4	4SJ		0,7	30	10	30
5	5SJ		0,8	30	10	30
6	6SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	11	30
7	7SJ	teren zieleni naturalnej	0,9	40	11	30
8	8SJ		0,9	40	11	30
9	9SJ		1,2	40	12	30
10	10SJ		0,5	20	11	30
11	11SJ		1	25	12	30
12	12SJ		1	50	12	30
13	13SJ		0,9	30	12	30
14	14SJ		1,5	50	12	30
15	15SJ		0,9	25	12	30
16	16SJ		1	50	10	30
17	17SJ		1	40	10	30
18	18SJ		2	60	12	15
19	19SJ		2	60	12	15
20	20SJ		2	60	12	15

21	21SJ		2	60	12	15
22	22SJ		1,2	30	12	30
23	23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	30	12	30
24	24SJ		0,9	25	10	30
25	25SJ		0,9	25	9	30
26	26SJ		0,9	30	12	30
27	27SJ		1,2	30	12	30
28	28SJ		0,8	30	10	30
29	29SJ		0,9	40	12	30
30	30SJ		1,2	40	14	30
31	31SJ		2	60	12	30
32	32SJ		0,8	40	12	30
33	33SJ		0,8	30	11	30
34	34SJ		1	40	12	30
35	35SJ		0,9	40	11	30
36	36SJ		0,6	25	9	30
37	37SJ		1	40	12	30
38	38SJ		1,2	30	12	30
39	39SJ		0,9	30	11	40
40	40SJ		1	40	12	30
41	41SJ		0,8	40	10	30
42	42SJ		0,8	40	10	30
43	43SJ		0,9	30	12	30
44	44SJ		0,8	30	11	30
45	45SJ		0,8	30	11	30
46	46SJ		0,9	25	12	30
47	47SJ		1,2	40	12	30
48	48SJ		0,6	25	11	40
49	49SJ		0,6	25	9	40
50	50SJ		1,5	40	12	30
51	51SJ		1	40	8	30
52	52SJ		0,7	35	11	25
53	53SJ		0,9	25	12	30
54	54SJ		0,9	25	12	30
55	55SJ		0,9	25	12	30
56	56SJ		1,2	50	12	30
57	57SJ		1,2	50	12	25
58	58SJ		0,9	25	12	30
59	59SJ		0,9	25	12	30
60	60SJ		0,9	25	12	30
61	61SJ		0,9	25	12	30
62	62SJ		0,9	30	12	30
63	63SJ		0,9	30	12	30
64	64SJ		0,5	20	11	40
65	65SJ		0,6	25	11	30
66	66SJ		0,6	20	10	30
67	67SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30
68	68SJ		1,2	40	12	30
69	69SJ		1	40	12	30
70	70SJ		0,6	20	10	30
71	71SJ		0,7	20	10	40
72	72SJ		0,9	25	9	30

73	73SJ		0,9	25	9	30
74	74SJ		0,9	25	11	30
75	75SJ		0,6	25	11	40
76	76SJ		0,6	25	11	40
77	77SJ		0,9	30	9	30
78	78SJ		0,5	25	9	30
79	79SJ		0,5	25	9	30
80	80SJ		0,7	20	10	30
81	81SJ		0,6	25	11	40
82	82SJ		1,2	30	12	30
83	83SJ		0,9	40	12	30
84	84SJ	teren zieleni naturalnej	0,9	40	12	30
85	85SJ		1,2	40	10	30
86	86SJ		0,9	25	12	40
87	87SJ		0,7	35	11	25
88	88SJ		0,7	25	11	30
89	89SJ		1,2	40	11	30
90	90SJ		0,7	35	11	25
91	91SJ		1,5	40	12	20
92	92SJ		0,8	40	9	30
93	93SJ		1,2	40	11	30
94	94SJ		1	40	10	30
95	95SJ		1	60	11	30
96	96SJ		0,9	40	12	30
97	97SJ		0,5	20	9	40
98	98SJ		0,5	25	9	30
99	99SJ		0,9	25	12	30
100	100SJ		0,6	25	11	40
101	101SJ		0,9	25	12	30
102	102SJ		0,8	30	10	30
103	103SJ		1,5	40	12	30
104	104SJ		0,7	25	10	30
105	105SJ		0,9	40	11	30
106	106SJ		0,9	40	11	30
107	107SJ		0,9	40	11	30
108	108SJ		0,9	40	10	30
109	109SJ		1,2	40	12	30
110	110SJ		0,9	30	9	30
111	111SJ		1,2	40	12	30
112	112SJ		0,9	25	12	30
113	113SJ		0,8	40	11	30
114	114SJ		0,6	30	9	30
115	115SJ		0,9	40	12	30
116	116SJ		1	40	10	20
117	117SJ		1,2	30	12	30

* - strefy planistyczne, dla których określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż 30% są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref określono na poziomie nie niższym niż ustalony w obowiązujących planach miejscowych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy planistyczne SZ (strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy zagrodowej. W ramach profilu podstawowego stref SZ określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wszystkich stref SZ ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren usług”.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SZ	teren usług	1,2	30	12	30
2	2SZ	teren usług	0,9	30	12	30
3	3SZ	teren usług	0,9	30	12	30
4	4SZ	teren usług	0,9	40	11	30
5	5SZ	teren usług	0,9	30	9	30
6	6SZ	teren usług	0,9	30	9	30
7	7SZ	teren usług	0,5	20	11	30
8	8SZ	teren usług	0,5	20	11	30
9	9SZ	teren usług	0,6	20	11	40
10	10SZ	teren usług	0,6	20	11	40
11	11SZ	teren usług	0,5	20	9	40
12	12SZ	teren usług	0,9	30	11	30
13	13SZ	teren usług	0,9	25	12	30
14	14SZ	teren usług	0,9	25	12	30
15	15SZ	teren usług	0,6	20	11	30
16	16SZ	teren usług	0,5	25	9	30
17	17SZ	teren usług	0,6	20	11	30
18	18SZ	teren usług	0,6	20	11	30
19	19SZ	teren usług	0,5	25	9	30
20	20SZ	teren usług	0,9	20	10	40
21	21SZ	teren usług	0,6	20	10	40
22	22SZ	teren usług	1,2	30	12	30
23	23SZ	teren usług	1,2	30	12	30
24	24SZ	teren usług	0,9	30	9	30
25	25SZ	teren usług	1,2	30	12	30
26	26SZ	teren usług	0,9	25	11	30
27	27SZ	teren usług	0,9	25	12	30
28	28SZ	teren usług	1,2	40	12	30
29	29SZ	teren usług	0,6	25	11	30
30	30SZ	teren usług	0,6	25	9	40
31	31SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	25	12	30
32	32SZ	teren usług	0,9	25	12	40
33	33SZ	teren usług	0,9	25	12	30

34	34SZ	teren usług	0,9	25	12	40
35	35SZ	teren usług	0,9	25	12	30
36	36SZ	teren usług	0,6	20	11	30
37	37SZ	teren usług	0,9	30	9	30
38	38SZ	teren usług	0,9	25	12	30
39	39SZ	teren usług	0,9	40	12	30
40	40SZ	teren usług	0,9	40	11	30
41	41SZ	teren usług	0,9	25	12	40
42	42SZ	teren usług	0,9	25	12	30
43	43SZ	teren usług	1	40	12	30

Strefa usługowa

Strefy planistyczne SU (strefy usługowe) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy usługowej, terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele umożliwiające realizację funkcji usługowej oraz terenów planowanych dla rozwoju nowego budownictwa usługowego. Wyodrębnione usługi mają charakter ponadlokalny i obejmują m.in.: obiekty administracyjne, szpital, placówki edukacyjne różnych szczebli, obiekty związane z działalnością kulturalną, turystyką, sportem i rekreacją. W ramach profilu podstawowego stref SU określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dla części stref SU został określony profil funkcjonalny dodatkowy:

- „teren składów i magazynów" – dotyczy to terenów znajdujących się w sąsiedztwie strefy gospodarczej SP, rozległych terenów niezainwestowanych oraz tych, dla których stwierdzono brak przeciwwskazań dla realizacji tak zdefiniowanego przeznaczenia terenu;
- „teren zieleni naturalnej" – dotyczy to terenów, których obecne zagospodarowanie jest zgodne z taką formą przeznaczenia terenu;
- „teren lasu" – dotyczy to terenów, gdzie występują tereny leśne, które zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie inne niż leśne;
- „teren elektrowni słonecznej" – dotyczy to terenów dla których stwierdzono brak przeciwwskazań dla realizacji tak zdefiniowanego przeznaczenia terenu.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
1	1SU		1,2	40	15	30
2	2SU		1	50	12	30
3	3SU		1,2	40	15	30
4	4SU		1,2	50	12	30
5	5SU		2	50	15	30
6	6SU		1	40	12	30
7	7SU		0,5	25	50	30
8	8SU		1,2	30	12	30
9	9SU		1,2	30	15	30
10	10SU		0,5	25	12	30
11	11SU		1,5	40	18	40
12	12SU		1,2	25	18	30
13	13SU		0,9	30	14	30
14	14SU		1,5	30	18	30
15	15SU		0,8	25	16	30
16	16SU		2	40	15	30
17	17SU		2	40	18	30
18	18SU		1,5	40	15	30
19	19SU		2	50	14	30
20	20SU		0,9	50	12	30
21	21SU		1	40	12	30

22	22SU		1	40	10	25
23	23SU		1	40	10	30
24	24SU		1	40	10	30
25	25SU		1,2	40	11	30
26	26SU		1	40	10	30
27	27SU		1,2	30	18	30
28	28SU		2	40	18	30
29	29SU		0,9	30	9	30
30	30SU		1,2	30	14	30
31	31SU		1	40	12	30
32	32SU		0,9	30	12	30
33	33SU		2,4	60	17	30
34	34SU		1	20	15	30
35	35SU		2	50	17	30
36	36SU		2	70	15	30
37	37SU		2,4	60	14	30
38	38SU		2	60	20	30
39	39SU		1	30	12	30
40	40SU		0,9	30	15	30
41	41SU		1	50	9	20
42	42SU		1	50	12	30
43	43SU		1,5	70	12	30
44	44SU		1	40	15	30
45	45SU		1,2	50	12	30
46	46SU		1,2	40	12	30
47	47SU		2	50	15	30
48	48SU		1,5	40	15	30
49	49SU		1,5	40	15	30
50	50SU		2	40	21	30
51	51SU		1,2	40	12	30
52	52SU		2	40	18	20
53	53SU		0,6	25	12	30
54	54SU		1,2	30	12	30
55	55SU		2,4	70	16	30
56	56SU		1,5	40	16	30
57	57SU		1,2	40	15	30
58	58SU		2	50	12	30
59	59SU		0,4	30	15	30
60	60SU		1,5	50	12	30
61	61SU		0,9	30	12	40
62	62SU		1,2	40	11	30
63	63SU	teren elektrowni słonecznej	1	50	12	30
64	64SU		0,9	40	12	30
65	65SU		1,2	40	12	30
66	66SU		1,2	50	12	30
67	67SU		1	40	15	30
68	68SU		2	50	15	30
69	69SU		1,2	50	12	30
70	70SU		1,2	50	12	30
71	71SU		1,2	40	12	20
72	72SU		1	30	12	30
73	73SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30

74	74SU		1,5	50	12	30
75	75SU		1,2	50	12	30
76	76SU		0,8	40	11	30
77	77SU		0,8	40	11	30
78	78SU		0,9	40	12	30
79	79SU		0,6	25	11	30
80	80SU		0,8	40	12	15
81	81SU		1,2	40	10	30
82	82SU		1,5	30	16	30
83	83SU		0,9	40	12	30
84	84SU		0,9	40	11	30
85	85SU		1,2	25	11	30
86	86SU		1,2	40	12	30
87	87SU		1,2	40	12	30
88	88SU		1,2	40	12	20
89	89SU		0,8	35	45	20
90	90SU		1,5	40	15	30
91	91SU		2	40	32	30
92	92SU		1,2	40	9	30
93	93SU		1,5	40	17	30
94	94SU		1	20	30	30
95	95SU		1,2	40	12	20
96	96SU		1,2	40	15	30
97	97SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	40	12	20
98	98SU		1,5	50	12	30
99	99SU		0,8	25	9	40
100	100SU		1,2	40	9	30
101	101SU		1,2	50	12	30
102	102SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	40	12	30
103	103SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30
104	104SU		1,5	60	15	30
105	105SU		0,5	25	25	30
106	106SU		1,5	40	15	30
107	107SU		0,6	30	9	30
108	108SU		0,5	50	30	40
109	109SU		0,6	30	25	30
110	110SU		0,8	40	9	30
111	111SU		1,5	50	15	30
112	112SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
113	113SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
114	114SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,2	50	12	30
115	115SU		0,6	25	11	30
116	116SU		0,5	20	12	40
117	117SU		1	50	12	30
118	118SU		1,5	50	15	30
119	119SU		1,2	40	12	30

120	120SU		1	30	12	30
121	121SU		0,6	30	9	30
122	122SU		1	40	12	30
123	123SU		0,8	40	12	25
124	124SU		1,2	40	12	20
125	125SU		1,2	40	12	25
126	126SU		1,2	50	12	30
127	127SU		1,2	50	12	20
128	128SU		2	50	14	15
129	129SU		2	50	12	30
130	130SU		2	50	14	15
131	131SU		2	50	12	15
132	132SU	teren składów i magazynów	0,9	50	12	30
133	133SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30

* - strefy planistyczne, dla których określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż 30% są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref określono na poziomie nie niższym niż ustalony w obowiązujących planach miejscowych.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Strefy planistyczne SH (strefy handlu wielkopowierzchniowego) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy usługowej. Są to funkcjonujące centra handlowe która ze względu na zajmowaną powierzchnię oraz przy założeniu możliwości dalszej rozbudowy, mogą być uznana jako teren handlu wielkopowierzchniowego. W planie ogólnym nie wyznacza się nowych, jeszcze niezainwestowanych, stref handlu wielkopowierzchniowego. W ramach profilu podstawowego stref SH określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren handlu wielkopowierzchniowego,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wszystkich stref SH ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren usług”.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
1	1SH	teren usług	1	40	10	15
2	2SH	teren usług	1	40	10	15
3	3SH	teren usług	1	50	9	30
4	4SH	teren usług	1,5	40	15	30

* - strefy planistyczne, dla których określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż 30% są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref określono na poziomie nie niższym niż ustalony w obowiązujących planach miejscowych.

Strefa gospodarcza

Strefy planistyczne SP (strefy gospodarcze) zostały wyznaczone przy uwzględnieniu istniejącej zabudowy produkcyjnej, terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele umożliwiające realizację funkcji produkcyjnej oraz terenów planowanych dla rozwoju nowego budownictwa produkcyjnego. W ramach profilu podstawowego stref SP określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wszystkich stref SP ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren usług". W ramach wybranych stref SP, w zasięgu których występują tereny leśne, które zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie inne niż leśne, określono profil funkcjonalny dodatkowy „teren lasu". Niektóre ze stref mają określony profil dodatkowy „teren zieleni naturalnej".

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
1	1SP	teren usług	0,8	40	10	20
2	2SP	teren usług	1,2	40	16	20
3	3SP	teren usług	2	40	15	20
4	4SP	teren usług	2	40	15	20
5	5SP	teren usług	0,9	40	12	20
6	6SP	teren usług	1,5	50	12	20
7	7SP	teren usług	1,2	60	30	10
8	8SP	teren usług	1,5	40	18	20
9	9SP	teren usług	2	40	18	20
10	10SP	teren usług	1,5	50	12	20
11	11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,8	60	15	20
12	12SP	teren usług	1,2	40	16	20
13	13SP	teren usług	1,2	40	10	20
14	14SP	teren usług	1,5	50	12	20
15	15SP	teren usług	1,8	60	20	20
16	16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	30	20
17	17SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,8	50	12	20
18	18SP	teren usług	1,5	50	15	20
19	19SP	teren usług	1,8	60	15	20
20	20SP	teren usług	1,8	60	16	20
21	21SP	teren usług	1,8	60	30	20
22	22SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	40	12	20

* - strefy planistyczne, dla których określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie mniejszym niż 20% są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla tych stref określono na poziomie nie niższym niż ustalony w obowiązujących planach miejscowych.

Strefa produkcji rolniczej

Strefy planistyczne SR (strefy produkcji rolniczej) są terenami związanymi z istniejącą produkcją rolniczą i obejmują tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych. W ramach profilu podstawowego stref SR określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W ramach wszystkich stref SR ustalony został profil funkcjonalny dodatkowy „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1,2	40	12	30
2	2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	20	9	50
3	3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,9	50	11	30
4	4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	9	70
5	5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	9	30

Strefa infrastrukturalna

Strefy planistyczne SI (strefy infrastrukturalne) obejmują tereny związane z istniejącą infrastrukturą techniczną. Strefy SI w planie ogólnym obejmują: oczyszczalnię ścieków, Elektrociepłownię Ciechanów, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, GPZ, gazowe stacje redukcyjno-pomiarowe, ujęcia wód podziemnych i stacje uzdatniania wody.

Rozporządzenie dotyczące planu ogólnego wskazuje, że obszary związane z infrastrukturą techniczną, których powierzchnia jest mniejsza niż 5 000m^2 mogą być ujęte w ramach profilu podstawowego wszystkich stref planistycznych, bez konieczności ich wydzielania w ramach strefy SI.

W ramach profilu podstawowego stref SI określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren infrastruktury technicznej,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych.

Dla terenów SI obejmujących ujęcia wód podziemnych i stacje uzdatniania wody został określony profil dodatkowy „teren zieleni urządzonej" oraz „teren zieleni naturalnej". Dla pozostałych terenów SI zostały określone profile dodatkowe obejmujące: „teren produkcji", „teren zieleni naturalnej" oraz „teren zieleni urządzonej".

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SI	teren usług, teren produkcji				20
2	2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
3	3SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
4	4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
5	5SI	teren usług, teren produkcji				20
6	6SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
7	7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
8	8SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
9	9SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
10	10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
11	11SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20

Strefa zieleni i rekreacji

Strefy planistyczne SN (strefy zieleni i rekreacji) obejmują istniejące tereny zieleni z wyraźnym potencjałem przyrodniczym i rekreacyjnym, które stanowią uzupełnienie istniejącego w mieście systemu przyrodniczego. Strefą SN objęto m.in.: tereny zieleni urządzonej, parki miejskie, tereny zieleni o charakterze krajobrazowym, nadwodne tereny rekreacyjne, ogródki działkowe.

W ramach profilu podstawowego stref SN określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren zieleni urządzonej,
- teren plaży,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dla wybranych stref SN w ramach profilu dodatkowego określono wybrane możliwe przeznaczenia dopuszczone rozporządzeniem dotyczącym planu ogólnego. Tak określone profile wynikają z przeznaczeń terenu określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub stanowią wyraz potencjału rozwojowego stref. Docelowy zakres dopuszczonych przeznaczeń zostanie uszczegółowiony na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy uwzględnieniu nadrzędnej funkcji ochrony terenów zieleni.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SN	teren usług sportu i rekreacji				70
2	2SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji				50
3	3SN	teren zieleni naturalnej				50
4	4SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
5	5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				70
6	6SN					50
7	7SN	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
8	8SN	teren zieleni naturalnej				70
9	9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				70
10	10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
11	11SN					50
12	12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki				70
13	13SN	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				50
14	14SN					50
15	15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,				50

		teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
16	16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				50
17	17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej				70
18	18SN					70
19	19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
20	20SN					70
21	21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki				70
22	22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	25	7	50
23	23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	25	7	50
24	24SN					50
25	25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50

Strefa cmentarzy

Strefy planistyczne SC (strefy cmentarzy) obejmują istniejące czynne cmentarze (cmentarz przy ul. Gostkowskiej, cmentarz przy ul. Płońskiej) oraz nieczynny cmentarz żydowski (przy ul. Gwardii Ludowej WRN). W ramach profilu podstawowego stref SC określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Do zasięgu stref SC zostały włączone również tereny bezpośrednio przylegające do istniejących cmentarzy, których dalsze możliwości funkcjonowania są zapewnione przez profil funkcjonalny podstawowy ustalony w ramach tej strefy planistycznej.

Dla poszczególnych stref SC w ramach profilu dodatkowego określono wybrane możliwe przeznaczenia dopuszczone rozporządzeniem dotyczącym planu ogólnego. Tak określone profile wynikają z przeznaczeń terenu określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub stanowią wyraz możliwości zagospodarowania dla stref.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SC	teren zieleni naturalnej				30
2	2SC	teren usług kultu religijnego				30
3	3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,2	20	7	30

Strefa górnictwa

Strefa planistyczna SG (strefa górnictwa) obejmuje teren złoża kruszywa naturalnego „Niechodzin”. W ramach profilu podstawowego strefy określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren górnictwa i wydobycia,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak prowadzonej działalności eksploatacyjnej w ramach udokumentowanego złoża w planie ogólnym jako profil funkcjonalny dodatkowy określono: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji	1,8	50	16	20

Strefa otwarta

Strefy planistyczne SO (strefy otwarte) obejmują istniejące tereny rolne, leśne, obszary cenne przyrodniczo (użytek ekologiczny, znaczna część Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego), dolinę rzeki Łydyni. W ramach profilu podstawowego stref SO określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

Dla poszczególnych stref SO, towarzyszących dolinie rzeki Łydyni, w profilu dodatkowym dopuszczono możliwość realizacji terenów zieleni urządzonej. Dla wybranych stref SO, znajdujących się poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w profilu dodatkowym dopuszczono możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznych. Dla jednej strefy otwartej, w ramach której, jako jedynej w mieście, istnieją potencjalne możliwości wskazania lokalizacji dla tego typu inwestycji, dopuszczono w profilu dodatkowym „teren elektrowni wiatrowej".

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SO					
2	2SO					
3	3SO	teren elektrowni słonecznej				50
4	4SO					30
5	5SO	teren zieleni urządzonej				70
6	6SO					
7	7SO					
8	8SO	teren elektrowni słonecznej				50
9	9SO	teren elektrowni słonecznej				50
10	10SO	teren zieleni urządzonej				70
11	11SO					
12	12SO	teren elektrowni słonecznej				50
13	13SO	teren elektrowni słonecznej				50
14	14SO					
15	15SO	teren zieleni urządzonej				70
16	16SO					
17	17SO					
18	18SO	teren elektrowni słonecznej				50
19	19SO	teren elektrowni słonecznej				50
20	20SO	teren elektrowni słonecznej				50
21	21SO	teren elektrowni słonecznej				50
22	22SO					
23	23SO					
24	24SO					
25	25SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej				50
26	26SO					

27	27SO	teren elektrowni słonecznej				50
28	28SO	teren elektrowni słonecznej				50
29	29SO					

Strefa komunikacyjna

Strefy planistyczne SK (strefy komunikacyjne) obejmują istniejące drogi krajowe (DK 50, DK 60), istniejące drogi wojewódzkie (DW 615, DW 616, DW 617) oraz istniejącą linie kolejową nr 9 relacji Warszawa – Gdańsk. W ramach profilu podstawowego stref SK określony został możliwy katalog profili funkcjonalnych podstawowych:

- teren autostrady,
- teren drogi ekspresowej,
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- teren drogi głównej,
- teren komunikacji kolejowej i szynowej,
- teren komunikacji kolei linowej,
- teren komunikacji wodnej,
- teren komunikacji lotniczej,
- teren obsługi komunika.

Dla stref planistycznych SK nie ustalano dodatkowych profili funkcjonalnych.

L.p.	Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1	1SK					
2	2SK					
3	3SK					
4	4SK					
5	5SK					
6	6SK					
7	7SK					
8	8SK					
9	9SK					30
10	10SK					
11	11SK					
12	12SK					