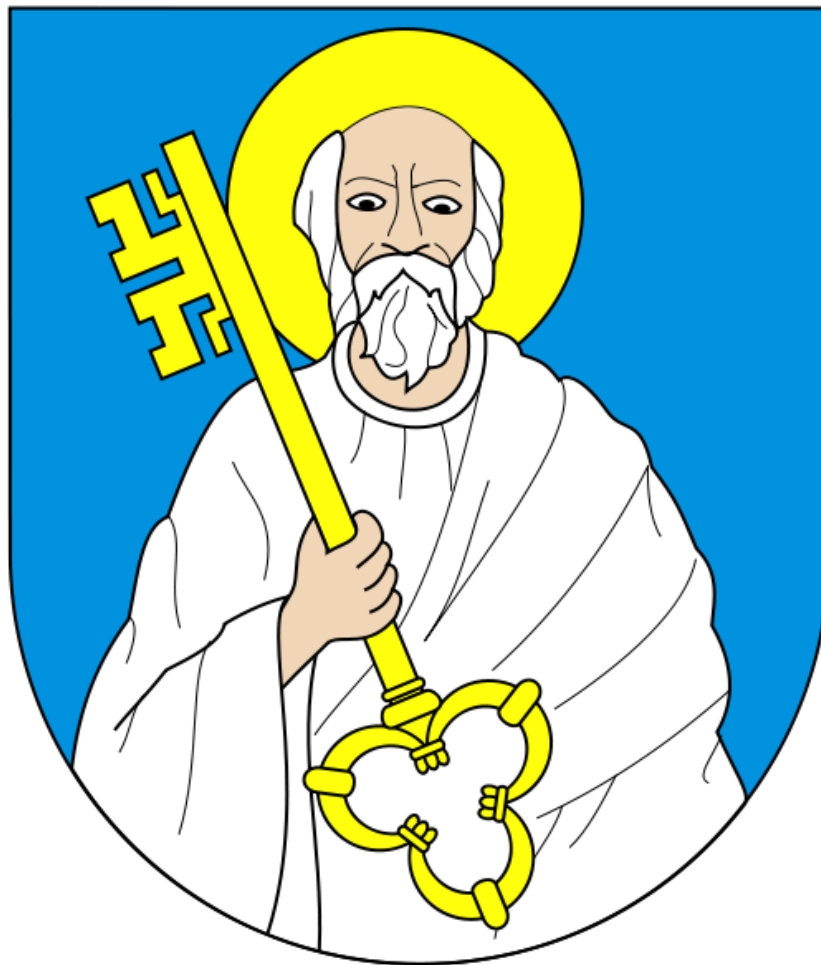


Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Miasta Ciechanów
z dnia

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIEJSKIEJ CIECHANÓW



Ciechanów, 2026

Spis treści

1. Wstęp.....	4
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	4
2.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego..	8
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, znajdujących się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
2.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.....	16
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy.....	17
2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych - podsumowanie	20
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym	21
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy	21
3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej	23
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	23
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Miejskiej Ciechanów25	
5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	25
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego	25
5.3. Znajdujące się na obszarze gminy:.....	26
5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	26
5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50m od stopy wału	30
5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	32
5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	33
5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	33
5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	34
5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	34

5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	34
5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	35
5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	35
5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	53
5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	53
5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	54
5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	54
5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	55
5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	55
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	56
5.3.18. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej..	57
5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	57
6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	57
6.1. Infrastruktura społeczna	58
6.2. Infrastruktura transportowa	58
6.3. Infrastruktura techniczna	60
7. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	63
8. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	71
9. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	74
10. Spis rysunków	77
11. Spis tabel	78
12. Spis załączników	79

1. Wstęp

Plan ogólny gminy miejskiej Ciechanów został sporządzony na podstawie Uchwały Rady Miasta Ciechanów Nr 758/LXXVI/2023 z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego. W uchwale tej określono, że granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice Gminy Miejskiej Ciechanów, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Reforma systemu planowania przestrzennego, która została przyjęta ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) weszła w życie 24 września 2023 r. i wprowadziła nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego gminy, który stanowi akt prawa miejscowego. Oznacza to, że ustalenia planu ogólnego będą musiały być uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Składa się ono z części tekstowej, która zawiera wyjaśnienie:

1) „*przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*

2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;*

3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*

4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b”.*

oraz następujących załączników:

1. Załącznik graficzny nr 1 - Projekt planu ogólnego w skali 1:8 000
2. Załącznik graficzny nr 2 - Projekt planu ogólnego w skali 1:8 000 na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy
3. Załącznik nr 3 – Wykaz stref planistycznych.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

W planie ogólnym gminy miejskiej Ciechanów w sposób rozłączny wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU - strefa usługowa;
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- SP - strefa gospodarcza;
- SR - strefa produkcji rolniczej;
- SI - strefa infrastrukturalna;
- SN - strefa zieleni i rekreacji;

- SC - strefa cmentarzy;
- SG – strefa górnictwa;
- SO - strefa otwarta;
- SK - strefa komunikacyjna.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, obejmująca określenie profili funkcjonalnych (podstawowych i dodatkowych) oraz gminnych standardów urbanistycznych, stanowi Załącznik nr 3 niniejszego uzasadnienia.

Podziału na strefy planistyczne dokonano w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszar uzupełnienia zabudowy;
- możliwą do uwzględnienia dotychczasową politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanów;
- istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, określone na podstawie:
 - ewidencji gruntów i budynków,
 - bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000,
 - bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000,
 - inwentaryzacji urbanistycznej;
- możliwe do uwzględnienia wnioski i uwagi złożone w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Obszar miasta w ok 1/3 pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone w nich tereny umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej są w znacznej części już zabudowane. W ramach prac nad planem ogólnym zidentyfikowane zostały obszary niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna Ciechanowa jest dość czytelna. W centralnej części miasta zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa (wielorodzinna i jednorodzinna) oraz mieszkaniowo-usługowa. Obszar śródmieścia pełni funkcje usługowe (usługi poziomu ogólnomiejskiego i ponadlokalnego), w jego otoczeniu występują osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: „Aleksandrówka”, „Jeziorko”, „40-lecia” oraz obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami m.in. wzdłuż ul. Płońskiej, ul. Wojska Polskiego. W centrum miasta, wzdłuż rzeki Łydyńi, która dzieli miasto na dwie części - wschodnią i zachodnią, zlokalizowany jest pas zieleni, otaczający m.in. Zamek Książąt Mazowieckich czy Stadion MOSIR. Rzeka wraz z przylegającymi do niej zielonymi terenami niezabudowanymi tworzy system błękitno-zielonej infrastruktury. Miasto podzielone jest również na dwie części przez przebiegającą linię kolejową. Osiedlami położonymi między linią kolejową a rzeką, cechującymi się koncentracją zabudowy wielorodzinnej oraz zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, są: „Błoki”, „Kargoszyn”, „Podzamcze”. W zachodniej części miasta, pomiędzy ul. Płocką, ul. Widną i Kwiatową, znajduje się osiedle „Śmiecin” cechujące się wysokim zagęszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wśród której występują niewielkie zespoły zabudowy wielorodzinnej i małe powierzchnie obszarów usługowych. W południowo-wschodniej części miasta przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niewielkim udziałem funkcji usługowej oraz obszary rolnicze

z zabudową zagrodową. W południowej części miasta, między doliną rzeki Łydyni a ul. Płocką, znajduje się dzielnica przemysłowa. Zlokalizowane w niej obiekty pełnią głównie funkcje produkcyjne, składowe lub usługowe. Nielicznie występują tu zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wzdłuż odcinków ulic wychodzących z miasta występuje zabudowa siedliskowa, która ulega stopniowo przekształcaniu w zabudowę jednorodzinną i usługowo-mieszkaniową. W przestrzeni miasta wyróżniają się rejony stanowiące miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców: las Śmieciński, kąpielisko Krubin, zbiornik wodny na Kargoszynie, parki i zieleń urządzona towarzysząca osiedlom zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Istniejący faktyczny sposób zagospodarowania terenów oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione w trakcie sporządzania planu ogólnego gminy miejskiej Ciechanów. Prowadzona dotychczas polityka przestrzenna miasta, określona zarówno w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i ta prowadzona w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy, została przeanalizowana. Przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego wzięto również pod uwagę wnioski złożone do projektu planu ogólnego, uwagi złożone w ramach konsultacji społecznych oraz zamierzenia inwestycyjne miasta. W trakcie wyznaczania stref planistycznych uwzględniono również występujące w mieście uwarunkowania ekofizjograficzne.

Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w przewadze adaptują przeznaczenie terenów określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącą zabudowę znajdującą się poza zasięgiem obszarów objętych planami miejscowymi, oraz wskazują tereny posiadające uwarunkowania sprzyjające rozwojowi nowej zabudowy. Wyznaczając w projekcie planu ogólnego strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy dążono do ograniczenia możliwości lokalizowania nowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Łydyni, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oraz rozpraszania się zabudowy.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową są określone w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nimi, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ), w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W wyznaczonych w planie ogólnym strefach planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, dokonano identyfikacji ww. terenów przy jednoczesnym uwzględnieniu chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W związku z powyższym w trakcie tworzenia planu ogólnego w pierwszej kolejności zidentyfikowano tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie oraz obliczono chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, które:

- objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- występują w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy,
- obejmują strefy planistyczne wyznaczone poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, stanowi określenie w sposób liczbowy przewidywań dotyczących liczby osób, które będą mogły zamieszkać na terenach, które obecnie są niezagospodarowane.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, nie posiadają definicji prawnej. Na potrzeby niniejszego planu ogólnego przez tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, rozumie się tereny niezabudowane i niezagospodarowane, zidentyfikowane w strefach planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, przy uwzględnieniu następujących czynników:

- wielkość i struktura terenu – powierzchnia większa niż 300m², cechy geometryczne (kształt działki dający możliwości powstania zabudowy), ukształtowanie terenu, sposób użytkowania terenu (użytki gruntowe);
- środowisko przyrodnicze – tereny zieleni urządzonej, cenne przyrodniczo oraz cechujące się zagrożeniami przyrodniczymi (np. zagrożenie powodziowe) nie zostały uznane za tereny niezabudowane lub stanowiące luki w istniejącej zabudowie;
- środowisko kulturowe – tereny lub obszary objęte ochroną konserwatorską były rozpatrywane w zakresie możliwości i ograniczeń związanych z powstawaniem nowej zabudowy;
- dostępność komunikacyjna – analizy obejmowały istniejącą lub określoną w obowiązujących aktach planowania przestrzennego możliwość obsługi komunikacyjnej terenu;
- dostępność infrastrukturalną – analizy obejmowały dostęp do istniejącej lub planowanej infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, sieć energetyczna) a także ograniczenia w zainwestowaniu wynikające z przebiegających sieci infrastrukturalnych.

Na podstawie tak zdefiniowanych kryteriów, w oparciu o dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków, ortofotomapy oraz inwentaryzację urbanistyczną, zidentyfikowano tereny, które potencjalnie będą mogły być zabudowane nową zabudową mieszkaniową. Wykluczono spośród nich:

- tereny istniejących dróg,
- tereny zieleni i rekreacji,
- tereny już zabudowane lub zagospodarowane w sposób zgodny z profilem funkcjonalnym dla danej strefy wielofunkcyjnej,
- tereny stanowiące indywidualne zaplecze rekreacyjne dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej (część ogrodowa),

- tereny o cechach geometrycznych, które uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- tereny o ograniczeniach w możliwości zainwestowania (przyrodniczych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych), które realnie uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- fragmenty obszarów bezpośrednio związanych z istniejącą zabudową zagrodową, które służą do prowadzenia upraw lub składowania płodów rolnych.

2.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na październik 2025 r. na terenie gminy miejskiej Ciechanów obowiązują 47 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które swym zasięgiem obejmują 31,46% powierzchni miasta.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

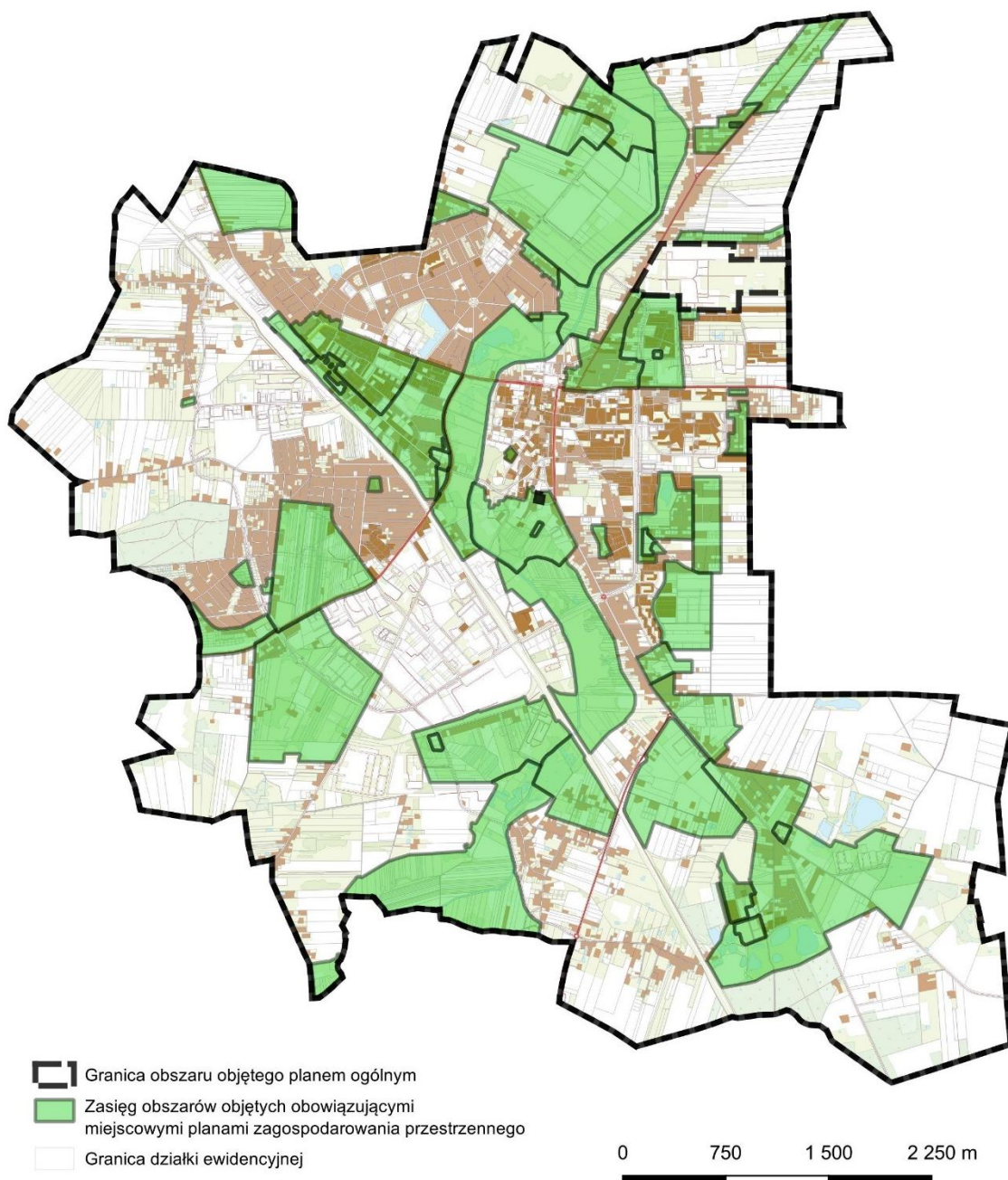
L.p.	Nazwa planu	Uchwała Rady Miasta Ciechanów	Dziennik Urzędowy
1	2	3	4
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego „Przasnyska”	Uchwała Nr 74/VIII/95 z dnia 02.10.95	Woj. Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 109 24.11.1995r.
2.	Zmiana miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska” dot. działki oznaczonej nr „20”	Uchwała Nr 85/X/97 z dnia 27.11.97	Woj. Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 164 31.12.1997r.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zespół garaży przy ul. Powstańców Wielkopolskich”	Uchwała Nr 95/X/95 z dnia 30.11.95	Woj. Ciechanowskiego nr 25/95, poz. 122 30.12.1995r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego „Parkowa”	Uchwała Nr 38/IV/96 z dnia 25.04.96	Woj. Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 49 03.06.1996r.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego „Graniczna”	Uchwała Nr 37/IV/96 z dnia 25.04.96	Woj. Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 48 03.06.1996r.
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinne p.n. „Batalionów Chłopskich” w Ciechanowie, w zakresie działek położonych przy ul. Pułtuskiej oznaczonych w tym planie numerami od 1 do 15	Uchwała Nr 84/X/97 z dnia 27.11.97	Woj. Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 163 31.12.1997r.
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkaniowego „Batalionów Chłopskich II”	Uchwała Nr 54/V/98 z dnia 18.06.98	Woj. Ciechanowskiego nr 23/98, poz. 108 17.08.1998r.
8.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Ciechanowa w zakresie działek Nr ewid. 464/3 i 464/4 położonych u zbiegu ul. Strażackiej i ul. Ściegiennego	Uchwała Nr 37/V/98 z dnia 18.06.98	Woj. Ciechanowskiego nr 20/98, poz.92 23.07.1998r.
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Sady Gostkowskie II”	Uchwała Nr 36/V/99 z dnia 27.05.99	Woj. Mazowieckiego nr 69/99, poz. 2197 06.08.1999r.
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Błoki”	Uchwała Nr 103/X/99 z dnia 30.11.99	Woj. Mazowieckiego nr 2/00, poz. 11 10.01.2000r.

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kompleksu zabudowy usługowo-mieszaniowej „Kargoszyńska”	Uchwała Nr 139/XI/00 z dnia 30.11.00	Woj. Mazowieckiego nr 58, poz. 555 03.04.2001r.
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy osiedlami „Jeziorko” i 40-lecia” w Ciechanowie	Uchwała Nr 44/V/02 z dnia 29.05.02	Woj. Mazowieckiego nr 207, poz. 5145 05.08.2002r.
13.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa dla obszarów położonych: u zbiegu ulic Gostkowskiej i Komunalnej, w rejonie ulic M. Kolbe i Jureckiego oraz przy ul. Wesołej	Uchwała Nr 94/IX/03 z dnia 26.06.03	Woj. Mazowieckiego nr 197, poz. 5047 22.07.2003r.
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Szwanke	Uchwała Nr 95/IX/03 z dnia 26.06.03	Woj. Mazowieckiego nr 224, poz. 5855 18.08.2003r.
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydni”	Uchwała Nr 154/XVI/04 z dnia 26.02.04	Woj. Mazowieckiego nr 123, poz. 3007 24.05.2004r.
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Różyckiego-Płocka”	Uchwała Nr 387/XXXV/05 z dnia 01.12.05	Woj. Mazowieckiego nr 50, poz. 1633 14.03.2006r.
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dzielnicza Przemysłowa II”	Uchwała Nr 106/XV/07 z dnia 25.10.07	Woj. Mazowieckiego nr 249, poz. 7305 03.12.2007r.
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krubin II”	Uchwała Nr 280/XXIX/08 z dnia 30.12.08	Woj. Mazowieckiego nr 26, poz. 582 02.03.2009r.
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Powstańców Wielkopolskich”	Uchwała Nr 347/XXXVII/09 z dnia 27.08.09	Woj. Mazowieckiego nr 145, poz. 4431 19.09.2009r.
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bogusławskiego”	Uchwała Nr 348/XXXVII/09 z dnia 27.08.09	Woj. Mazowieckiego nr 145, poz. 4432 19.09.2009r.
21.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Batalionów Chłopskich II” w Ciechanowie	Uchwała Nr 394/XLI/09 z dnia 29.12.09	Woj. Mazowieckiego nr 30, poz. 432 11.02.2010r.
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorko II”	Uchwała Nr 455/XLIX/10 z dnia 24.06.10	Woj. Mazowieckiego nr 147, poz. 3492 04.08.2010r.
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kącka”	Uchwała Nr 456/XLIX/10 z dnia 24.06.10	Woj. Mazowieckiego nr 147, poz. 3493 04.08.2010r.
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płońska-Sońska”	Uchwała Nr 40/IV/11 z dnia 27.01.11	Woj. Mazowieckiego nr 28, poz. 903 03.03.2011r.
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiejska”	Uchwała Nr 97/IX/11 z dnia 30.06.11	Woj. Mazowieckiego nr 122, poz. 3885 12.07.2011r.
26.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KRUBIN II” w Ciechanowie	Uchwała Nr 221/XVIII/12 z dnia 26.04.12	Woj. Mazowieckiego pozycja 5456 19.07.2012r.
27.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łydynia”	Uchwała Nr 202/XVI/12 z dnia 23.02.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 3871 07.05.2012r.
28.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”	Uchwała Nr 245/XX/12 z dnia 28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6629 02.10.2012r.

29.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska II”	Uchwała Nr 244/XX/12 z dnia 28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6633 17.10.2012
30.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek”	Uchwała Nr 281/XXIV/2012 z dnia 25.10.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 1999 18.02.2013
31.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Orylska”	Uchwała Nr 479/XL/2014 z dnia 26.03.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 6505 04.07.2014
32.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek” w Ciechanowie dla części terenu działki nr ewid. 108/6	Uchwała Nr 550/XLVI/2014 z dnia 24.09.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 12031 30.12.2014
33.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kolonijna”	Uchwała Nr 575/XLIX/2014 z dnia 13.11.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 137 08.01.2015
34.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla terenu działek nr ewid: 1661/2, 1661/3, 1662/3 i części działki nr 1648/4, położonych w Ciechanowie przy ul. Sienkiewicza obejmujących obszar o powierzchni ok. 0,76 ha	Uchwała Nr 95/X/2015 z dnia 27.08.15	Województwa Mazowieckiego pozycja 7588 15.09.2015
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trakt Rzeczkowska”	Uchwała Nr 205/XVIII/2016 z dnia 31.03.16	Województwa Mazowieckiego pozycja 5100 03.06.2016
36.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szwanke”	Uchwała Nr 629/XLVI/2018 z dnia 30.08.18	Województwa Mazowieckiego pozycja 9386 04.10.2018
37.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego BLOKI I – część A	Uchwała Nr 259/XXV/2020 z dnia 24.09.20	Województwa Mazowieckiego pozycja 9916 – 30.09.2020
38.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich”	Uchwała Nr 438/XLVI/2021 z dnia 25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12547 z dnia 30 grudnia 2021 r.
39.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Andersa”	Uchwała Nr 439/XLVI/2021 z dnia 25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12548 z dnia 30 grudnia 2021 r.
40.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Płocka”	Uchwała Nr 440/XLVI/2021 z dnia 25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12549 z dnia 30 grudnia 2021 r.
41.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego BLOKI II - część A	Uchwała Nr 478/XLVIII/2022 z dnia 27.01.22	Województwa Mazowieckiego poz. 2133 z dnia 23 lutego 2022 r.
42.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego BLOKI II – część B	Uchwała Nr 607/LXII/2022 z dnia 30.11.22	Województwa Mazowieckiego poz. 12763 z dnia 5 grudnia 2022 r.
43.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego BLOKI I – część B	Uchwała Nr 666/LXVII/2023 z dnia 27.04.2023	Województwa Mazowieckiego poz. 5736 z dnia 9 maja 2023 r.
44.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sońska – Krucza”	Uchwała Nr 667/LXVII/2023 z dnia 27.04.2023	Województwa Mazowieckiego poz. 5737 z dnia 9 maja 2023 r.

45.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gostkowska-Prymasa Tysiąclecia	Uchwała Nr 759/LXXVI/2023 z dnia 21.12.2023	Województwa Mazowieckiego poz. 14750 z dnia 22 grudnia 2023 r.
46.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście	Uchwała Nr 802/LXXXII/2024 z dnia 25.04.2024	Województwa Mazowieckiego poz. 4914 z dnia 2 maja 2024 r.
47.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”	Uchwała Nr 147/XVI/2025 z dnia 28.08.2025	Województwa Mazowieckiego poz. 7612 z dnia 1 września 2025 r.

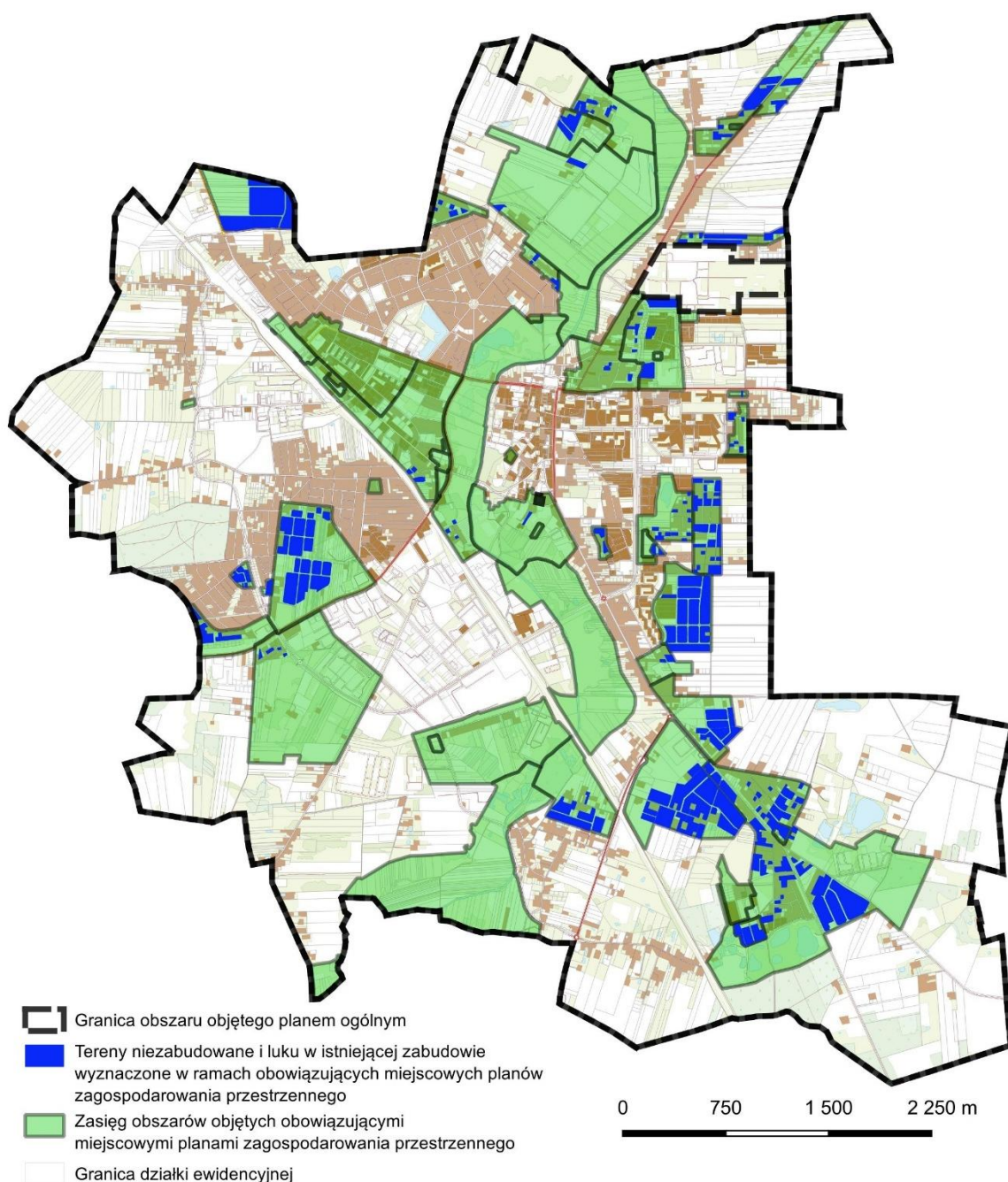
Źródło: Opracowanie własne na podstawie
https://bip.umciechanow.pl/informacje_urzedu/obowiazujace_-_wykaz



Rysunek 1. Zasięg terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zbioru danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zidentyfikowane zostały obszary niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie, w ramach których, zgodnie z ustaleniami planu, można realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodziną oraz usługową, mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Łącznie obejmują one powierzchnię 114,38 ha.



Rysunek 2. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie zbioru danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analiza ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że przeważająca część terenów stanowiących obszar niezabudowany lub lukę w istniejącej zabudowie, znajduje się w jednostkach planistycznych, dla których nie określono wskaźnika intensywności zabudowy. Z tego względu na potrzeby obliczenia chłonności tych terenów przeanalizowano występujące w mieście obszary zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju

zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy i na tej podstawie przyjęto następujące wskaźniki:

- współczynnik proporcjonalności – 1 dla terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, 0,5 dla terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej lub usługowej,
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,325,
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,34,
- średni wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową – 0,8 (określa udział powierzchni terenów faktycznie wykorzystywanych na funkcje określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem zagospodarowania na cele inne niż mieszkaniowe, związane np. z infrastrukturą techniczną, komunikacją),
- wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej – 0,7,
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie obliczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* – 44,9.

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Oznaczenie terenu umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej	Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Współczynnik proporcjonalności	Szacunkowa wartość wskaźnika intensywności zabudowy	Wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
		P	W _{pr}	W _{int}	W _{wyk}	W _u	P ₂₀	Ch _{mpzp}
MN	SJ	435396	1	0,325	0,8	0,7	44,9	1765
MN/U	SJ	550048	0,5	0,325	0,8	0,7		1115
MW	SW	147010	1	1,34	0,8	0,7		2457
MW/U	SW	11363	0,5	1,34	0,8	0,7		95
								5432

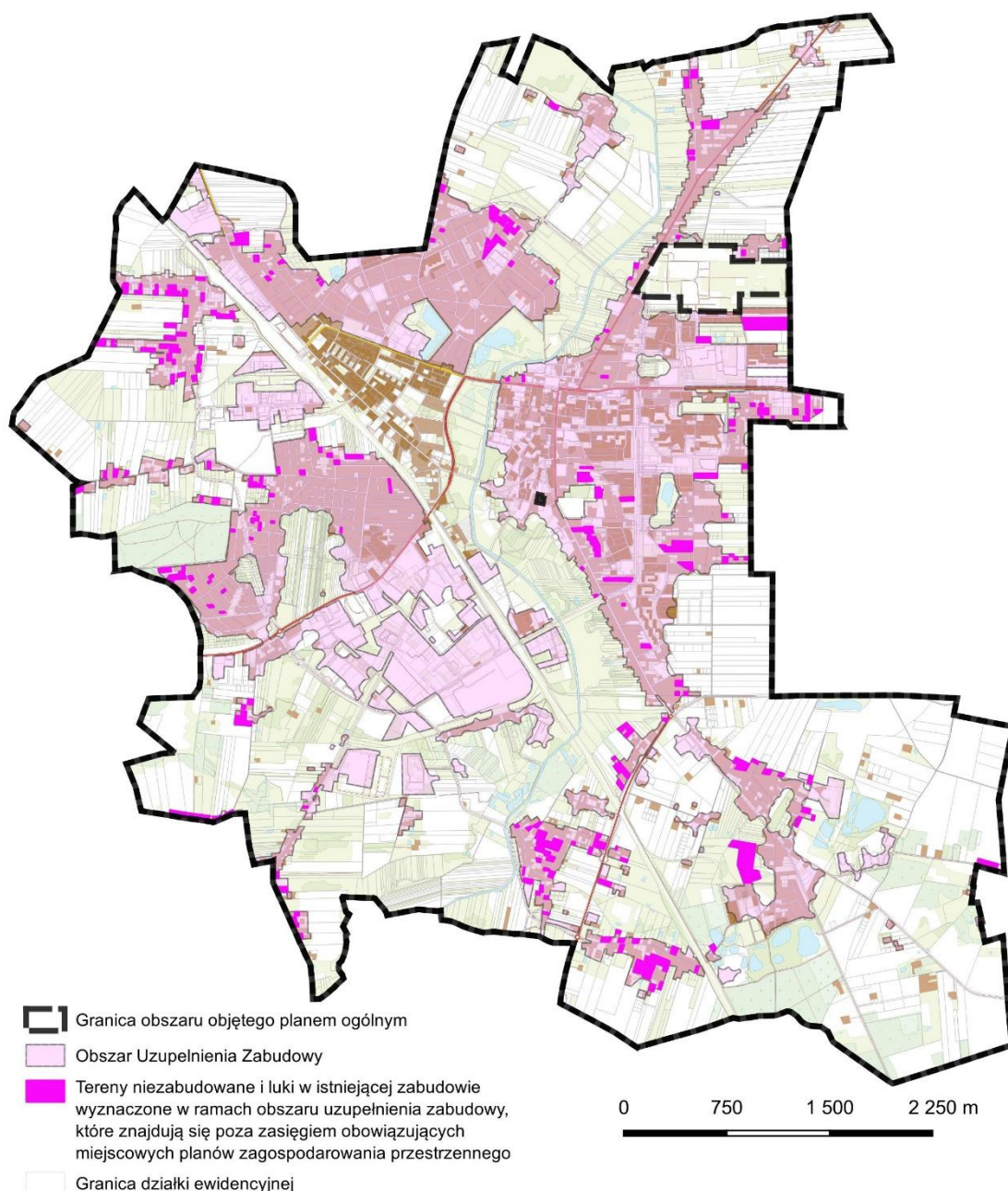
Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia się następująco:

$$Ch_{mpzp} = P \times W_{pr} \times W_{int} \times W_{wyk} \times W_u \times P_{20}$$

Z dokonanych obliczeń wynika, że szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi rezerwę dla **5 432 osób**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, znajdujących się poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy zidentyfikowano tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które znajdują się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie obejmują one 53,28 ha.



Rysunek 3. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy.

Źródło: Opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy, znajdującym się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęto następujące założenia:

- udział funkcji mieszkaniowej, ze względu na szeroki zakres możliwych przeznaczeń terenu, które mogą być realizowane w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, określono na poziomie: **0,7 dla strefy SW i 0,6 dla strefy SJ**,
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,325,
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,34,
- wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej – 0,7,
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie obliczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* – 44,9.

Tabela 3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Wskaźnik udziału funkcji mieszkaniowej	Szacowana wartość wskaźnika intensywności zabudowy	Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
	P	W _{fm}	W _{int}	W _u	P ₂₀	Ch _{ouz}
SW	74786,9	0,7	1,34	0,7	44,9	1094
SJ	458037	0,6	0,325	0,7		1392
						2486

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych znajdujących się w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy, na terenach nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi, przedstawia się następująco:

$$Ch_{ouz} = P \times W_{fm} \times W_{int} \times W_u \times P_{20}$$

Z dokonanych obliczeń wynika, że szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi rezerwę dla **2 486** osób.

2.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie miejskiej Ciechanów, obliczone na podstawie *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, wynosi **8 283 osób**.

Z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Dla gminy miejskiej Ciechanów są to wartości:

ZAP – 8 283 osób

ZAP_{70%} - 5 798 osób

ZAP_{130%} - 10 768 osób

Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy (Ch_{mpzp_OUZ}) nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP_{130%})

Ch_{mpzp} = 5 432 osób

Ch_{OUZ} = 2 486 osób

Ch_{mpzp_OUZ} = 7 918 osób

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy miejskiej Ciechanów dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) również na innych obszarach niż wyłącznie te przeznaczone pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

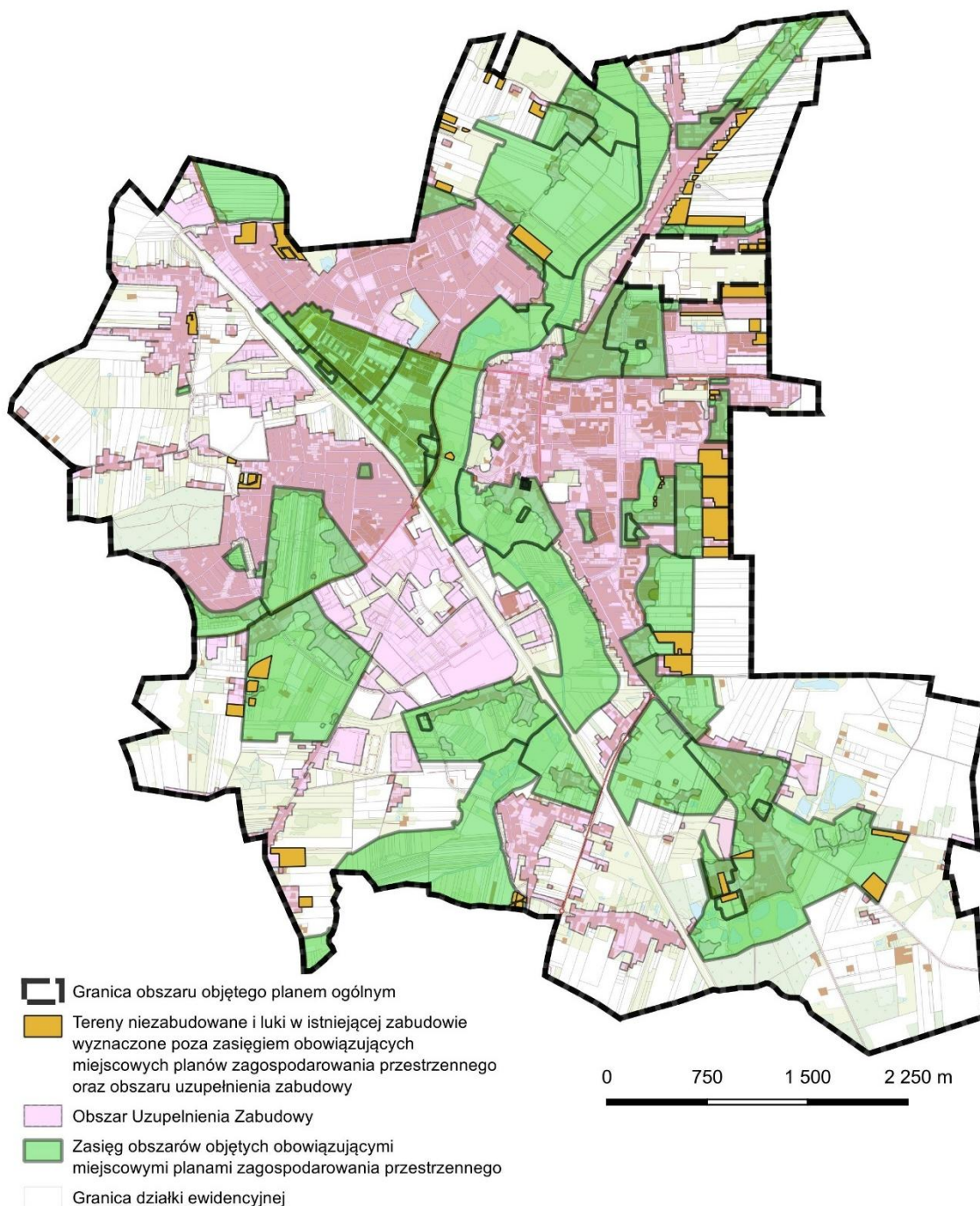
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy

W związku z występującą w gminie miejskiej Ciechanów rezerwą wynikającą z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym wyznaczono strefy umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej również poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy. Strefy te obejmują tereny miasta, które stanowią kontynuację przebiegu stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej i jednocześnie są uzupełnieniem luk między otaczającymi je strefami planistycznymi. Są to głównie rejony, które w dokumencie określającym dotychczasową politykę przestrzenną gminy (studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanów) były przewidziane do rozwoju zabudowy. Jako dodatkowo wyznaczone strefy uznano również te, które znajdują się w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i mają obecnie przeznaczenie, które uniemożliwia realizację funkcji mieszkaniowej (np. tereny rolnictwa, tereny zieleni) a jednocześnie w dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy zostały wskazane jako obszary przewidziane do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Sytuacja ta dotyczy planów miejscowych, które nie zostały zmienione po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanów. Wprowadzenie w planie ogólnym stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej da szansę w przyszłości na dokonanie zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co będzie stanowiło kontynuację prowadzonej dotychczas polityki przestrzennej miasta.

Dodatkowo wyznaczonymi strefami umożliwiającymi realizację zabudowy mieszkaniowej objęto również pojedyncze tereny w mieście, które w obowiązujących dokumentach planistycznych posiadają przeznaczenie, które uniemożliwia realizację zabudowy o charakterze mieszkaniowym, a które w planie ogólnym włączono do stref wielofunkcyjnych związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej (SW lub SJ). Tego typu sytuacje dotyczą rejonów, w stosunku do których zgłaszane były potrzeby w zakresie umożliwienia zmiany sytuacji planistycznej danej nieruchomości.

W ramach wyznaczonych stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) zidentyfikowano tereny niezabudowane, które łącznie stanowią 64,96 ha. Ze względu na brak istniejącej zabudowy w strefach planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy, nie stwierdza się występowania luk w istniejącej zabudowie.



Rysunek 4. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej znajdujące się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy

Źródło: Opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy, przyjęto następujące założenia:

- udział funkcji mieszkaniowej, ze względu na szeroki zakres możliwych przeznaczeń terenu, które mogą być realizowane w ramach profilu

funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, określono na poziomie: **0,7 dla strefy SW i 0,6 dla strefy SJ**,

- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,325,
- szacunkowa intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,34,
- wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej – 0,7,
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie obliczono zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* – 44,9.

Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych znajdujących się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Wskaźnik udziału funkcji mieszkaniowej	Szacowana wartość wskaźnika intensywności zabudowy	Wskaźnik udziału powierzchni użytkowej budynku do powierzchni całkowitej	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w liczbie osób
	P	W _{fm}	W _{int}	w _u	P ₂₀	Ch _{strefy}
SW	73046	0,7	1,34	0,7	44,9	1068
SJ	576526,19	0,6	0,325	0,7		1753
						2821

Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych znajdujących się w ramach stref planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy, przedstawia się następująco:

$$Ch_{strefy} = P \times W_{fm} \times W_{int} \times w_u \times P_{20}$$

Z dokonanych obliczeń wynika, że szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach stref planistycznych wyznaczonych poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz poza zasięgiem obszaru uzupełnienia zabudowy stanowi rezerwę dla **2 821** osób.

2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych - podsumowanie

Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie wyznaczonych w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz dodatkowo wyznaczonych stref przedstawia się następująco:

$Ch_{mpzp} = 5\,432$ osoby

$Ch_{OUZ} = 2\,486$ osoby

$Ch_{strefy} = 2\,821$ osoby

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ) w planie ogólnym oszacowana została na poziomie 10 739 osób, co stanowi 129,65% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i tym samym nie przekracza maksymalnej wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczony został w celu umożliwienia wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, które nie są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ma on na celu uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie oraz ograniczenie rozpraszania nowej zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono również w celu określenia stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową, na terenach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których rozpoczęte zostały procedury zmierzające do umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, które w przypadku braku ustalenia stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej nie miałyby szansy na ich dokończenie.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy jest ściśle określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy*. Zgodnie z nim kolejno należy:

- 1) określić zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:
 - a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c. budynki biurowe o symbolu 105,
 - d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g. budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznaczyć obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodać obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5 000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Do wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystano budynki według określonej Klaryfikacji Środków Trwałych pochodzące z:

- bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5 000,
- bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000.

Wyznaczony zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię **10 109 385,21 m² (P_u)**.

Rozporządzenie dopuszcza ograniczenie wyznaczonego zgodnie z §1 ust. 1 obszaru uzupełnienia zabudowy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy. W gminie miejskiej Ciechanów ograniczono pierwotnie wyznaczony OUZ ze względu m.in. na:

- dostosowanie geometrii do granic działek ewidencyjnych,
- zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- brak zasadności wyznaczenia OUZ na obszarach związanych z przebiegiem linii kolejowej, przebiegiem istniejących dróg;
- brak zasadności wyznaczenia OUZ w zasięgu stref otwartych;
- uzgodnienia i opinie z właściwymi organami określonymi w art. 13i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Obszar uzupełnienia zabudowy dla Gminy Miejskiej Ciechanów można rozszerzyć o obszar o łącznej powierzchni nie przekraczającej:

$$P_p = 25\% * (14785384,02 - 10109385,21) = \underline{1\ 168\ 999,7\ m^2}$$

W gminie miejskiej Ciechanów zwiększono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy. Rozszerzając go kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami oraz polityką przestrzenną gminy. Rozszerzone granice OUZ obejmują tereny, które są odpowiednie do rozwoju nowej zabudowy: posiadają dostęp do układu komunikacyjnego, posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Towarzyszy im istniejąca zabudowa co stwarza dogodne warunki dla uzupełnienia istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego lub zintensyfikowania istniejącego zainwestowania.

Dokonane rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy obejmuje obszar o łącznej powierzchni **1 163 946,97 m²**, co nie przekracza maksymalnej dozwolonej powierzchni powiększenia OUZ.

3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym można wyznaczyć obszar zabudowy śródmiejskiej, którym jest położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Na obszarze gminy miejskiej Ciechanów wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej o powierzchni 69,4 ha. Charakteryzuje się on wysoką koncentracją intensywnej zabudowy, w tym również historycznej zabudowy pierzejowej. Granice obszaru wyznaczono przy uwzględnieniu danych ewidencyjnych. Obejmuje swym zasięgiem rejon ograniczony ulicami: Nadrzeczna, Senator Janiny Fetlińskiej, Pułtуска, Wincentego Witosa, 11 Listopada, Nowozagumienna, 11 Pułku Ułanów Legionowych, Orylska, Tadeusza Wyrzykowskiego, 17 Stycznia, Jana Kilińskiego, Wodna.

Wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej stwarza warunki do intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w centralnej części miasta, umożliwi uzupełnienie luk w zabudowie pierzejowej, co może się przyczynić do zwiększenia spójności urbanistycznej tego obszaru.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości gminnych standardów urbanistycznych (o ile są wymagane dla danej strefy). W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego.

W planie ogólnym Gminy Miejskiej Ciechanów, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, w sposób rozłączny zostały wyznaczone następujące strefy:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU - strefa usługowa;
- SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- SP - strefa gospodarcza;

- SR - strefa produkcji rolniczej;
- SI - strefa infrastrukturalna;
- SN - strefa zieleni i rekreacji;
- SC - strefa cmentarzy;
- SG – strefa górnictwa;
- SO - strefa otwarta;
- SK - strefa komunikacyjna.

Każda strefa posiada określony profil podstawowy, w zależności od potrzeb zostały wskazane profile dodatkowe. Są one zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

W zależności od potrzeb i wymogów, określonych w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla stref planistycznych określone zostały wartości gminnych standardów urbanistycznych:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy.

W projekcie planu ogólnego dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR określono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy. Dla stref SI, SN i SC obowiązkowym ustaleniem jest jedynie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie pozostałych parametrów jest dopuszczalne, ale nie obligatoryjne. Dla stref: SG, SO i SK przepisy nie nakładają obowiązku ustalania wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przy ustalaniu parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności analizowano ich wartości określone w obowiązujących na terenie miasta miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Brano również pod uwagę istniejącą w mieście zabudowę oraz jej intensywność i powierzchnię zabudowy, co pozwoliło na wypracowanie wartości charakterystycznych parametrów dla poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref została określona w załączniku nr 1 do Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...). Wartość tego parametru może być niższa w danej strefie jedynie w sytuacji, gdy wynika ona z wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej w obowiązującym dla tego terenu planie miejscowym.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, obejmująca określenie profili funkcjonalnych (podstawowych i dodatkowych) oraz gminnych standardów urbanistycznych, stanowi Załącznik nr 3 niniejszego uzasadnienia.

Celem gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej jest zapewnienie nowym inwestycjom mieszkaniowym dostępu do niezbędnych usług publicznych. Uwzględniając zwartą strukturę miasta z łatwym dostępem do usług, co zostało również odzwierciedlone przy wyznaczaniu stref planistycznych, brak jest konieczności wprowadzania dodatkowych ograniczeń lokalizowania inwestycji. W związku z powyższym w planie ogólnym Gminy Miejskiej Ciechanów nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Miejskiej Ciechanów

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, jedynie strategie rozwoju gminy, których opracowanie zostało wszczęte od dnia jej wejścia w życie (czyli po 24 września 2023 r.) są obowiązkowo uwzględniane przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Gmina miejska Ciechanów posiada Strategię Rozwoju Partnerstwa Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz Strategię Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Miasta Ciechanów do 2035 r., które określają model struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta. W trakcie sporządzania planu ogólnego w możliwym zakresie uwzględniono wynikający z dokumentów strategicznych układ elementów składowych przestrzeni miasta. Jednak ze względu na nie spełnienie przez strategie wymagań określonych w art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ich ustalenia nie zostały w pełni przeniesione do planu ogólnego Gminy Miejskiej Ciechanów.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13180).

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 13 sierpnia 2024 r. (OTC-UO-420.09.2024.MS) dla obszaru gminy miejskiej Ciechanów wniesiono o uwzględnienie następujących zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego:

- uwzględnienie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poziomu lokalnego:
 - inwestycji w zakresie budowy i modernizacji sieci kanalizacyjnych,
 - zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Łydyni,
- postuluje się:
 - budowę obwodnicy Ciechanowa na drodze DK60,
- określenie działań mających na celu:
 - poprawę ładu przestrzennego m.in. poprzez uzupełnienie zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych o wykształconym układzie komunikacyjnym,
 - poprawę jakości powietrza poprzez zmianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii,
 - ochronę głównych zbiorników wód podziemnych,
 - utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego Dolina rzeki Łydyni,
 - zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych decydujących o walorach krajobrazowych województwa,

- ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych),
- renaturyzację zmienionych antropogenicznie odcinków rzek i dolin zalewowych,
- uwzględnienie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego.

Sposób uwzględnienia:

Podczas wyznaczania stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę uwarunkowania i kierunki rozwoju dotyczące gminy miejskiej Ciechanów, określone w Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego. Strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy były wyznaczane przy uwzględnieniu obszarów cennych przyrodniczo (Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina rzeki Łydyni, użytek ekologiczny, tereny leśne) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia planu ogólnego mają na celu dążenie do uzupełnienia zabudowy na terenach o ukształtowanej strukturze przestrzennej oraz o wykształconym układzie komunikacyjnym.

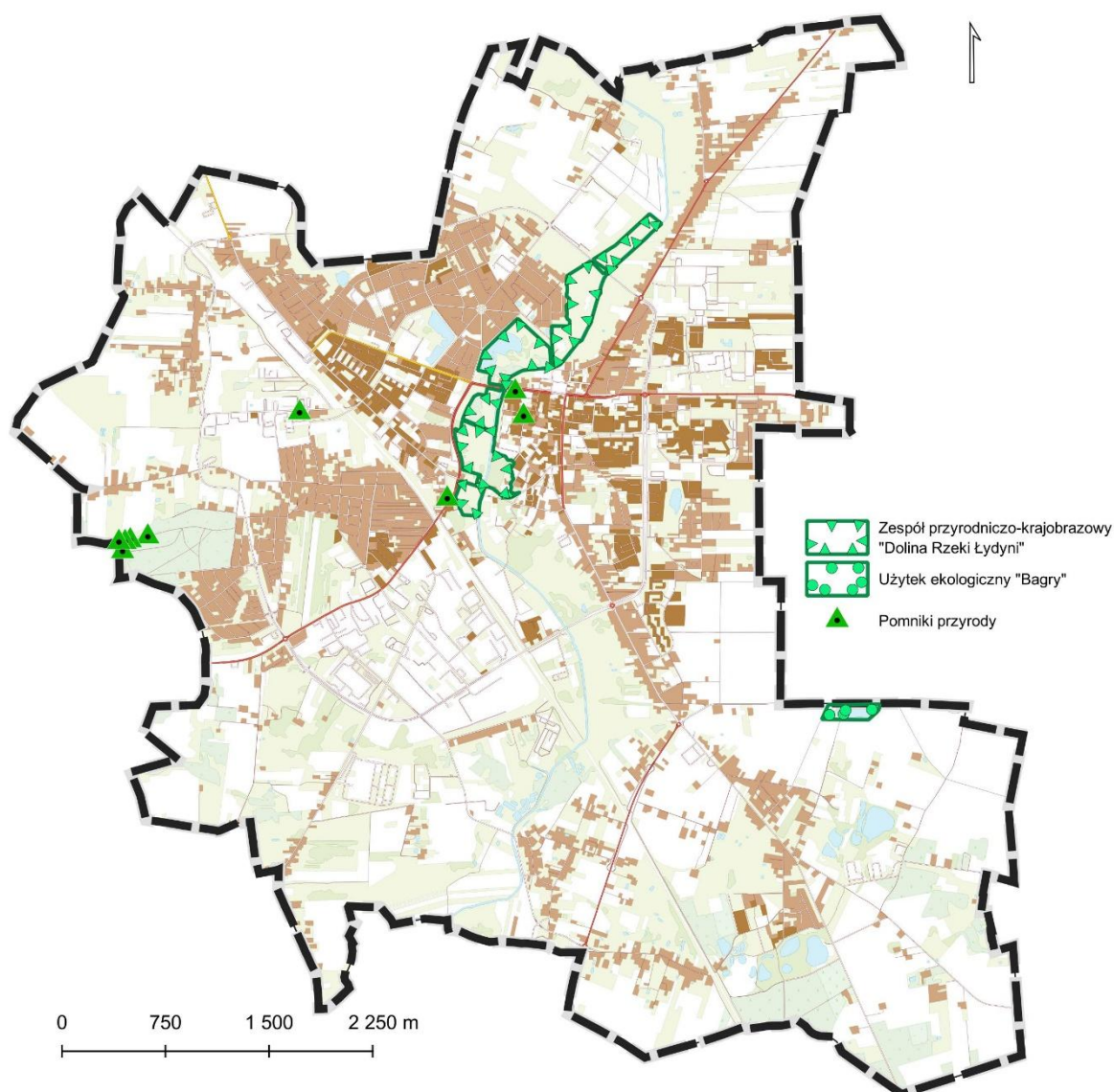
Plan ogólny, ze względu na brak potwierdzonej liniami rozgraniczającymi lokalizacji planowanej obwodnicy DK60 nie wyznacza strefy komunikacyjnej dla tej inwestycji.

5.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W przestrzeni gminy miejskiej Ciechanów występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody, należą do nich:

- zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Dolina rzeki Łydyni”,
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody.



Rysunek 5. Rozmieszczenie form ochrony przyrody na terenie gminy miejskiej Ciechanów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina rzeki Łydyni”

Ustanowiony pierwotnie rozporządzeniem nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 03.04.2002 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 105 poz. 2256), wraz ze zmianą wprowadzoną rozporządzeniem nr 72 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31.12.2003 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 18 poz. 606) oraz wraz z Rozporządzeniem nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 marca 2008 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 32 poz. 1181). Obecnie ww. zespół przyrodniczo-krajobrazowy funkcjonuje w oparciu o Uchwałę nr 181/XV/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni”. Zespół obejmuje obszar o powierzchni 57,63 ha.

Jest to teren porośnięty szerokim wachlarzem zbiorowisk roślinnych stanowiących przegląd sukcesji roślinnej od łąk kośnych przez łożowiska i ziołorośla do drzewiastych łągów

wierzbowo-topolowych, miejsce występowania kilkudziesięciu gatunków ptaków lęgowych. W obszarze doliny występują nisze ekologiczne licznych gatunków roślin i zwierząt, co wpływa na zróżnicowanie struktury środowiska przyrodniczego i wzbogaca krajobraz miasta. Dolina rzeki Łydni stanowi najcenniejszy element przyrodniczo-krajobrazowy Ciechanowa, pełni ważne funkcje klimatotwórcze dla miasta, stanowi też o warunkach przyrodniczych, ekologicznych oraz rekreacyjnych w mieście i dlatego jest i powinna być chroniona przed zabudową. W granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego znajdują się obiekty zabytkowe, historyczne i sakralne (Zamek Książąt Mazowieckich, Kościół Farny, Farska Góra).

Na obszarze zespołu, zgodnie z Uchwałą z 2015 r., zabrania się:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- umieszczania tablic reklamowych.

oraz ustala się możliwość:

- bieżącej likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów,
- działań na rzecz utrzymania dotychczasowego poziomu wód gruntowych i powierzchniowych z uwzględnieniem naturalnych lokalnych fluktuacji sezonowych,
- dokonywania zabiegów pielęgnacyjno-zabezpieczających drzewostanów,
- dokonywania zabiegów renaturalizacyjnych terenów otwartych,
- działań na rzecz zachowania krajobrazu naturalnego i kulturowego,
- nawożenia użytkowanych gruntów rolnych.

Na terenie parków miejskich, bulwaru nadrzecznego, w otoczeniu Kościoła Farnego i Zamku Książąt Mazowieckich, położonych w obszarze Zespołu, ustala się możliwość:

- kształtowania i wymiany roślinności parkowej, w tym drzewostanu, w sposób zapewniający estetykę, właściwe nasłonecznienie i ekspozycje krajobrazowe,
- utwardzenia nawierzchni ruchu rowerowego oraz pieszego m.in. dla zapewnienia bezpiecznego poruszania się osobom niepełnosprawnym,
- realizacji obiektów małej architektury, urządzeń wypoczynkowo-rekreacyjnych i elementów infrastruktury technicznej.

Użytek ekologiczny „Bagry”

Ustanowiony Uchwałą Nr 631/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie użytku ekologicznego „Bagry” w Ciechanowie (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 września 2018 r., poz. 8433). Użytek ekologiczny „Bagry” obejmuje działkę nr 41/5 o powierzchni 4,0038 ha stanowiącą własność Gminy Miejskiej Ciechanów. Zlokalizowany jest w dzielnicy Krubin z dala od zabudowań, pomiędzy polami uprawnymi, na linii szpital –

„glinianka” Krubin. Użytek ekologiczny składa się z małego jeziorka, które powstało po wydobyciu gliny na potrzeby byłej cegielni. Oczko wodne otoczone jest pasem roślinności brzegowej i krzewami. Teren wokół brzegu jest lekko pagórkowaty. Jezioro jest regularnie zarybiane. Roślinność otaczająca staw stanowi schronienie dla wielu gatunków ptaków, z których część tam gniazduje. Całość stanowi specyficzną enklawę pośród pól uprawnych rozciągających się na przestrzeni kilku kilometrów w każdym kierunku.

Pomniki przyrody

Na terenie miasta znajduje się 9 pomników przyrody, w tym 8 drzew i 1 głaz narzutowy

Tabela 5. Pomniki przyrody na terenie Ciechanowa

Lp.	Rodzaj obiektu	Gatunki drzew i głazów	Obwód drzew i głazów	Usytuowanie	Obowiązująca podstawa prawna
1.	drzewo	Kasztanowiec zwyczajny	ob. 430 cm, wys. 23 m	ul. Śmiecińska, dz. nr ew. 23/30	Uchwała Nr 630/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie pomników przyrody na terenie miasta Ciechanów (Dz. Urz. Woj. Maz z 6 września 2018 r., poz. 8432)
2.	drzewo	Dąb szypułkowy	ob. 285 cm, wys. 19 m	ul. Fabryczna, dz. nr ew. 1750/4 przy skarpie wiaduktu na ul. Płockiej	
3.	drzewo	Dąb szypułkowy	ob. 362 cm, wys. 18 m	ul. Sierakowskiego, dz. nr ew. 281/7, na placyku	
4.	głaz narzutowy	granit	ob. 712 cm, wys. 124 cm	ul. 17 Stycznia 9, dz. nr ew. 255/2	
5.	drzewo	Dąb szypułkowy	ob. 300 cm, wys. 19 m	Uroczysko „Śmiecin”, oddział 160j (229c), leśnictwo Sulerzyż, nadleśnictwo Ciechanów	Uchwała Nr 630/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie pomników przyrody na terenie miasta Ciechanów (Dz. Urz. Woj. Maz z 6 września 2018 r., poz. 8432)
6	drzewo	Dąb szypułkowy	ob. 300 cm	dz. nr ewid. 3229/3, obręb 80-Śmiecin Kolonia	Uchwała nr 120/XII/2025 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 4417 z 29 kwietnia 2025 r.)
7	drzewo	Czereśnia ptasia	ob. 178 cm	dz. nr ewid. 3229/3, obręb 80-Śmiecin Kolonia	Uchwała nr 120/XII/2025 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 4417 z 29 kwietnia 2025 r.)
8	drzewo	Grusza pospolita	ob. 202 cm	dz. nr ewid. 3229/3, obręb 80-Śmiecin Kolonia	Uchwała nr 120/XII/2025 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 4417 z 29 kwietnia 2025 r.)
9	drzewo	Dąb szypułkowy	ob. 178 cm	dz. nr ewid. 3229/3, obręb 80-Śmiecin Kolonia	Uchwała nr 120/XII/2025 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 4417 z 29 kwietnia 2025 r.)

Sposób uwzględnienia:

Wyznaczając strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy wzięto pod uwagę uwarunkowania wynikające z występujących w mieście form ochrony przyrody. W zasięgu powierzchniowych form ochrony przyrody ustalono strefę otwartą lub strefę zieleni i rekreacji. Wyjątek stanowi jedynie strefa usługowa obejmująca obszar należący do Kościoła Farnego, co wynika z braku możliwości ustalenia w strefie zieleni i rekreacji profilu dodatkowego umożliwiającego wyznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu dopuszczającego usługi kultu religijnego.

5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50m od stopy wału

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały zdefiniowane w ustawie Prawo wodne, są nimi:

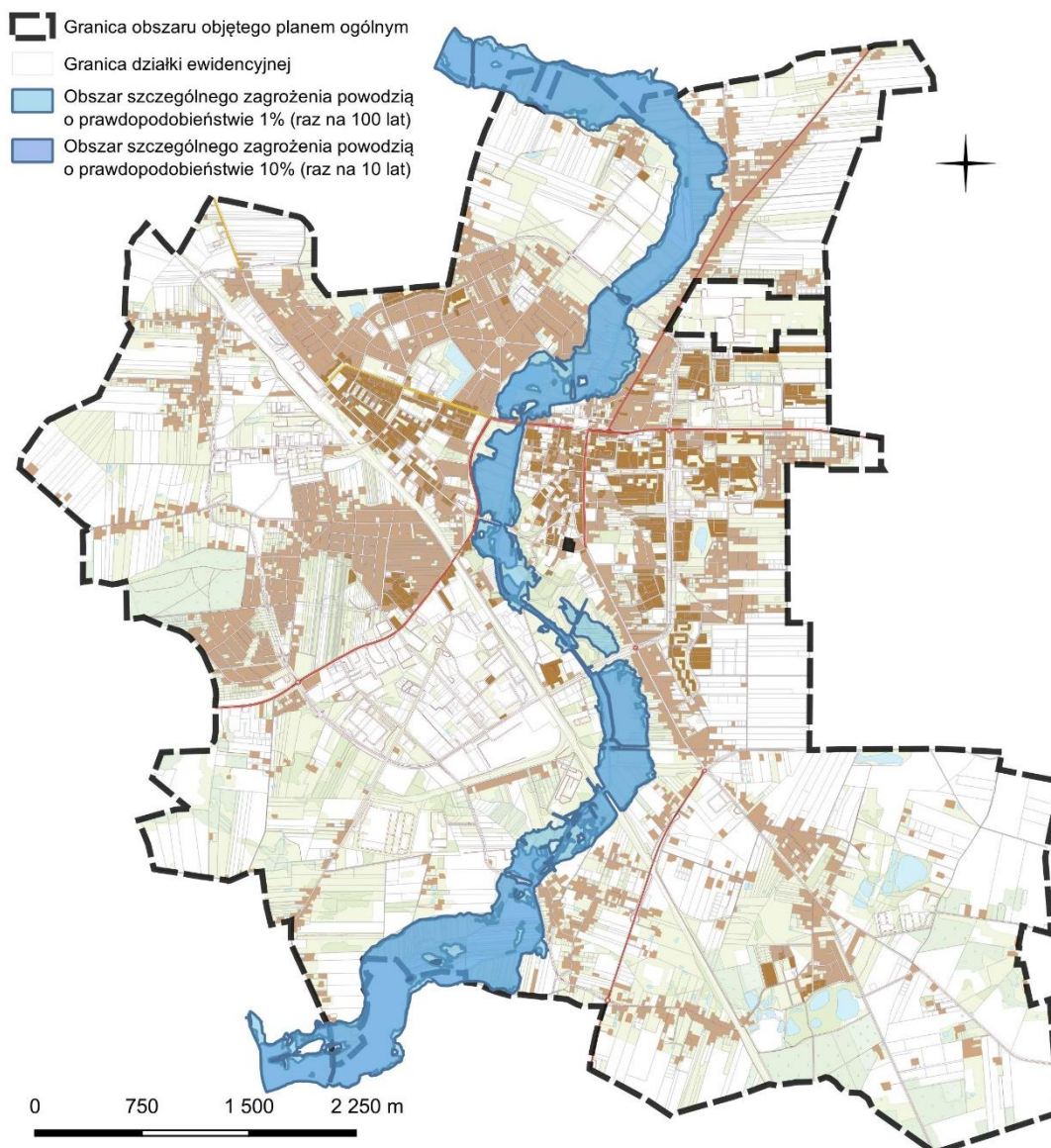
- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Z map zagrożenia i ryzyka powodziowego wynika, że w przestrzeni gminy miejskiej Ciechanów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- o wysokim prawdopodobieństwie powodzi, które wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- o średnim prawdopodobieństwie powodzi, które wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$).

W Ciechanowie swój zasięg również mają obszary, dla których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią związane są z przepływającą przez miasto rzeką Łydynią.



Rysunek 6. Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie map zagrożenia powodziowego.

W granicach miasta, ze względu na brak tego typu budowli, nie występują obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego lub budowli piętrzącej.

Rzeka Łydynia należy do dorzecza Wisły, dla którego przyjęty został Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. 2022, poz. 2739), w którym zidentyfikowane zostały główne cele zarządzania ryzykiem powodziowym, w tym cel szczegółowy obejmujący zapewnienie racjonalnego gospodarowania obszarami zagrożenia powodziowego.

Sposób uwzględnienia:

Strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z uwzględnieniem zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Profil funkcjonalny stref wkraczających swym zasięgiem w granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, umożliwiających wprowadzenie zabudowy i zagospodarowania jest związany z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z istniejącą

zabudową i zainwestowaniem. W wyniku uzgodnienia projektu planu ogólnego z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wody Polskie, uwzględniając uwarunkowanie w postaci zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy w taki sposób, aby jego granice nie wkraczały w tereny zagrożone powodzią;
- zmniejszono powierzchnię stref planistycznych, które nie są zainwestowane a swoim zasięgiem wkraczały w granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- skorygowano profile dodatkowe niektórych stref planistycznych, które swoim zasięgiem wkraczały w granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w sposób, który uniemożliwia powstawanie zabudowy kubaturowej na terenach zagrożonych powodzią;
- zmieniono profil funkcjonalny stref planistycznych, znajdujących się w całości w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, które mimo przeznaczenia w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy, nie zostały do tej pory zagospodarowane.

Strefami planistycznymi, które wciąż fragmentarycznie znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, są:

- strefa planistyczna SH znajdująca się w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”, przyjętego Uchwałą Nr 759/LXXVI/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 21 grudnia 2023 r., który to w toku procedury planistycznej został uzgodniony z organem odpowiedzialnym za ochronę przeciwpowodziową i posiada wyznaczoną linię zabudowy, która uniemożliwia powstawanie zabudowy w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Strefą tą objęty jest obszar związany z istniejącą zabudową usługową – centrum handlowe.
- strefa planistyczna SU znajdująca się w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” w Ciechanowie, przyjętego Uchwałą Nr 154/XVI/2004 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2004 r., obejmująca obszar związany z istniejącym Zamkiem Książąt Mazowieckich w Ciechanowie.
- strefa planistyczna SN znajdująca się w zasięgu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie, przyjętego Uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r., obejmująca teren przeznaczony pod usługi sportu i rekreacji (US), na którym swoją działalność prowadzi Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji.

W przypadkach, gdzie strefa planistyczna wkracza w zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zakłada się możliwość dalszej regulacji przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób zapobiegający powstawaniu zabudowy na obszarze zagrożonym powodzią. Wszelkie działania prowadzone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymagają uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń.

W planie ogólnym nie wyznaczono w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nowych obszarów umożliwiających lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej.

5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych obejmują te rejony, na które korzystny wpływ mają urządzenia melioracji wodnych. Urządzeniami melioracji wodnych są:

- rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie,
- drenowania,
- rurociągi,
- stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych,
- ziemne stawy rybne,
- groble na obszarach nawadnianych,
- systemy nawodnień grawitacyjnych,
- systemy nawodnień ciśnieniowych.

W przestrzeni gminy miejskiej Ciechanów występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, które zostały wykonane w ramach zadań inwestycyjnych: Aleksandrówka I, Aleksandrówka II, Ciechanów I, Ciechanów II, Drażewo IV etap II, Gorysze, Rzeczki oraz tzw. starego – przedwojennego drenowania, które figurują w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. Obszary zmeliorowane występują głównie w:

- północno-wschodniej i południowo-wschodniej części miasta,
- wschodniej części miasta, w rejonie ul. Pułtuskiej,
- północno-zachodniej części miasta.

Sposób uwzględnienia:

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych. W zagospodarowaniu terenów rolniczych ważne jest utrzymanie sprawności systemu melioracyjnego, który będzie przeciwdziałał zalewaniu w okresach roztopów i intensywnych opadów deszczu obszarów niżej położonych. Dlatego też dążono do tego aby obszary gruntów zmeliorowanych, na których nie występuje zainwestowanie, zostały włączone do strefy otwartej (SO). W strefach planistycznych znajdujących się w zasięgu obszaru gruntów zmeliorowanych, w przypadku realizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych, wskazuje się na zasadne ustalanie wskaźników urbanistycznych (powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej) na poziomie umożliwiającym dalsze funkcjonowanie systemu melioracyjnego.

5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód są obszarami ustanawianymi na podstawie ustawy Prawo wodne, na których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Gmina miejska Ciechanów zaopatrywana jest w wodę z trzech ujęć: Gostkowo, Kalisz-Przedwojewe, „Tysiąclecia”. W granicach administracyjnych miasta znajdują się dwa z tych ujęć, dla których zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej:

- ujęcie Gostkowo – strefa ochrony zlokalizowana jest na działkach: 5, 8/1, 8/2, 42 w obrębie Gostkowo,
- ujęcie „Tysiąclecia” – strefa ochrony zlokalizowana jest na działkach: 76/6, 76/8, 76/14 w obrębie Szczurzyn.

Strefy ochrony ujęć wód stanowią wygradzony obszar z umieszczoną na ogrodzeniu tablicą informującą o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osobom nieupoważnionym.

Sposób uwzględnienia:

Strefy ochronne ujęć wód zostały objęte infrastrukturalną strefą planistyczną (SI).

5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne to ustanowione przez wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, które byłyby ustanowione na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne.

Obszar gminy miejskiej Ciechanów znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska” (nieudokumentowany) znajdującego się w utworach trzeciorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 250 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć 160 m. Północna część miasta położona jest w zasięgu GZWP nr 219 – zbiornika międzymorenowego „Górna Łydynia” (udokumentowany) w poziomach czwartorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 30 tys. m³/dobę i średniej głębokości ujęć 50 m. Dla GZWP „Górna Łydynia” w 2011 r. została opracowana „Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 – Górna Łydynia”. Wynika z niej, że dla udokumentowanego GZWP, ze względu na jego bardzo małą podatność na antropopresję, nie zostały utworzone obszary ochronne.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym, w trakcie wyznaczania stref planistycznych, dążono do zapewnienia racjonalnych możliwości rozwoju zainwestowania, przy uwzględnieniu konieczności zachowania terenów otwartych i czynnych biologicznie. Stanowi to element przyczyniający się do ochrony zasobów wód przed migracją zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów nie występują tereny i obszary górnicze ani filary ochronne.

5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach administracyjnych Ciechanowa występuje jedno udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Niechodzin” (piaski i żwiry). Złożo to posiada powierzchnię 1,83 ha i znajduje się w południowo-zachodniej części miasta. Nie został dla niego określony żaden użytkownik. Złożo nie jest obecnie eksploatowane.

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia:

W przestrzeni gminy miejskiej Ciechanów nie występują tereny i obszary górnicze. W planie ogólnym, w celu umożliwienia rozpoczęcia w przyszłości eksploatacji, wyznaczono strefę górnictwa SG, która obejmuje swym zasięgiem złożę kruszywa naturalnego „Niechodzin”. Ze względu na brak prowadzonej obecnie działalności eksploatacyjnej w ramach udokumentowanego złoża w planie ogólnym jako profil funkcjonalny dodatkowy określono: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług biurowych i administracji.

5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W gminie miejskiej Ciechanów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W Ciechanowie występują obiekty objęte formą ochrony w postaci wpisu do rejestru zabytków. Są to najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego na terenie miasta, które podlegają wszelkim rygorom prawnym wynikającym z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim – rygorom ochrony konserwatorskiej wynikającym z przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

Rejestr prowadzony jest dla zabytków nieruchomych, ruchomych i archeologicznych.

Tabela 6. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

LP.	ADRES	OBIEKT/ ZESPÓŁ OBIEKTÓW	NR I DATA WPISU DO REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Śródmieście	Historyczne założenie urbanistyczne miasta, warstwa kulturowa	A - 259 z dn. 14.04.1992 r.
2	Historyczny zespół budowlany , powstały w latach 1940-44 przy ulicach: Henryka Sienkiewicza, Stanisława Moniuszki, Bartosza Głowackiego, gen. Józefa Hallera, 19-go Stycznia, Aleksandra Świętochowskiego, Spółdzielczej, Wyzwolenia, Gabriela Narutowicza, Stefana Okrzei, Powstańców Warszawskich i przy pl. Józefa Piłsudskiego		A - 1401 z dn. 21.08.2017 r.
3	ul. 17-go Stycznia 19	Dom	
4	ul. 17-go Stycznia 21	Dom	
5	ul. 17-go Stycznia 23	Dom	
6	ul. 17-go Stycznia 25	Dom	
7	ul. 17-go Stycznia 27	Dom	
8	ul. 17-go Stycznia 37	Dom	
9	ul. 17-go Stycznia 41	Dom	
10	ul. 17-go Stycznia 48	Dom	
11	ul. 17-go Stycznia 50	Dom	
12	ul. 17-go Stycznia 76	Dom	
13	ul. 17-go Stycznia 78	Dom	
14	ul. 17-go Stycznia 80	Dom	
15	ul. 17-go Stycznia 82	Dom	
16	ul. 17-go Stycznia 84	Dom	
17	ul. Bartosza Głowackiego 4	Dom	
18	ul. Bartosza Głowackiego 6	Dom	
19	ul. Bartosza Głowackiego 8	Dom	
20	ul. Bartosza Głowackiego 10	Dom	
21	ul. Bartosza Głowackiego 12	Dom	

22	ul. Gen. Józefa Hallera 1/3	Dom
23	ul. Gen. Józefa Hallera 5/7	Dom
24	ul. Gen. Józefa Hallera 9/11	Dom
25	ul. Gen. Józefa Hallera 13/15	Dom
26	ul. Gen. Józefa Hallera 17	Dom
27	ul. Gen. Józefa Hallera 19	Dom
28	ul. Gen. Józefa Hallera 21/23	Dom
29	ul. Stanisława Moniuszki 1/3	Dom
30	ul. Stanisława Moniuszki 2/4	Dom
31	ul. Stanisława Moniuszki 5/7	Dom
32	ul. Stanisława Moniuszki 6/8	Dom
33	ul. Stanisława Moniuszki 9/11	Dom
34	ul. Stanisława Moniuszki 13/15	Dom
35	ul. Stanisława Moniuszki 14/16	Dom
36	ul. Stanisława Moniuszki 18/20	Dom
37	ul. Gabriela Narutowicza 4	Dom
38	ul. Gabriela Narutowicza 6/12	Dom
39	ul. Stefana Okrzei 1	Dom
40	ul. Stefana Okrzei 3	Dom
41	ul. Stefana Okrzei 5	Dom
42	ul. Stefana Okrzei 7	Dom
43	ul. Stefana Okrzei 11, Wyzwolenia 14	Dom
44	ul. Stefana Okrzei 12	Dom
45	ul. Stefana Okrzei 13, Wyzwolenia 16	Dom
46	ul. Stefana Okrzei 15, Wyzwolenia 18	Dom
47	ul. Stefana Okrzei 16	Dom
48	ul. Stefana Okrzei 18	Dom
49	ul. Stefana Okrzei 20	Dom
50	ul. Stefana Okrzei 22	Dom
51	ul. Józefa Piłsudskiego 1	Dom
52	ul. Józefa Piłsudskiego 2/3	Dom
53	ul. Józefa Piłsudskiego 4/5	Dom
54	ul. Powstańców Warszawskich 2	Dom
55	ul. Powstańców Warszawskich 5	Dom
56	ul. Powstańców Warszawskich 7	Dom
57	ul. Powstańców Warszawskich 9	Dom
58	ul. Powstańców Warszawskich 13	Dom
59	ul. Powstańców Warszawskich 15	Dom
60	ul. Powstańców Warszawskich 20	Dom
61	ul. Powstańców Warszawskich 22	Dom
62	ul. Henryka Sienkiewicza 7	Dom
63	ul. Henryka Sienkiewicza 9	Dom
64	ul. Henryka Sienkiewicza 13c	d. kasyno oficerskie
65	ul. Henryka Sienkiewicza 15	Dom
66	ul. Henryka Sienkiewicza 16/18	Dom
67	ul. Henryka Sienkiewicza 17/19	Dom
68	ul. Henryka Sienkiewicza 20/22	Dom
69	ul. Henryka Sienkiewicza 24/26	Dom
70	ul. Henryka Sienkiewicza 28	Dom
71	ul. Henryka Sienkiewicza 30/30a	Dom
72	ul. Henryka Sienkiewicza 31	Dom
73	ul. Henryka Sienkiewicza 32a	Dom
74	ul. Henryka Sienkiewicza 32b	Dom
75	ul. Henryka Sienkiewicza 32c	Dom
76	ul. Henryka Sienkiewicza 32d	Dom
77	ul. Henryka Sienkiewicza 34/36	Dom
78	ul. Henryka Sienkiewicza 35	Dom
79	ul. Henryka Sienkiewicza 38/40	Dom
80	ul. Henryka Sienkiewicza 39	Dom

81	ul. Henryka Sienkiewicza 41/43	Dom	
82	ul. Henryka Sienkiewicza 42/44	Dom	
83	ul. Henryka Sienkiewicza 45/47	Dom	
84	ul. Henryka Sienkiewicza 46/48	Dom	
85	ul. Henryka Sienkiewicza 50/52	Dom	
86	ul. Henryka Sienkiewicza 53/55	Dom	
87	ul. Henryka Sienkiewicza 54/56	Dom	
88	ul. Henryka Sienkiewicza 57/59	Dom	
89	ul. Henryka Sienkiewicza 58	Dom	
90	ul. Henryka Sienkiewicza 60/62	Dom	
91	ul. Henryka Sienkiewicza 61/63	Dom	
92	ul. Henryka Sienkiewicza 64/66	Dom	
93	ul. Henryka Sienkiewicza 65	Dom	
94	ul. Henryka Sienkiewicza 67	Dom	
95	ul. Henryka Sienkiewicza 68/70	Dom	
96	ul. Henryka Sienkiewicza 72/74	Dom	
97	ul. Henryka Sienkiewicza 78	Dom	
98	ul. Henryka Sienkiewicza 80	Dom	
99	ul. Henryka Sienkiewicza 88/90/92	Dom	
100	ul. Spółdzielcza 1/3/5	Dom	
101	ul. Aleksandra Świętochowskiego 1	Dom	
102	ul. Aleksandra Świętochowskiego 2/4/6	Dom	
103	ul. Aleksandra Świętochowskiego 3/5	Dom	
104	ul. Aleksandra Świętochowskiego 7	Dom	
105	ul. Wyzwolenia 4	Dom	
106	ul. Wyzwolenia 7	Dom	
107	ul. Wyzwolenia 8	Dom	
108	ul. Wyzwolenia 9	Dom	
109	ul. Wyzwolenia 10	Dom	
110	ul. Wyzwolenia 11	Dom	
111	ul. Wyzwolenia 13	Dom	
112	ul. Wyzwolenia 15	Dom	
113	ul. Wyzwolenia 17	Dom	
114	ul. Wyzwolenia 21	Dom	
115	od skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego do domu ul. Pułtуска 31, w granicach dz. nr 121/1	Dolny odcinek ulicy Pułtuskiej wraz z historycznym brukiem	A-1505 z dn. 13.06.2019 r.
116	ul. 3 Maja 3	Budynek banku	A - 297 z dn. 27.03.1995 r.
117	ul. 3 Maja 7	Dom	A - 298 z dn. 27.03.1995 r.
Założenie zieleni miejskiej			
118	ul. 3 Maja	Park przy Farskiej Górze	A - 229 z dn. 30.08.1980 r.
119	ul. 3-go Maja, Orylska	Park przy kościele poaugustiańskim	
120	śródmieście	Ciąg spacerowy nad Łydynią	
Zespół budynków starostwa ob. Pow. Kom. Policji			
121	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25a	Budynek	A - 264 z dn. 16.01.1993 r.
122	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25b	Budynek	
123	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25c	Budynek	
124	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25d	Budynek	
125	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 11, d. 31	Dom	A - 295 z dn. 20.03.1995 r.
126	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 21, d.41	Dom	A - 294 z dn. 20.03.1995 r.
127	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 23, d. 43	Dom	A - 268 z dn. 01.03.1993 r.
128	ul. Augustiańska 1	Dom wraz z otoczeniem	A - 1425 z dn. 25.10.2016 r.
129	ul. Augustiańska 2	Kościół poaugustiański pw. Nawiedzenia NMP	A - 91

			z dn. 18.07.1960 r.
130	ul. Augustiańska 2	Budynek d. klasztoru	A - 1184 z dn. 17.05.2013 r.
131	ul. Augustiańska 2	Brama-dzwonnica z częścią murowaną ogrodzenia przy kościele pw. Nawiedzenia NMP	A - 1192 z dn. 25.07.2013 r.
132	ul. Fabryczna 2	Budynek dawnego Stowarzyszenia Spożyców „Łydynia”, pocz. XX w.	A-1576 z dn. 3.06.2020 r.
Zespół dyrekcji cukrowni ul. Fabryczna			
133	ul. Fabryczna 11	Dom dyrektora	A - 777
134	ul. Fabryczna 11	park	z dn. 23.07.2007 r.
Zespół budowlany byłej cukrowni Opinogóra			
135	ul. Fabryczna	Zespół budowlany byłej cukrowni Opinogóra	A-1509 z dn. 05.02.2019 r.
136	ul. Fabryczna 28	Budynek administracyjno-magazynowy	
137	ul. Fabryczna 30	Budynek wartowni	
138	ul. Fabryczna 32	Budynek „nowej cukrowni”	
139	ul. Fabryczna	Komin	
140	ul. Gostkowska 94	Park	A-1504 z dn. 26.03.2019 r.
141	ul. Grodzka 1	Budynek pocztowo-mieszkalny	A - 269 z dn. 01.03.1993 r.
142	ul. Grodzka 3a	Oficina, mur., ok. 1900 r. z gruntem w granicach fundamentowania (na dz. nr 491/2)	A – 1467 z dn. 22.01.2019 r.
143	Pl. Jana Pawła II 6	Ratusz z XIX w.	A - 98 z dn. 19.12.1961 r.
144	ul. Kilińskiego 4/8	Budynek administracyjny browaru	A - 296 z dn. 21.03.1995 r.
145	Pl. Kościuszki 5	Budynek Adm. Kom. Rej. Policji, ob. dom	A - 265 z dn. 16.01.1993 r.
146	ul. Mickiewicza 1/3	Dom	A - 320 z dn. 18.08.1997 r.
147	ul. Nadrzeczna 17	Główny budynek magazynowy oraz budynek produkcyjno-usługowy dawnego młyna	A-1623 z dn. 13.01.2021 r.
148	ul. Orylska 3	Budynek szkoły z ok. 1930-32	A - 1346 z dn. 08.09.2016
Zespół cmentarza parafialnego rzym.-kat. ul. Płońska			
149	ul. Płońska	cmentarz parafialny	A - 281 z dn. 17.05.1994 r.
150	ul. Płońska	kaplica cmentarna	
151	ul. Płońska	mur z bramami i furtkami	
152	ul. Płońska	drzewostan na terenie cmentarza	
153	ul. Płońska 58	Dom	A-1692 z dn. 28.03.2022 r.
154	ul. Sienkiewicza 33 wraz z otoczeniem – dz. nr 1675/1	Budynek d. Zakładu Sierot, 1926-31	A - 1375 z dn. 27.02.2017
155	ul. Sienkiewicza 73c	Budynek drewniany (rozebrany do rekonstrukcji)	A - 1209 z dn. 31.12.2012 r.
156	ul. Sierakowskiego 16	Dom	A - 299 z dn. 27.03.1995 r.
Zespół kościoła farnego ul. Ściegiennego			
157	ul. Ściegiennego 11	Kościół farny pw. Narodzenia NMP	A - 92 z dn. 18.07.1960 r.
158	ul. Ściegiennego, dz. nr 430	Dzwonnica przy kościele pw. Narodzenia NMP	A - 1066 z dn. 16.03.2012 r.
159	ul. Ściegiennego 2	Dom	A - 255 z dn. 24.10.1991 r.
160	ul. Ściegiennego 9	Dom	A - 291 z dn. 15.03.1995 r.
161	ul. Śląska 7	Dom	A - 1347 z dn.04.08.2016
162	ul. Warszawska 18	Dom	A - 1218 z dn. 12.11.2013 r.

163	ul. Warszawska 19	Dom	A - 303 z dn. 30.07.1990 r.
164	ul. Warszawska 33	Dom	A - 292 z dn. 20.03.1995 r.
165	ul. Warszawska 34	Dom	A - 1183 z dn. 16.04.2013 r.
166	ul. Warszawska 61	Budynek Banku	A - 254 z dn. 24.10.1991 r.
167	ul. Warszawska 61A	Oficyna bankowa	
168	ul. Warszawska 66	Dom (oficyna)	A - 277 z dn. 16.08.1994 r.
169	ul. Warszawska 66AB	Dom	A - 277 z dn. 04.05.1994 r.
170	ul. Wojska Polskiego 39	Dom	A - 330 z dn. 17.07.1998 r.
171	ul. Wojska Polskiego 39	Guzikarnia, młyn ob. Budynek gospodarczy	
172	ul. Wojska Polskiego 54	Zespół koszar	A - 318 z dn. 02.07.1997 r.
173	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 1, koszary	
174	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 2, koszary	
175	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 4, koszary	
176	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 5, koszary	
177	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 7, klub garnizon	
178	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 8, biurowy	
179	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 9, wartownia i areszt, garnizon	
180	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 10, remiza	
181	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 11, kantyna, ob. magazyn	
182	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 12, magazyn mundurowy	
183	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 13, biurowy	
184	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 14, łaźnia	
185	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 15, koszary	
186	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 16, kuźnia	
187	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 18, magazyn żywn.	
188	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 19	
189	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 20, mag. mat. tech.	
190	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 21	
191	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 24	
192	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 29, magazyn broni	
193	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 30, magazyn broni	
194	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 42, garaż	
195	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 43, garaż	
196	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 44, garaż	
197	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 45, garaż	
198	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 46, garaż	
199	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 47, garaż	
200	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 48, garaż	
201	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 49, kostnica	
202	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 51, izba chorych	
203	ul. Wojska Polskiego 54	Budynek nr 55, magazyn amunicji	
204	ul. Zamkowa 1	Zamek gotycki i otoczenie w promieniu 200 m	A - 81 z dn. 06.08.1959 r.
205	ul. 3-go Maja, Ściegiennego, Strażacka	Grodzisko z podgrodziem	8/76-44/51 WA z dn.20.11.1951 r.
206	ul. Fabryczna	Północne skrzydło budynku głównego dawnej cukrowni Ciechanów (klarownia i mieszalnia)	A-1821 z dn. 16.08.2024 r.
207	ul. Fabryczna	Historyczny zespół budowlany będący częścią fabryczną dawnej cukrowni w Ciechanowie, obejmujący budynki produkcyjne, suszarnię, magazyn cukru, warsztatów mechanicznych, relikty parowozowni, komin wraz z terenem.	A-1861 z dn. 22.04.2025 r.

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami miasta Ciechanów na lata 2025-2028

Tabela 7. Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków

L.P.	OBIEKT	PRZEDMIOT WPISU	NR REJESTRU Z DNIA
1.	kościół poaugustiański p.w. Nawiedzenia NMP	1. ambona późnobarokowa, późn. barok, ok. 1720 r. 2. ołtarz główny, późn. Barok, p. XVIII w. 3. relikwiarz z relikwiami św. Crescencjusza, barok, 2 poł. XVIII w. 4. relikwiarz z monogramem ST, barok 2 poł. XVIII w. 5. tabernakulum barokowe z ołtarza bocznego, ok. 1720 r.	198/70-14/78 z dnia 12.09.1970 r.
2.	Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP - wyposażenie	1. kielich mszalny, późnorenesansowy, p. XVII w. 2. monstrancja rokokowa, 2 poł. XVIII w. 3. kartusz herbowy Krasińskich, 1 poł. XIX w. 4. krucyfiks wczesnobarokowy, 1 poł. XVII w. 5. ornat biały barokowy, XVIII w. 6. ornat biały barokowy, XVIII w. 7. nagrobek Jana Gumowskiego, klasyc., 2 ćw. XIX w. 8. płyta nagrobna Stanisława Szczurzyńskiego, renesansowa, 3 ćw. XVI w. 9. tablica pośmiertna Andrzeja Przedwojewskiego i Doroty Lubicz Bielińskiej, 1664 r.	199/70-15/78 z dnia 12.09.1970 r.
3.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	nagrobek ś.p. Księdza Józefa Kwiatkowskiego, ok. 1865 r.	B-432 z dnia 18.04.2017 r.
4.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek ks. Wiktora Radzikowskiego wraz z płytą mogiły oraz jej ogrodzeniem	B-473 z dnia 06.02.2019 r.
5.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek ks. Piusa Sękusa	B-474 z dnia 06.02.2019 r.
6.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek ks. Aleksandra Stanisława Pęskiego, 2 poł. XX w.	B-521 z dnia 31.01.2020 r.
7.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek ks. Marcelego Olszewskiego, kon. XIX w.	B-522 z dnia 31.01.2020 r.
8.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek Tomasza Klonowskiego, XIX/XX w.	B-523 z dnia 24.01.2020 r.
9.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek Walentego Wolskiego, II poł. XIX w.	B-556 z dnia 23.12.2024 r.
10.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek śp. Fryderyka Wilhelma i Joanny Wyznerów, lata 20 XX w.	B-597 z dnia 28.09.2021 r.
11.	Budynek mieszkalny przy ul. 11 Pułku Ułanów Legionowych 21	Inskrypcje martyrologiczne stanowiące ślad przetrzymywania więźniów politycznych w latach 1945-1956, znajdujące się na ścianach pomieszczeń piwnicznych, zlokalizowanych w dawnej siedzibie Powiatowego Urzędu Bezpieczeństwa Publicznego	B-640 z dnia 11.08.2022 r.
12.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek rodziny Mieczysława Ostrowskiego	B-660 z dnia 15.12.2022 r.
13.	Cmentarz parafialny ul. Płońska	Nagrobek rodziny Ozdobińskich	B-669 z dnia 19.01.2023 r.
14.	Budynek d. Stowarzyszenia Spożywców Łydynia, ul. Fabryczna 2 (elewacja wschodnia)	Napis BUDOWA DOMU DLA STOW. „ŁYDYNIA”	B-674 z dnia 22.02.2023 r.

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami miasta Ciechanów na lata 2025-2028

Na terenie miasta Ciechanów znajduje się jedno stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, jest to grodzisko z podgrodzem – obszar zawierający stanowisko archeologiczne nr 11 AZP 43-62/1, znajdujące się pomiędzy ulicami: 3-go Maja, Ściegiennego i Strażacką. Grodzisko to i jego warowne podgrodzia tworzyły zespół osadniczy, który dał początek miastu Ciechanów.

Dla gminy miejskiej Ciechanów prowadzona jest gminna ewidencja zabytków, która zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawiera:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru,
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez Prezydenta Miasta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Prezydent Miasta Ciechanów prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, która została przyjęta zarządzeniem nr 135/2024 Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 19 lipca 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów.

Tabela 8. Wykaz kart adresowych zabytków nieruchomych włączonych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ciechanów.

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
1	1	stanowisko archeologiczne 11, AZP 42-62/1	ul. Wiejska	-
2	2	stanowisko archeologiczne 12, AZP 42-62/2	ul. Komunalna, Rybna, Wiejska	-
3	3	stanowisko archeologiczne 13, AZP 42-62/3	ul. Komunalna	-
4	4	stanowisko archeologiczne 14, AZP 42-62/4	ul Komunalna	-
5	5	stanowisko archeologiczne 15, AZP 42-63/25	ul. Przasnyska	-
6	6	Grodzisko z podgrodzem – obszar zawiera stanowisko arch. 11 AZP 43-62/1	ul. 3-go Maja, Ściegiennego, Strażacka	R
7	7	Historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia i warstwa kulturowa	śródmieście	R
Założenia zieleni miejskiej				
8	8	park przy Farskiej Górze	ul. 3-go Maja	R
9	9	park przy kościele poaugustiańskim	ul. 3-go Maja, Orylska	
10	10	ciąg spacerowy nad Łydynią	śródmieście	
11	11	dom mur. pocz. XX w.	ul. 3-go Maja 1	-
12	12	bank mur. 1910r.	ul. 3-go Maja 3	R
13	13	fabryczka ob. bud. handlowo-usługowe mur. k. XIX w.	ul. 3-go Maja 4	-
14	14	dom mur. 1888r.	ul. 3-go Maja 7	R
15	15	dom mur. ok. 1900r.	ul. 3-go Maja 8	-
16	16	dom mur. pocz. XX w.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 7a	-
17	17	dom mur. ok. 1935r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 11	R
18	18	dom mur. ok. 1935r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 15a	-
19	19	dom mur. ok. 1928r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 21	R
20	20	dom mur. ok. 1930r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 23	R

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
Zespół budynków starostwa ob. Pow. Kom. Policji				
21	21	bud. A mur. ok. 1925r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25a	R
22	22	bud. B mur. ok. 1925r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25b	
23	23	bud. C mur. ok. 1925r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25c	
24	24	bud. D mur. ok. 1925r.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 25d	
25	25	dom mur. pocz. XX w.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 31	-
26	26	dom mur. pocz. XX w.	ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 39	-
Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
27	27	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 19	R
28	28	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 21	
29	29	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 23	
30	30	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 25	
31	31	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 27	
32	32	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 37	
33	33	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 41	
34	34	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 48	
35	35	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 50	
36	36	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 76	
37	37	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 78	
38	38	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 80	
39	39	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 82	
40	40	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. 17-go Stycznia 84	
41	41	komin cegielni ok. 1900r.	ul. 17-go Stycznia 58	-
-	42	Fabryczka ob. bud. warsztatowe mur. ok. 1900r.	ul. Augustiańska 4	Wykreślono (znak sprawy: DC.5140.80.2014.RM)
Zespół poaugustiański				
42	43	kościół parafialny pw. Nawiedzenia NMP mur. XIV/XVII w.	ul. Augustiańska 2	R
43	44	cmentarz przykościelny k. XIV w	ul. Augustiańska 2	EW
44	45	mur z bramą – dzwonnica k. XIX w.	ul. Augustiańska 2	R
45	46	bud. klasztoru Augustianów mur. XVIII/XIX w.	ul. Augustiańska 2	R
46	47	bud. plebanii mur. k. XIX w.	ul. Augustiańska 3	EW
47	48	bud. Dawnego Stowarzyszenia Spożyców „Łydynia”, wzniesiony na początku XX wieku	ul. Fabryczna 2	R
48	49	dom mur. ok. 1900r.	ul. Fabryczna 9	-
Zespół dyrekcji cukrowni ul. Fabryczna				
49	50	dom dyrektora mur. ok. 1882r.	ul. Fabryczna 11	R
50	51	park k. XIX w.	ul. Fabryczna 11	

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
51	52	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Fabryczna 15	-
52	53	dom mur. k. XIX w.	ul. Fabryczna 17	-
53	54	dom d. stajnia ob. mur. k. XIX w.	ul. Fabryczna 17a	-

Zespół cukrowni ul. Fabryczna				
54	55	bud. cukrowni mur. 1882r.	ul. Fabryczna 19	-
55	56	garaże ob. magazyny mur. k. XIX w.	ul. Fabryczna 19	-
56	57	produktownia mur. 1882r.	ul. Fabryczna 19	EW

Zespół budowlany byłej cukrowni „Opinogóra”				
57	58	bud. administr. - magazynowy mur. pocz. XX w.	ul. Fabryczna 28	R
58	59	bud. wartowni mur. pocz. XX w.	ul. Fabryczna 30	R
59	60	bud. „nowej cukrowni” mur. pocz. XX w.	ul. Fabryczna 32	R

60	61	kotłownia mag. cukru mur. k. XIX w.	ul. Fabryczna 33b	EW
61	62	magazyn cukru mur. k. XIX w.	ul. Fabryczna 35	EW

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
62	63	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Bartosza Głowackiego 4	R
63	64	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Bartosza Głowackiego 6	
64	65	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Bartosza Głowackiego 8	
65	66	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Bartosza Głowackiego 10	
66	67	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Bartosza Głowackiego 12	

67	68	dom mur. ok. 1930r.	ul. Gostkowska 11	-
68	69	dom mur. ok. 1933r.	ul. Gostkowska 21	-
69	70	dom mur. ok. 1929r.	ul. Gostkowska 42	-
70	71	bud. pocztowo – mieszk. mur. ok. 1910r.	ul. Grodzka 1	R
71	72	dom oficyna mur. ok. 1910r.	ul. Grodzka 3a	R
72	73	dom mur. 1925r.	ul. Grodzka 8	-
73	74	dom mur.	ul. Gruduska 5	-
74	75	dom drew.	ul. Gruduska 7	-
75	76	dom drew.	ul. Gruduska 45	-

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
76	77	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 1/3	R
77	78	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 5/7	
78	79	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 9/11	
79	80	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 13/15	
80	81	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 17	
81	82	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 19	
82	83	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gen. Józefa Hallera 21/23	

83	84	dom mur. ok. 1900r.	pl. Jana Pawła II 2	EW
84	85	ratusz mur. XIX w.	pl. Jana Pawła II 6	R
85	86	dom mur. pocz. XX w.	pl. Jana Pawła II 10	EW
86	87	dom mur. ok. 1850r.	pl. Jana Pawła II 16	-

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
87	88	bud. administracji browaru	ul. Kilińskiego 4/8	R
88	89	dom mur. ok.1920r.	ul. Kilińskiego 16/18	-
89	90	dom mur. ok.1925r.	ul. Kilińskiego 20a	-
90	91	dom mur. ok.1935r.	ul. Kilińskiego 22	-
91	92	dom mur. ok.1915r.	ul. Kilińskiego 24	EW
92	93	bud. dowództwa straży granicznej ob. bud. biurowy mur. ok.1930r.	pl. Kościuszki 5	R
93	94	dom mur. ok. 1910r.	pl. Kościuszki 6	EW
94	95	dom mur. 1930r.	ul. Kraszewskiego 7	-
95	96	dom (willa) mur. pocz. XX w.	ul. Małgorzacka 7	-
-	97	młyn PZZ mur. pocz. XX w.	ul. Małgorzacka 8	Wykreślono (decyzja Nr 93/DC/2016)
96	98	dom mur. ok.1910r.	ul. Mickiewicza 1/3	R

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
97	99	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 1/3	R
98	100	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 2/4	
99	101	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 5/7	
100	102	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 6/8	
101	103	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 9/11	
102	104	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 13/15	
103	105	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 14/16	
104	106	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stanisława Moniuszki 18/20	

105	107	dom mur. I. 40-50-te XX w.	ul. Nadfosa 5	-
106	108	dom drew. pocz. XX w.	ul. Nadrzeczna 8	-
107	109	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nadrzeczna 9	-
-	110	dom mur. ok. 1920r.	ul. Nadrzeczna 11	Wykreślono
-	111	dom drew. ok.1920r.	ul. Nadrzeczna 13	Wykreślono (decyzja Nr 155/DC/2016)
108	112	główny budynek magazynowy oraz budynek produkcyjno usługowy dawnego młyna, mur. pocz. XX w.	ul. Nadrzeczna 17	R
109	113	dom kamienica mur. pocz. XX w.	ul. Nadrzeczna 28	EW

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
110	114	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gabriela Narutowicza 4	R
111	115	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Gabriela Narutowicza 6/12	

112	116	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nowozagumienna 9	-
113	117	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nowozagumienna 13	-
114	118	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nowozagumienna 23	-
115	119	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nowozagumienna 29	-
-	120	dom mur. pocz. XX w.	ul. Nowozagumienna 31	Wykreślono

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
116	121	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 1	R
117	122	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 3	
118	123	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 5	

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
119	124	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 11, Wyzwolenia 14	
120	125	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 12	
121	126	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 13, Wyzwolenia 16	
122	127	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 15, Wyzwolenia 18	
123	128	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 16	
124	129	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 18	
125	130	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 20	
126	131	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 22	

127	132	dom mur. pocz. XX w.	ul. Orylska 1	EW
128	133	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Orylska 2	-
129	134	cerkiew prawosławna ob. dom drewn. pocz. XX w.	ul. Orylska 3b	EW
130	135	dom ob. admin. mur. pocz. XX w.	ul. Orylska 6	EW
131	136	dom ob. admin. mur. pocz. XX w.	ul. Orylska 8	-
132	137	dom mur. pocz. XX w.	ul. Orylska 14	-
133	138	dom, powstały w 4 ćwierci XIX w., wraz z otoczeniem	ul. Augustiańska 1	R
134	139	dom mur. k. XIX w.	ul. Osada Fabryczna 2	EW
135	140	bud. gospod. d. chlewy mur. k. XIX w.	ul. Osada Fabryczna 2	EW
136	141	dom mur. po 1882r.	ul. Osada Fabryczna 3	EW
137	142	d. szkoła ob. dom mur. po 1882r.	ul. Osada Fabryczna 4	EW
138	143	d. ochronka ob. dom mur. k. XIX w.	ul. Osada Fabryczna 8	EW

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
139	144	dom mur. 1940 – 1943r.	pl. Józefa Piłsudskiego 1	R
140	145	dom mur. 1940 – 1943r.	pl. Józefa Piłsudskiego 2/3	
141	146	dom mur. 1940 – 1943r.	pl. Józefa Piłsudskiego 4/5	

142	147	dom mur. k. XIX w.	ul. Płońska 7	-
143	148	dom mur. ok. 1920r.	ul. Płońska 9	-
144	149	dom mur. ok. 1925r.	ul. Płońska 10	EW
145	150	dom mur. ok. 1927r.	ul. Płońska 11	-
146	151	dom drewn. 4 ćw. XIX w.	ul. Płońska 14a	EW
147	152	dom mur. 1935r.	ul. Płońska 20a	-
148	153	dom mur. 1930r.	ul. Płońska 20d	-
149	154	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 22	-
150	155	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 23	-
-	156	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Płońska 31	Wykreślono (decyzja Nr 214/DC/2018)
151	157	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 32	-
152	158	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 34	-
153	159	dom mur. ok. 1920r.	ul. Płońska 36	-
-	160	dom drewn. po 1880r.	ul. Płońska 38	Wykreślono
-	161	dom drewn. po 1880r.	ul. Płońska 38a	Wykreślono
-	162	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 41	-

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
154	163	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Płońska 42	-
-	164	dom drewn. 1924r.	ul. Płońska 43	-
155	165	dom drewn. po 1880r.	ul. Płońska 44	EW
156	166	dom mur. 1932r.	ul. Płońska 56	-
157	167	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 58	R
158	168	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Płońska 67	-
159	169	dom drewn. 2 poł. XIX w.	ul. Płońska 96	EW
160	170	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 124	-
161	171	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Płońska 144	-
162	172	dom mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 150	-
163	173	dom drewn.-mur. pocz. XX w.	ul. Płońska 167	-

Zespół cmentarza parafialnego rzym-kat. ul. Płońska				
164	174	cmentarz parafialny ok. 1850r.	ul. Płońska	R
165	175	kaplica cmentarna mur. pocz. XX w.	ul. Płońska	
166	176	mur z bramami i furtkami pocz. XX w.	ul. Płońska	
167	177	drzewostan na terenie cmentarza	ul. Płońska	

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
168	178	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 2	R
169	179	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 5	
170	180	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 7	
171	181	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 9	
172	182	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 15	
173	183	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 20	
174	184	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 22	

175	185	dom mur. pocz. XX w.	ul. Pułtуска 13 (d. Woj. Pol. 2)	-
176	186	dom mur. ok. 1900r.	ul. Pułtуска 15a	EW
177	187	dom mur. pocz. XX w.	ul. Pułtуска 17	-
178	188	dom mur. k. XIX w.	ul. Pułtуска 35	EW
179	189	dom mur. 1927r.	ul. Pułtуска 39	-
180	190	cmentarz żydowski XIX/XX w.	ul. Pułtуска	-
181	191	dom drewn. ok. 1920r.	ul. Henryka Sienkiewicza 6	EW

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
182	192	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 7	R
183	193	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 9	

184	194	dom mur. ok. 1930r.	ul. Henryka Sienkiewicza 10	-
-----	------------	---------------------	-----------------------------	---

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
185	195	d. kasyno oficcerskie mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 13c	R
186	196	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 15	
187	197	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 16/18	
188	198	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 17/19	

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
189	199	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 20/22	
190	200	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 24/26	

191	201	dom mur. ok. 1925r.	ul. Henryka Sienkiewicza 25	-
-----	-----	---------------------	-----------------------------	---

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
192	202	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 28	R
193	203	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 30/30a	
194	204	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 31	
195	205	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 32a	
196	206	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 32b	
197	207	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 32c	
198	208	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 32d	

199	209	budynek dawnego Zakładu dla Sierot, wzniesiony w latach 1926-31, wraz z otoczeniem	ul. Henryka Sienkiewicza 33	R
-----	-----	--	-----------------------------	---

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
200	210	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 34/36	R
201	211	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 35	
202	212	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 38/40	
203	213	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 39	
204	214	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 41/43	
205	215	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 42/44	
206	216	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 45/47	
207	217	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 46/48	
208	218	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 50/52	
209	219	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 53/55	
210	220	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 54/56	
211	221	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 57/59	
212	222	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 58	
213	223	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 60/62	
214	224	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 61/63	
215	225	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 64/66	
216	226	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 65	
217	227	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 67	
218	228	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 68/70	
219	229	dom mur. 1930 – 1935r.	ul. Henryka Sienkiewicza 71b	-

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
220	230	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 72/74	R

-	234	bud. dworcowy 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 73a	-
---	-----	-----------------------------	------------------------------	---

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
221	232	dom drewn. 4 ćw. XIX w.	w trakcie przemieszczenia, zgodnie z decyzją Nr 385/DC/2017	R

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
222	233	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 78	R
223	234	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 80	
224	235	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Henryka Sienkiewicza 88/90/92	

225	236	dom drewn. ?	ul. Henryka Sienkiewicza 94	-
226	237	dom mur. ok. 1920r.	ul. Sierakowskiego 3	-
227	238	dom mur. ok. 1930r.	ul. Sierakowskiego 5	-
228	239	dom mur. 1932r.	ul. Sierakowskiego 16	R
229	240	dom mur. 1922r.	ul. Sierakowskiego 20	-
230	241	dom mur. pocz. XX w.	ul. Sierakowskiego 22	-

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
231	242	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Spółdzielcza 1/3/5	R

232	243	dom mur. 1912r.	ul. Ściegiennego 2	R
233	244	dom mur. pocz. XX w.	ul. Ściegiennego 5	EW
234	245	dom mur. pocz. XX w.	ul. Ściegiennego 7	EW
235	246	dom mur. 1902r.	ul. Ściegiennego 9	R

Zespół kościoła farnego ul. Ściegiennego				
236	247	kościół pw. Narodzenia NMP mur. XIV/XVII/XVIII w.	ul. Ściegiennego 11	R
237	248	kiosk na dewocjonalia mur. pocz. XX w.	ul. Ściegiennego 11	EW
238	249	cmentarz przykościelny XIII w.	ul. Ściegiennego 11	EW
239	250	dzwonnica mur. 1889r.	ul. Ściegiennego 11	R
240	251	plebania mur. k. XIX w.	ul. Ściegiennego 11	EW
241	252	dom parafialny mur. ok. 1910r.	ul. Ściegiennego 18	EW
242	253	organistówka drewn. pocz. XX w.	ul. Ściegiennego 20	EW

243	254	dom mur. pocz. XX w.	ul. Śląska 7	R
244	255	dom mur. pocz. XX w.	ul. Śląska 12	-
245	256	dom mur. pocz. XX w.	ul. Śląska 15	EW
246	257	bud. biurowy GS mur. k. XIX w.	ul. Śmiecińska 9	-

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44				
247	258	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Aleksandra Świętochowskiego 1	R
248	259	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Aleksandra Świętochowskiego 2/4/6	
249	260	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Aleksandra Świętochowskiego 3/5	
250	261	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Aleksandra Świętochowskiego 7	

251	262	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 2	-
252	263	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 6	EW

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
253	264	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 10	-
254	265	dom mur. k. XIX w.	ul. Warszawska 14	EW
255	266	dom mur. ok. 1910r.	ul. Warszawska 18	R
256	267	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 19	R
257	268	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 25	-
258	269	dom mur. 4 ćw. XIX w.	ul. Warszawska 33	R
259	270	dom mur. 4 ćw. XIX w.	ul. Warszawska 34	R
260	271	dom mur. ok. 1935r.	ul. Warszawska 37	-
261	272	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 51	-
262	273	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 53	-
263	274	dom mur. pocz. XX w.	ul. Warszawska 55	-
264	275	dom mur. ok. 1925r.	ul. Warszawska 56	-
265	276	dom mur. ok. 1930r.	ul. Warszawska 60	-
266	277	bank ob. muzeum mur. ok. 1920r.	ul. Warszawska 61	R
267	278	bank ob. muzeum oficyna mur. ok. 1920r.	ul. Warszawska 61a	R
268	279	dom mur. 1925r.	ul. Warszawska 66	R
269	280	dom oficyna mur. 1905r.	ul. Warszawska 66a,b	R
270	281	dom mur. 1930r.	ul. Waryńskiego 5	-
-	282	dom mur. 1930r.	ul. Waryńskiego 9	-
271	283	dom mur. 1925r.	ul. Waryńskiego 12/14	-
272	284	stodoła drew. pocz. XX w.	ul. Wiosenna 9	EW
273	285	dom drew. ok. 1880r.	ul. Wiosenne 13	EW
274	286	dom drew. pocz. XX w.	ul. Witosa 46	EW
275	287	dom mur. pocz. XX w.	ul. Witosa 71	-
276	288	dom mur. pocz. XX w.	ul. Witosa 79	-
277	289	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 7a	-
278	290	dom drew. ok. 1910r.	ul. Wojska Polskiego 8	-
279	291	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 12	-
280	292	dom mur. 1925r.	ul. Wojska Polskiego 13	-
281	293	dom drew. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 16	-
282	294	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 19	-
283	295	dom drew. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 21	-
284	296	dom drew. ok. 1910r.	ul. Wojska Polskiego 25	EW
285	297	dom drew. ok. 1910r.	ul. Wojska Polskiego 27	EW
286	298	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 28	-
287	299	dom drew. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 31	-
288	300	dom mur. ok. 1910r.	ul. Wojska Polskiego 32	-
289	301	dom mur. 1 ćw. XX w.	ul. Wojska Polskiego 34	-
290	302	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 38	-
291	303	dom mur. 1904r.	ul. Wojska Polskiego 39	R
292	304	guzikarnia, młyn ob. bud gosp. mur. 1910r	ul. Wojska Polskiego 39	R
-	305	dom drew. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 43	R

Zespół koszar ul. Wojska Polskiego				
293	306	obszar koszar XIX/XX w.	ul. Wojska Polskiego 54	R

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
294	307	bud. nr 1 koszary mur. 1887-1910r.		
295	308	bud. nr 2 koszary mur. 1887-1910r..		
296	309	bud. nr 4 koszary mur. 1887-1910r.		
297	310	bud. nr 5 koszary mur. 1887-1910r.		
298	311	bud. nr 7 klub garnizon. mur. 1887-1910r.		
299	312	bud. nr 8 biurowy mur. 1887-1910r.		
300	313	bud. nr 9 wartownia i areszt garniz. mur. 1887-1910r.		
301	314	bud. nr 10 remiza mur. 1887-1910r.		
302	315	bud. nr 11 kantyna ob. magazyn mur. 1887-1910r.		
303	316	bud. nr 12 mag. mundurowy mur. 1855r.		
304	317	bud. nr 13 biurowy mur. 1887-1910r.		
305	318	bud. nr 14 łaźnia mur. 1887-1910r.		
306	319	bud. nr 15 koszary mur. 1887-1910r.		
307	320	bud. nr 16 kuźnia mur. 1887-1910r.		
308	321	bud. nr 18 mag. żywn. mur. 1887-1910r.		
309	322	bud. nr 19 mur.		
310	323	bud. nr 20 mag. mat. tech. mur. 1855r.		
311	324	bud. nr 21 mur.		
312	325	bud. nr 24 mur.		
313	326	bud. nr 29 mag. broni mur. 1912r.		
314	327	bud. nr 30 mag. broni mur. 1912r.		
315	328	bud. nr 42 garaż mur. 1912r.		
316	329	bud. nr 43 garaż mur. 1912r.		
317	330	bud. nr 44 garaż mur. 1912r.		
318	331	bud. nr 45 garaż mur. 1912r.		
319	332	bud. nr 46 garaż mur. 1912r.		
320	333	bud. nr 47 garaż mur. 1912r.		
321	334	bud. nr 48 garaż mur. 1912r.		
322	335	bud. nr 49 kostnica mur. 1887-1910r.		
323	336	bud. nr 51 izba chorych mur. 1942r.		
324	337	bud. nr 55 mag. amunicji mur.		

R

325	338	dom mur. ok. 1930r.	ul. Wojska Polskiego 55	-
326	339	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 56	-
327	340	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 81	-
328	341	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 82	-
329	342	dom drewn. ok. poł. XIX w.	ul. Wojska Polskiego 93	EW
330	343	dom mur. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 109	-
331	344	dom drewn. pocz. XX w.	ul. Wojska Polskiego 119	-
332	345	dom drewn. tynk. ok. 1900r.	ul. Wojska Polskiego 129	-

Historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
333	346	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 4	R
334	347	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 7	
335	348	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 8	
336	349	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 9	
337	350	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 10	
338	351	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 11	
339	352	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 13	
340	353	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 15	
341	354	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 17	
342	355	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Wyzwolenia 21	

343	356	dom mur. 1930r.	ul. Zacisze 11	-
344	357	dom drewn. ok. 1939r.	ul. Zagumienna 7	-
345	358	dom drewn. 1927r.	ul. Zagumienna 43	-
346	359	dom mur. pocz. XX w.	ul. Zagumienna 48	-
347	360	zamek z otoczeniem 200m XV/XVI w.	ul. Zamkowa 1	R
348	361	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 1	-
349	362	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 3	-
-	363	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 19a	-
350	364	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 20	-
351	365	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 22	-
352	366	dom drewn. 1940 – 1943r.	ul. Żeromskiego 26	-
353	367	zbiornik wyrównawczy przy ulicy Płockiej w Ciechanowie	ul. Płocka	EW
354	368	nawierzchnia z kostki brukowej wraz z krawężnikami – pas jezdny ulicy Sienkiewicza w Ciechanowie	ul. Sienkiewicza	EW
355	369	mur ogrodzeniowy przy ratuszu zlokalizowany przy ulicy Wodnej w Ciechanowie	ul. Wodna	EW
356	370	stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/8	ul. Prymasa Tysiąclecia	-
357	371	stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/9	ul. Prymasa Tysiąclecia	-
358	372	stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/10	ul. Kasprzaka	-
359	373	budynek szkoły, wzniesiony około 1930-1932 r.	ul. Orylska 3	R
360	374	stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/6	ul. Śmiecińska	-
361	375	stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/7	ul. Gąsecka	-
362	376	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Stefana Okrzei 7	R
363	377	dom mur. 1940 – 1943r.	ul. Powstańców Warszawskich 13	R
364	378	historyczny zespół budowlany, powstały w latach 1940-44	dzielnica „Błoki”	R
365	379	historyczny zespół budowlany byłej cukrowni „Opinogóra”	działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 34/6, 35/15, 35/16, 34/14, 34/22 oraz części działek o numerach ewidencyjnych: 34/19, 34/23, 35/9	R
366	380	komin w zespole budowlanym byłej cukrowni „Opinogóra”	południowa część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 34/19,	R

L.p.	nr karty	zabytek	adres	wpis obiektu do rejestru zabytków
367	381	park z 2 połowy XIX w.	ul. Gostkowska 94	R
368	382	dolny odcinek ul. Pułtuskiej wraz z historycznym brukiem z początku XXw.	od skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego do domu o adresie Pułtuska 31	R
369	383	obora murowana z ok. 1888r.	ul. Gostkowska 94	EW
370	384	spichlerz murowany z 1888r.	ul. Gostkowska 94	EW
371	394	północne skrzydło budynku głównego dawnej cukrowni Ciechanów (klarownia i mieszalnia)	ul. Fabryczna	R
372	386	Historyczny zespół budowlany będący częścią fabryczną dawnej cukrowni w Ciechanowie, obejmujący budynki produkcyjne, suszarnię, magazyn cukru, warsztatów mechanicznych, relikty parowozowni, komin wraz z terenem.	ul. Fabryczna	R

Źródło: Zarządzenie Nr XX Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia XX kwietnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów

W wyniku dokonanych na podstawie z art. 13i ust. 3 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień projektu planu ogólnego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, wykazane zostały dodatkowe dwa stanowiska archeologiczne, które nie zostały jeszcze włączone do gminnej ewidencji zabytków:

- stanowisko archeologiczne AZP 43-63/35,
- stanowisko archeologiczne AZP 44-63/15.

Na terenie miasta nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono potrzeby wynikające z ochrony zabytków objętych formami ochrony oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, poprzez wskazanie stref planistycznych i ustalenie bądź odstąpienie od ustalenia dla nich profili dodatkowych a także ustalenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających możliwość ich zachowania i ochrony. Na etapie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w procedurze uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, wojewódzki konserwator zabytków jest organem uzgadniającym w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W wyniku uzgodnienia projektu planu ogólnego z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przy uwzględnieniu występujących w mieście obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w projekcie planu ogólnego dokonano następujących korekt:

- dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego jako zespół historycznej zabudowy pod nr rej. A-1401 (tzw. „Dzielnicy Bloki”) ustalono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15 m oraz wyłączono go z zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;
- uzupełniono załącznik graficzny nr 2 do uzasadnienia o stanowiska archeologiczne nr AZP 43-63/35 i AZP 44-63/15;
- wydzielono oddzielne strefy planistyczne dla kościołów znajdujących się w rejestrze zabytków nieruchomości oraz wyłączono je z zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie miejskiej Ciechanów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Tereny zamknięte ustanowione są przez ministra właściwego do spraw transportu

Zgodnie z decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, przy uwzględnieniu Decyzji Nr 13 Ministra Infrastruktury z dnia 18 czerwca 2021 r. oraz Decyzji Nr 12 Ministra Infrastruktury z dnia 1 sierpnia 2025 r. zmieniających decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, w mieście Ciechanów następujące działki są terenami zamkniętymi:

- 30 – 1648/18 – obręb Podzamcze,
- 30 – 1648/19 – obręb Podzamcze,
- 30 – 1648/29 – obręb Podzamcze,
- 50 – 5/2 – obręb Szczurzyn,
- 50 – 29 – obręb Szczurzyn,
- 50 – 24/4 – obręb Szczurzyn,
- 60 – 292 – obręb Krubin,
- 90 – 292 – obręb Niechodzin – Bielin.

Na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków wykaz ten jest sukcesywnie aktualizowany. Akceptacja zmian ogłaszana jest w formie decyzji Ministra właściwego ds. transportu w trybie indywidualnym w dziennikach urzędowych.

Dla ww. terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego do spraw transportu nie zostały ustanowione strefy ochronne.

Tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej

Zgodnie z Decyzją Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. MON. 2022. 92 z dnia 2022.06.08) w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w mieście Ciechanów następujące działki są terenami zamkniętymi:

- dz. nr ew. 496 obr. 10,
- dz. nr ew. 499 obr. 10,
- dz. nr ew. 4859/1 obr. 20.

Dla ww. terenów zamkniętych ustanowionych przez Ministra Obrony Narodowej nie zostały ustanowione strefy ochronne.

Sposób uwzględnienia:

Tereny zamknięte ustanowione przez ministra właściwego do spraw transportu zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez wyznaczone dla nich strefy planistyczne - strefa

komunikacyjna. W wyniku uzgodnienia z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego oraz zaopiniowania z zarządcą infrastruktury kolejowej, w planie ogólnym uwzględniono:

- rozszerzenie zasięgu strefy komunikacyjnej SK o wskazane działki ewidencyjne;
- wniosek dotyczący nie wskazywania dla strefy komunikacyjnej związanej z linią kolejową parametrów zabudowy;
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez niewskazywanie go w granicach strefy komunikacyjnej związanej z linią kolejową;
- tereny stanowiące obszar kolejowy oraz obowiązujące w ich sąsiedztwie warunki sytuowania budynków i budowli, czego wynikiem było ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy jednoczesnym założeniu, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, co wynika z ustawy o transporcie kolejowym;
- rezygnację ze wskazywania dla wybranych stref planistycznych w profilu dodatkowym funkcji „teren zieleni urządzonej”.

Tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej, zgodnie z art. 13a ust. 1, nie znalazły się w granicach obszaru objętego planem ogólnym.

5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszary ograniczonego użytkowania są tworzone na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska w celu ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania określonych obiektów na okoliczne tereny.

W granicach gminy miejskiej Ciechanów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszarami wymagającymi rehabilitacji i/lub przekształceń są:

- obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szczurzynek – niekorzystny wpływ wywiera na nią sąsiedztwo oczyszczalni ścieków i zabudowy produkcyjnej. Rejon ten wymaga przekształceń funkcjonalnych w kierunku usług.
- teren dawnej cukrowni przy ul. Fabrycznej – rejon ten wymaga przekształceń funkcjonalnych w kierunku usług, działalności produkcyjno-składowo-magazynowej, nie związanej z gospodarowaniem odpadami.

Obszarem poddanym rekultywacji jest teren dawnego składowiska odpadów komunalnych przy ul. Kargoszyńskiej. Na tym terenie, w miejscu dawnego wyrobiska po eksploatacji surowców ceramicznych, znajdowało się w latach 1972/1994 składowisko odpadów. Teren dawnego składowiska w okresie 50 lat od jego zamknięcia należy wykluczyć z zabudowy.

W przestrzeni Ciechanowa nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

Sposób uwzględnienia:

Obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szczurzynek został włączony do strefy usługowej (SU).

Teren dawnej cukrowni przy ul. Fabrycznej został włączony do strefy gospodarczej, dla której ustalono dodatkowy profil funkcjonalny umożliwiający zarówno realizację usług jak i terenów aktywnych biologicznie.

Obszar dawnego składowiska odpadów komunalnych został włączony do strefy otwartej SO.

5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Rewitalizacja jest procesem wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzonym w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie programu rewitalizacji.

Ustawa o rewitalizacji określa tryb przygotowania, prowadzenia oraz oceny procesu rewitalizacji. Warunkiem wstępnym do całego procesu rewitalizacji jest opracowanie diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Na podstawie dokumentu „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i rewitalizacji dla miasta Ciechanów” wyodrębniono rejony miasta znajdujące się w obszarze kryzysowym (charakteryzujące się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych). W następstwie tak przeprowadzonej diagnozy Uchwałą Nr 495/LI/2022 z dnia 31 marca 2022 r. został wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla których opracowany został Gminny Program Rewitalizacji (Uchwała Nr 668/LXVII/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27.04.2023 r.).

Obszarami wyznaczonymi do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi są:

- osiedle Bloki wraz z terenami doliny rzeki Łydyni bezpośrednio przylegającymi do osiedla oraz część osiedla Kargoszyn w rejonie zbiornika wodnego „Kanały”,
- osiedle Śródmieście wraz z placem Jana Pawła II,
- Osada Fabryczna wraz z terenami doliny rzeki Łydyni bezpośrednio przylegającymi do osiedla oraz terenem targowiska miejskiego przy ul. Płońskiej i terenem Szkoły Podstawowej nr 1,
- obszar przemysłowy Jeziorko,
- obszar przemysłowy Krubin (obręb 60, działki nr: 291/3 i 220/7),
- obszar przemysłowy „stary młyn” przy ul. Nadrzecznej.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono występujące w gminie miejskiej Ciechanów obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji poprzez wskazanie stref planistycznych i ustalenie bądź odstępianie od ustalenia dla nich profili dodatkowych, a także ustalenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających możliwość realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w Gminnym Programie Rewitalizacji.

5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

W przestrzeni gminy miejskiej Ciechanów nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

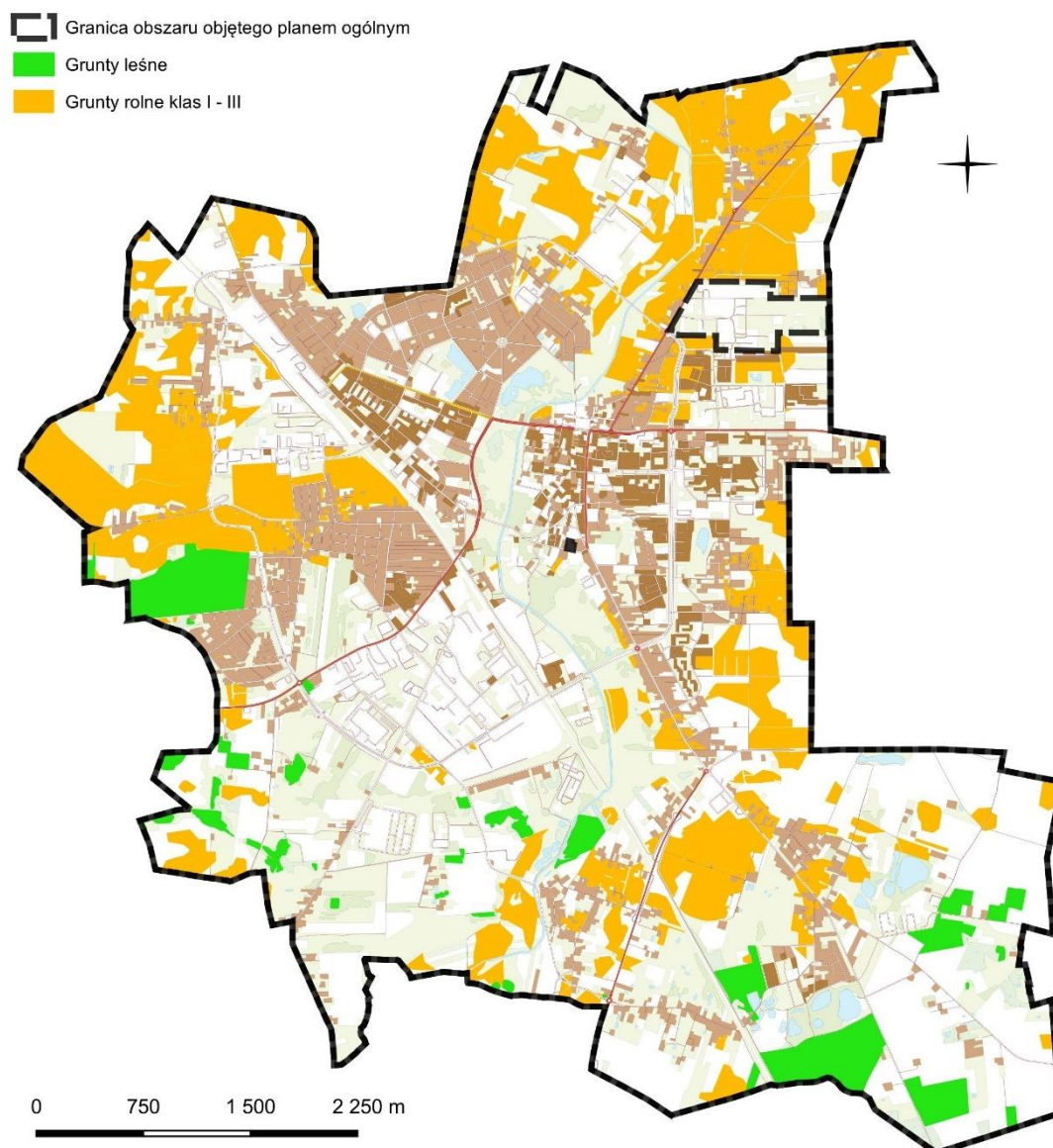
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wynika, że ochronie podlegają:

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III, przy czym grunty rolne klas I - III w granicach administracyjnych miast nie podlegają ochronie,
- grunty leśne.

Na terenie Ciechanowa występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II – III. Obejmują one łącznie powierzchnię 578,6 ha (17,7% powierzchni miasta) i występują głównie poza zasięgiem zwartej i intensywnej zabudowy miasta.

Grunty leśne na terenie miasta obejmują 112,05 ha, co stanowi zaledwie 3,42% jego powierzchni. Większe powierzchnie leśne występują w rejonie Krubina (południowa część miasta) i Śmiecina (zachodnia część miasta). Poza nimi, drobne rozproszone obszary leśne występują w obniżeniach obszarowych w dolinie Łydyny. Lasy w większości stanowią własność państwową, zarządzaną przez Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Olsztynie, Nadleśnictwo Ciechanów.



Rysunek 7. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I - III oraz grunty leśne w gminie miejskiej Ciechanów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie bazy danych ewidencji gruntów i budynków.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono występujące w mieście grunty leśne oraz grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III.

Do strefy innej niż otwarta zostały włączone jedynie te lasy, które znajdują się w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają je na cele inne niż teren lasu. Są to tereny, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach procedury związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Strefy planistyczne, w ramach których występują tereny leśne, mają w profilu podstawowym lub dodatkowym ustalone przeznaczenie „teren lasu”.

Grunty rolne klas I – III występujące w granicach administracyjnych miasta nie podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niemniej jednak w trakcie wyznaczania zasięgu stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy zwrócono szczególną uwagę na potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej. Dlatego też uwzględniono i umożliwiono dalsze rolnicze użytkowanie terenów włączonych do strefy otwartej, które występują poza zasięgiem istniejącej zabudowy i poza zasięgiem obszarów planowanych do dalszego rozwoju zabudowy. Funkcjonująca w granicach miasta rozproszona zabudowa zagrodowa została włączona do strefy wielofunkcyjnej SZ. Pozostała istniejąca zabudowa o charakterze rozproszonym została włączona do stref planistycznych zgodnych z istniejącym lub planowanym sposobem zagospodarowania. Pojedyncze rozproszone strefy planistyczne stanowią odpowiedź na zapotrzebowanie inwestycyjne i nie utrudniają funkcjonowania gospodarstw rolnych występujących w mieście.

5.3.18. Zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakładem o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładem o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest zakład, w którym przewiduje się możliwość wystąpienia substancji niebezpiecznej, lub zakład, w którym powstanie tej substancji jest możliwe w trakcie procesu przemysłowego.

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Projekt planu ogólnego nie odnosi się w swoich ustaleniach do możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina miejska Ciechanów nie znajduje się w zasięgu pasa nadbrzeżnego.

6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

6.1. Infrastruktura społeczna

W skład infrastruktury społecznej wchodzi obiekty oraz obszary, które umożliwiają zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, opieki zdrowotnej, kultury, życia społecznego, opieki socjalnej, sportu.

Na infrastrukturę społeczną Ciechanowa składają się m.in.:

- publiczne i prywatne jednostki organizacyjne sprawujące opiekę nad dziećmi do lat 3;
- placówki edukacyjne: publiczne i prywatne przedszkola, publiczne i prywatne szkoły podstawowe, szkoły średnie, policealne i pomaturalne, uczelnie wyższe, szkoła muzyczna, Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy;
- placówki i obiekty związane z ochroną zdrowia: Specjalistyczny Szpital Wojewódzki, zakłady i ośrodki świadczące podstawową i specjalistyczną opiekę zdrowotną;
- placówki świadczące opiekę społeczną i socjalną;
- instytucje kultury: Ciechanowski Ośrodek Edukacji Kulturalnej Studio, Kamienica Warszawska 18, Park Nauki Torus, Powiatowe Centrum Kultury i Sztuki, Kino, Muzeum Szlachty Mazowieckiej, Zamek Książąt Mazowieckich, biblioteki;
- obiekty sportowo-rekreacyjne: stadion miejski, hale sportowo-widowiskowe, kryta pływalnia, pływalnia odkryta, kąpielisko Krubin, boiska przyszkolne, kompleksy sportowo-rekreacyjne;
- instytucje działające w zakresie porządku i bezpieczeństwa: Państwowa Straż Pożarna, Ochotnicza Straż Pożarna, Komenda Powiatowa Policji. Straż Miejska;
- urzędy.

Sposób uwzględnienia:

Obszary i obiekty związane z istniejącą lub planowaną infrastrukturą społeczną stanowią element towarzyszący osiedlom mieszkaniowym. W związku z tym tereny istniejącej i projektowanej infrastruktury społecznej zostały:

- włączone w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) lub włączone w granice stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w których w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego wskazany jest teren usług, lub
- włączone w granice samodzielnych stref usługowych (SU), lub
- włączone w granice stref zieleni i rekreacji (SN), dla których w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego lub dodatkowego istnieje możliwość realizacji danej działalności.

Uszczegółowienie ich lokalizacji będzie następowało w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6.2. Infrastruktura transportowa

Układ komunikacyjny miasta opiera się na rozkładzie dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, którymi są:

Drogi krajowe:

- DK nr 60, przebiegająca ulicami: Płocką, Tatarską, 17 Stycznia i Pułtuską,

- DK nr 50, przebiegająca ulicami: Kasprzaka, Płońską, 11 Pułku Ułanów Legionowych.

Drogi wojewódzkie:

- DW nr 615, przebiegająca ulicami: Mławską, Henryka Sienkiewicza i 17 Stycznia,
- DW nr 616, przebiegająca ulicą Gruduską,
- DW nr 617, przebiegająca ulicami: Przasnyską i Wojska Polskiego.

Drogi powiatowe:

- DP 1217W – ul. Leśna,
- DP 1221W – ul. Nużewska,
- DP 1237W – ul. Kącka,
- DP 1240W – ul. Kwiatowa,
- DP 1241W – ul. Niechodzka,
- DP 1244W – ul. Kraszewskiego,
- DP 2421W – ul. Sońska.

Istotnym elementem lokalnego układu komunikacyjnego jest pętla miejska, która jako droga gminna łączy drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, odciąża pod względem komunikacyjnym centrum miasta i ułatwia komunikację między poszczególnymi dzielnicami. Pętla obejmuje w całości lub we fragmentach ulice: Prymasa Tysiąclecia, Senator Janiny Fetlińskiej, Armii Krajowej, Mleczarska, Aleja Niepodległości, Aleja Zwycięstwa, Siewna, Henryka Sławika, Gąsecka.

Układ komunikacyjny Ciechanowa jest wyraźnie odciążony za sprawą wschodniej obwodnicy miasta, która przebiegając głównie przez tereny sąsiedniej gminy Opinogóra Górna, łączy dwie drogi krajowe i pozwala na ograniczenie ruchu tranzytowego w centrum. W trakcie realizacji jest przedłużenie wschodniej obwodnicy w kierunku północnym i połączenie jej z drogami wojewódzkimi DW 617 i DW 618.

Dla przebiegającej przez obszar miasta drogi krajowej nr 60 planowana jest budowa obwodnicy miasta Ciechanów, która ujęta jest w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Ze względu na to, że lokalizacja planowanej obwodnicy DK 60 nie została potwierdzona liniami rozgraniczającymi teren, w planie ogólnym nie wskazano jej przebiegu.

Przez obszar gminy miejskiej Ciechanów przebiega linia kolejowa nr 9 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Nasielsk – Działdowo. Na terenie miasta znajduje się stacja kolejowa Ciechanów oraz przystanek osobowy Ciechanów Przemysłowy. Część terenów, przez które przebiega linia kolejowa stanowi teren zamknięty, który został ustanowiony przez ministra właściwego do spraw transportu.

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono występującą w mieście infrastrukturę transportową w następujący sposób:

- do strefy komunikacyjnej (SK) włączono drogi krajowe i drogi wojewódzkie, które są drogami kategorii głównej ruchu przyspieszonego lub kategorii głównej,
- drogi kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej zostały włączone do poszczególnych stref planistycznych, które w ramach profilu podstawowego umożliwiają realizację terenów komunikacji,
- do strefy komunikacyjnej (SK) włączono linię kolejową nr 9,

- na terenach towarzyszących obszarom kolejowym uwzględniono obowiązujące w ich sąsiedztwie warunki sytuowania budynków i budowli poprzez ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy jednoczesnym założeniu, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, co wynika z ustawy o transporcie kolejowym;
- w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury transportowej o wysokim stopniu uciążliwości akustycznej nie wprowadzono w projekcie planu nowych stref planistycznych umożliwiających realizację zainwestowania podlegającego ochronie akustycznej, które wynikają z innych ustaleń niż obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy;
- ograniczenia w rozwoju zabudowy i zainwestowania na terenach sąsiadujących z uciążliwymi pod względem akustycznym drogami (krajowe i wojewódzkie) oraz przebiegającą linią kolejową zostaną uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w których to będzie możliwość wprowadzenia ustaleń ograniczających niekorzystny wpływ uciążliwości akustycznych na tereny podlegające ochronie akustycznej (np. odpowiednie usytuowanie linii zabudowy, ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej, które nie podlega ochronie przed hałasem).

6.3. Infrastruktura techniczna

Sieć wodociągowa

Operatorem sieci wodociągowej w mieście jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. Do sieci wodociągowej podłączonych jest 95,9% budynków mieszkalnych (dane BDL GUS, stan na grudzień 2024 r.). Miasto zaopatrywane jest w wodę z trzech ujęć: Gostkowo, Kalisz-Przedwojowo, „Tysiąclecia”. W granicach administracyjnych miasta znajdują się dwa z tych ujęć (Gostkowo, „Tysiąclecia”), dla których zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej. Woda z tych ujęć kierowana jest do dwóch stacji uzdatniania – przy ul. Gostkowskiej i ul. Tysiąclecia. Sieć wodociągowa jest sukcesywnie rozbudowywana na nowych terenach inwestycyjnych i modernizowana na wyeksploatowanych odcinkach.

Kanalizacja sanitarna

Z sieci kanalizacji sanitarnej korzysta 90,5% ludności w mieście (dane BDL GUS, stan na grudzień 2024 r.). Głównie jest to układ grawitacyjny z niewielkimi odcinkami kanalizacji ciśnieniowej. W sieć kanalizacji sanitarnej nie są uzbrojone zabudowania jednorodzinne w rozproszonej zabudowie na obrzeżach miasta. Ścieki komunalne gromadzone są tam w zbiornikach bezodpływowych i wywożone przez podmioty do tego uprawnione do punktu zlewnego miejskiej oczyszczalni ścieków. Wg danych podanych do sprawozdania z KPOŚK na koniec 2025r. w mieście funkcjonowało 476 zbiorników bezodpływowych i 92 przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W Ciechanowie funkcjonuje komunalna mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków z technologią osadu czynnego, ze zintegrowanym procesem podwyższonego

usuwania azotu i fosforu. Zlokalizowana jest w południowo-zachodniej części miasta, w dolinie rzeki Łydyni. Ścieki doprowadzane są do niej dwoma kolektorami.

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów obowiązuje Uchwała Nr 498/LI/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków dla obszaru Gminy Miejskiej Ciechanów (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 04.04.2022, poz. 3907).

Kanalizacja deszczowa

Wody opadowe z utwardzonych powierzchni miasta, przede wszystkim z dróg, parkingów, terenów różnych podmiotów, odprowadzane są z poszczególnych zlewni kilkudziesięcioma wylotami do rzeki Łydyni lub do ziemi. Gmina Miejska Ciechanów prowadząc nowe inwestycje realizuje koncepcję uporządkowania gospodarki w zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych poprzez budowę kanalizacji deszczowej wyposażonej przynajmniej w studzienki z osadnikami bądź z separatorami na wylotach do rzeki.

Zaopatrzenie w gaz

Z gazu korzysta 73,9% mieszkańców (dane BDL GUS, stan na grudzień 2024 r.). Do największych skupisk obiektów i osiedli doprowadzony jest gaz sieciowy o średnim ciśnieniu. Niewielka część odbiorców zasilana jest za pomocą gazu o niskim ciśnieniu (w części środkowo-wschodniej miasta). Gmina Miejska Ciechanów zasilana jest poprzez gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Siedlin – Uniszki Zawadzkie (DN 400). Ponadto przez teren miasta, w jego zachodniej części, przebiega trasa przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200. Na terenie miasta występują dwa gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150 oraz DN 100, które doprowadzają gaz do dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych pierwszego stopnia: przy ul. Kwiatowej i przy ul. Kasprzaka. Gazociąg wysokiego ciśnienia od stacji I stopnia przy ul. Kasprzaka przedłużony został trasą wzdłuż torów PKP do ul. Szczurzynek, gdzie zlokalizowana jest kolejna stacja I stopnia „Sofidel-Ciechanów”.

Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło mieszkańców miasta odbywa się poprzez indywidualne źródła i urządzenia grzewcze lub sieć ciepłowniczą zasilaną przez Elektrociepłownię zlokalizowaną przy ulicy Tysiąclecia 18.

Do wytwarzania energii rozprowadzanej zorganizowaną siecią ciepłowniczą wykorzystywane są:

- ciepłownia centralna, która jest instalacją do energetycznego spalania paliwa konwencjonalnego,
- elektrociepłownia biomasowa, w której ciepło pochodzi ze spalania biomasy w kotle parowym zasilającym jednocześnie turbinę parową,
- kogeneracje gazowe rozproszone.

Mieszkańcy miasta coraz powszechniej korzystają z indywidualnych źródeł energii odnawialnej (panele fotowoltaiczne, pompy ciepła).

Elektroenergetyka

Dostarczaniem energii elektrycznej na teren Ciechanowa zajmuje się spółka Energa Operator, oddział w Płocku. Zasilanie z krajowego systemu elektroenergetycznego odbywa się za pomocą linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV, dostarczających energię elektryczną do trzech Głównych Punktów Zasilania (GPZ).

Na terenie miasta znajdują się linie energetyczne 110 kV o następujących relacjach:

- Raciąż- Niechodzin,
- Ciechanów - Niechodzin,
- Ciechanów - Olechinek,
- Ciechanów - Przasnysz,
- Nasielsk - Ciechanów.

Linie energetyczne wysokiego napięcia kierują się do stacji GPZ. Dwa punkty GPZ znajdują się w rejonie administracyjnym miasta (GPZ Ciechanów oraz GPZ Niechodzin), natomiast trzeci z nich położony jest tuż za wschodnią granicą administracyjną miasta (GPZ Chrzanówek). Ze stacji GPZ wyprowadzone są linie średniego napięcia 15 kV w kierunku stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie miasta. System elektroenergetyczny średniego napięcia obejmuje na terenie miasta stacje transformatorowe z transformacją napięcia 15/0,4 kV.

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy miejskiej Ciechanów obowiązuje przyjęty przez Radę Miasta Regulamin utrzymania porządku i czystości. Odpady komunalne przekazywane są do Instalacji Komunalnej w Woli Pawłowskiej. Na terenie miasta działa Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, który mieści się na terenie Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych (ul. Gostkowska 83).

Energia odnawialna

Na terenie miasta realizowane są inwestycje, które związane są z odnawialnymi źródłami energii. Odnawialne źródła energii wykorzystywane są indywidualnie przez mieszkańców, podmioty prywatne oraz sektor publiczny. Jedną z realizowanych inwestycji jest budowa miejskiej farmy fotowoltaicznej, która ma przyczynić się do zaspokojenia potrzeb energetycznych miejskich obiektów.

Sposób uwzględnienia:

Występująca w mieście infrastruktura techniczna została uwzględniona w planie ogólnym w następujący sposób:

- obszary związane z infrastrukturą techniczną, których powierzchnia jest większa niż 5 000m² zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej (SI). Tereny te obejmują: oczyszczalnię ścieków, Elektrociepłownię Ciechanów, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, GPZ, gazowe stacje redukcyjno-pomiarowe, ujęcia wód podziemnych i stacje uzdatniania wody;
- obszary związane z infrastrukturą techniczną, których powierzchnia jest mniejsza niż 5 000m² zostały ujęte w ramach profilu podstawowego wszystkich pozostałych stref planistycznych;
- uwzględniono istniejące inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii oraz zapewniono możliwość rozwoju OZE na wnioskowanych obszarach poprzez: włączenie ich do strefy gospodarczej (SP), która w profilu podstawowym zapewnia możliwość rozwoju terenów produkcji; włączenie ich do strefy infrastrukturalnej (SI) i ustanowienie w profilu dodatkowym terenu produkcji lub włączenie ich do strefy otwartej (SO) i ustanowienie odpowiedniego profilu dodatkowego.

Dla wybranych stref SO, znajdujących się poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz poza zasięgiem obszarów

szczególnego zagrożenia powodzią, w profilu dodatkowym dopuszczono możliwość realizacji odnawialnych źródeł energii w formie elektrowni słonecznych. Dla jednej strefy otwartej, w ramach której, jako jedynej w mieście, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących określonych w ustawie odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy mieszkaniowej, istnieją potencjalne możliwości wskazania lokalizacji dla tego typu inwestycji, dopuszczono w profilu dodatkowym „teren elektrowni wiatrowej”. Doprecyzowanie lokalizacji ewentualnych poszczególnych inwestycji, przy przeanalizowaniu wpływu konkretnego zamierzenia na ludzi, krajobraz i inne elementy środowiska przyrodniczego, nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- ograniczenia w zagospodarowaniu na terenach sąsiadujących z istniejącymi lub planowanymi obiektami infrastruktury technicznej zostaną uwzględnione na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa mazowieckiego został przyjęty audyt krajobrazowy (Uchwała nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r.), który identyfikuje typy krajobrazów w przestrzeni województwa oraz wskazuje krajobrazy priorytetowe.

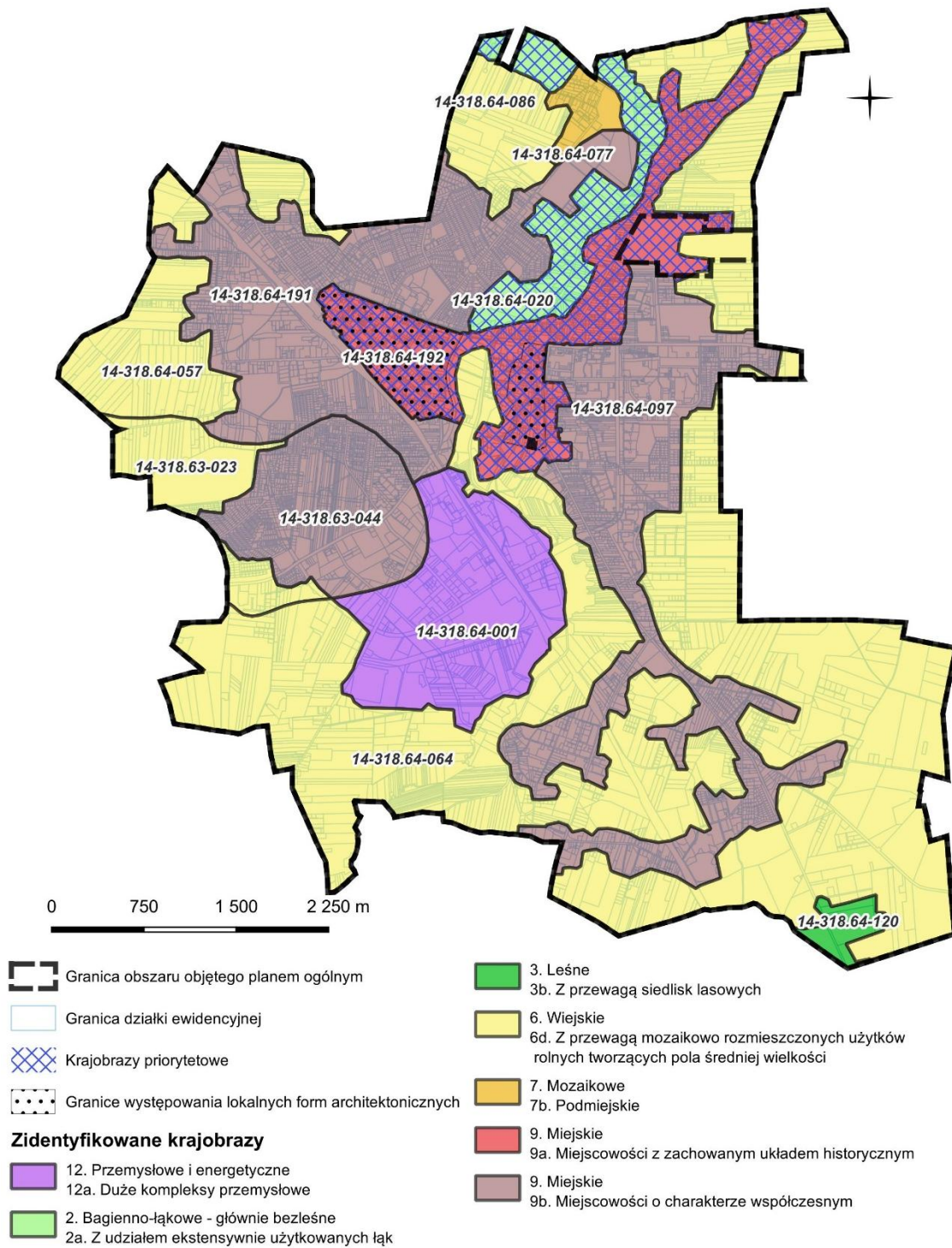
Z audytu krajobrazowego wynika, że na terenie gminy miejskiej Ciechanów zidentyfikowanych zostało 12 krajobrazów. Spośród nich 2 krajobrazy zostały uznane za priorytetowe.

Tabela 9. Typy i podtypy krajobrazów występujących w Ciechanowie wyodrębnionych w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Typ krajobrazu Podtyp krajobrazu	Typ rzeźby terenu	Kod krajobrazu	Zestawienie zagrożeń	Krajobraz priorytetowy
2. Bagiennie-ławkowe - głównie bezleśne 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Krajobrazy faliste	14-318.64-020	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej D.3.3. Zanieczyszczenie wód E.1.1. Zagrożenie powodziowe C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych C.2.3. Zarastanie roślinnością drzewiastą i krzewiastą ostańców skalnych i ruin zamków oraz muraw kserotermicznych, zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram, i wnętrza krajobrazowych itp.	TAK
3. Leśne 3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Krajobrazy faliste	14-318.64-120	-	NIE
6. Wiejskie 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	Krajobrazy pagórkowate	14-318.63-023	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych D.2.1. Odory – oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp.	NIE
	Krajobrazy faliste	14-318.64-057	-	NIE

	Krajobrazy faliste	14-318.64-064	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf A.1.6. Składowiska odpadów C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie E.1.5. Zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej A.1.7. Erozja gleb	NIE
	Krajobrazy faliste	14-318.64-086	-	NIE
7. Mozaikowe 7b. Podmiejskie	Krajobrazy faliste	14-318.64-077	-	NIE
9. Miejskie 9b. Miejscowości o charakterze współczesnym	Krajobrazy pagórkowate	14-318.63-044	-	NIE
	Krajobrazy faliste	14-318.64-097	-	NIE
	Krajobrazy faliste	14-318.64-191	-	NIE
9. Miejskie 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Krajobrazy faliste	14-318.64-192	B.1.1. Zaburzenie struktury miejskich i wiejskich zabytkowych układów przestrzennych przez nowe inwestycje B.2.1. Brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych C.1.3. Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych C.3.1. Zagrożenie tożsamości krajobrazu wskutek mieszania się wzorców lokalnych i procesów globalnych w danym obszarze D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy D.2.1. Odory - oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp. D.3.1. Zanieczyszczenie terenu odpadami D.3.2. Zanieczyszczenie powietrza D.3.3. Zanieczyszczenie wód E.1.2. Negatywny wpływ na zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej E.1.1. Zagrożenie powodziowe	TAK
12. Przemysłowe i energetyczne 12a. Duże kompleksy przemysłowe	Krajobrazy faliste	14-318.64-001	-	NIE

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego



Rysunek 8. Typy i podtypy krajobrazów występujących na terenie gminy miejskiej Ciechanów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego (2024)

W ramach krajobrazu priorytetowego numer 14-318.64-192 został wskazany katalog lokalnych form architektonicznych, który obejmuje łącznie ponad 100 budynków, położonych w obrębie układu przestrzennego wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny zespół

budowlany z lat 1940-44, za wyjątkiem tzw. „Hali Pułtuskiej”, oraz pojedyncze kamienice położone przy ul. Warszawskiej, Grodzkiej, Adama Mickiewicza.

Tabela 10. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu: 14-318.64-020					
Krajobraz priorytetowy					
2. Bagienny-łaskowe - głównie bezleśne					
2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk					
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie istniejących łądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych Zachowanie spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej krajobrazu Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez prowadzenie działań umożliwiających ekspozycję obiektów zabytkowych i ich otoczenia, w tym przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozrostowi roślinności Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez: <ul style="list-style-type: none"> -wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji -eksponowanie dominant architektonicznych i krajobrazowych Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem Ograniczanie niekorzystnego wpływu inwestycji liniowych na zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych 	<ul style="list-style-type: none"> Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienny-łaskowych Ograniczanie antropogenicznych zanieczyszczeń wód 	<ul style="list-style-type: none"> Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych Monitoring poziomu zanieczyszczeń wód Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwość akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych 	

Kod krajobrazu: 14-318.63-023				
6. Wiejskie				
6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:			
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych i obszarowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoża przeprowadzenie rekultywacji terenu 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i wpływających negatywnie na krajobraz

Kod krajobrazu: 14-318.64-064				
6. Wiejskie				
6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości				
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:			
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej • Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem możliwości wystąpienia poważnej awarii przemysłowej • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz • Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska poprzez stosowanie najlepszych łagodzących niekorzystny efekt barier ekologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> • Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Po zakończeniu eksploatacji złoże przeprowadzenie rekultywacji terenu • Po zakończeniu eksploatacji przeprowadzenie rekultywacji składowiska 	<ul style="list-style-type: none"> • Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Prowadzenie monitoringu poeksploatacyjnego zreultywowanych składowisk odpadów • Monitoring procesów osuwiskowych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Prowadzenie działalności inwestycyjnej z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych • Wdrażanie rozwiązań technologicznych minimalizujących negatywny wpływ na środowisko

Kod krajobrazu: 14-318.64-192 Krajobraz priorytetowy 9. Miejskie 9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym					
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie drożności terenów dolinnych sprzyjających wymianie powietrza Rozwój błękitno-zielonej infrastruktury przestrzeni miejskiej Wdrażanie rozwiązań w zakresie bioretencji w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej Kształtowanie czytelnej kompozycji urbanistycznej z uwzględnieniem indywidualnych cech tożsamościowych miejsca Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez: <ul style="list-style-type: none"> przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy oraz wprowadzanie nowej zabudowy w sposób do niej nawiązujący Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne Zachowanie i zwiększanie terenów zielonych 	<ul style="list-style-type: none"> Utrzymanie, kształtowanie i tworzenie terenów ogólnodostępnej zieleni oraz ochrona wód z obudową biologiczną Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych Zachowanie, przywracanie, ochrona i ekspozycja historycznego układu kompozycyjnego, w tym osi i ciągów widokowych, punktów widokowych i panoramicznych oraz dominant, szpalerów i alei Nawiązywanie do układu historycznego podziału gruntów w przypadku nowej parcelacji działek 	<ul style="list-style-type: none"> Przywracanie wartości użytkowych terenom zdegradowanym, w tym poprzez wykorzystanie różnorodności zieleni 	<ul style="list-style-type: none"> Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań 	<ul style="list-style-type: none"> Zachowanie obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście Utrzymanie różnicowania ekologicznego oraz lokalnych powiązań przyrodniczych Zwiększanie wykorzystania wód opadowych poprzez rozwój mikro- i małej retencji wodnej Zapobieganie nadmiernemu uszczelnianiu powierzchni terenów zurbanizowanych W celu ochrony układów przestrzennych, zaleca się określenie odpowiedniego przeznaczenia i sposobu użytkowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwości akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych 	

Sposób uwzględnienia:

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

W przypadku krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.64-192 stwierdza się, że:

- przewidziany rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględnia potrzeby i możliwości gminy miejskiej Ciechanów,
- strefy funkcjonalne zostały wyznaczone z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania,
- dążono do zachowania zwartej zabudowy, która parametrami nawiązuje do istniejących obiektów i otoczenia,
- dążono do zachowania obszarów pełniących funkcje przyrodnicze w mieście.

W przypadku krajobrazu priorytetowego o kodzie 14-318.64-020 stwierdza się, że:

- w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ograniczono możliwości wprowadzenia nowego zainwestowania,
- dążono do zachowania naturalnego charakteru terenów zalewowych,
- wprowadzenie strefy otwartej (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) w bezpośrednim otoczeniu Zamku Książąt Mazowieckich umożliwi zachowanie ekspozycji obiektu zabytkowego i jego otoczenia,
- zachowano możliwość rozwoju przestrzeni rolniczej,
- dolina rzeki Łydyni, jako obszar o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt, została włączona do strefy otwartej (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), co umożliwi jej ochronę przed presją inwestycyjną.

W przypadku krajobrazów wiejskich o kodzie 14-318.63-023, 14-318.64-064 stwierdza się, że:

- dążono do ochrony terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- zachowano możliwość rozwoju przestrzeni rolniczej oraz dążono do ograniczenia zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- dążono do ograniczenia możliwości zmniejszenia powierzchni gruntów leśnych,
- zapewniono możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii przy uwzględnieniu wpływu tych inwestycji na krajobraz,
- dolina rzeki Łydyni, jako obszar o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt, została włączona do strefy otwartej (SO) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), co umożliwi jej ochronę przed presją inwestycyjną.

8. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W opracowaniu ekofizjograficznym do planu ogólnego określona została przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych, z których wynika, że:

- w granicach miasta, powierzchniowo przeważają tereny o korzystnych warunkach: urzeźbienia (spadki poniżej 5%), gruntowych (w podłożu występują

piaski drobne i średnie oraz gliny i piaski gliniaste, są to grunty nośne), wodnych (woda gruntowa zalega głębiej niż 2,5 m ppt.) i topoklimatycznych dla różnych form zagospodarowania w tym dla lokalizacji zabudowy kubaturowej. Obszary te są najbardziej przydatne (zainwestowanie ich wymaga najmniejszych nakładów finansowych i jest w zgodzie z uwarunkowaniami przyrodniczymi) do rozwoju funkcji mieszkaniowych, przemysłowych z zachowaniem istniejącego rozdziału funkcjonalnego na jednostki mieszkaniowo-usługowe (środkowa, północna i wschodnia część miasta oraz oddalone od zwartej zabudowy śródmiejskiej zespoły zabudowy jednorodzinnej) i produkcyjno-składowe, które wykryły się w południowej i północnej części obszaru zurbanizowanego. Taka struktura przestrzenna uwalnia obszary zabudowy mieszkaniowej od potencjalnych uciążliwości spowodowanych działalnością gospodarczą, pozwalając zachować standardy środowiska.

- tereny o utrudnionych i niekorzystnych warunkach zabudowy ze względu na stagnację chłodnego i wilgotnego powietrza oraz niekorzystne warunki posadowienia (grunty słabonośne lub nienośne, wysoki poziom wód gruntowych) występują w postaci płątów i „wysp” w obrębie terenów o korzystnych warunkach i związane są z dolinami rzeki i cieków, obniżeniami terenowymi. Przydatne są najbardziej do pełnienia funkcji przyrodniczych. Z technicznego punktu widzenia zainwestowanie ich wymaga zwiększonych nakładów (zabezpieczenie fundamentów).
- pozostałe tereny posiadają przeciętne warunki topoklimatu, korzystne warunki posadowienia (grunty nośne) i utrudnione warunki podpiwniczenia - zwierciadło wód gruntowych na głębokości 1,5m. Przydatne są do rozwoju różnych funkcji z uwzględnieniem położenia w strukturze przestrzennej miasta.

Aby w jak największym stopniu zachować walory środowiska przyrodniczego należy w aktach planowania przestrzennego uwzględniać ustalenia i zasady wynikające z analizy uwarunkowań ekofizjograficznych dla gminy miejskiej Ciechanów. W celu zapewnienia prawidłowo funkcjonującego środowiska i zachowania różnorodności biologicznej w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano na potrzebę:

- ochrony obszarów węzłowych składających się z zespołów leśnych,
- ochrony korytarzy i ciągów ekologicznych, w tym głównie ciągu ekologicznego związanego z doliną rzeki Łydyni,
- ochrony lasów przed zmianą sposobu użytkowania,
- wyznaczania terenów przeznaczonych do dolesień, obejmujących nieużytki, grunty rolne o niskiej przydatności do produkcji rolniczej,
- ochrony terenów zieleni występujących w ramach obszarów zurbanizowanych,
- ochrony terenów otwartych obejmujących grunty rolne,
- respektowania zasad ochrony ustanowionych dla obszarów i obiektów objętych różnorodnymi formami ochrony przyrody,
- umożliwienia wykorzystywania odnawialnych źródeł energii przy uwzględnianiu wpływu inwestycji na krajobraz.

Wytyczne ekofizjograficzne dotyczące planu ogólnego:

- w zasięgu obszarów objętych formami ochrony przyrody należy wprowadzić strefy planistyczne, które nie przyczynią się do niekorzystnych oddziaływań na cele i zadania ochronne ustalone dla poszczególnych form ochrony przyrody,
- ochroną przed zainwestowaniem należy objąć dolinę rzeki Łydyni, która stanowi główny korytarz ekologiczny i przewietrzający miasto,
- ochroną przed zainwestowaniem należy objąć tereny pozostałych obniżeń ze względu na nośność gruntów i niski poziom zalegania wód gruntowych,
- wprowadzenie zakazu realizacji zabudowy na terenach leśnych z wyjątkiem tej związanej z gospodarką leśną oraz związanej z infrastrukturą techniczną,
- ochroną przed nadmiernym zainwestowaniem należy objąć grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych (klas I – III),
- ograniczenie możliwości rozwoju zainwestowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej,
- na terenie miasta występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Niechodzin” (piaski i żwiry), które nie jest eksploatowane, nie posiada wyznaczonego obszaru i terenu górniczego,
- dążenie do rozwoju zabudowy na terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną,
- w trakcie wyznaczania stref planistycznych oraz zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy należy uwzględniać ograniczenia wynikające z: lokalizacji cmentarzy oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

Sposób uwzględnienia:

Rekomendacje wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały zestawione z innymi uwarunkowaniami, w tym m.in. wynikającymi z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska m.in. poprzez:

- włączenie najcenniejszych pod względem przyrodniczym obszarów (dolina rzeki Łydyni, obszary objęte formami ochrony przyrody) w zasięg strefy otwartej (SO) lub strefy zieleni i rekreacji (SN);
- włączenie do strefy otwartej (SO) terenów leśnych, które nie są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczającym je na inne cele niż leśne;
- ustalenie dla stref, w których było to możliwe, jako profilu dodatkowego terenu zieleni naturalnej, terenu lasu, terenu wód;
- dążenie do koncentracji stref planistycznych umożliwiających realizację tego samego rodzaju zabudowy;
- umożliwiono kontynuację rolniczego wykorzystania terenów dla których brak jest zasadności lub możliwości zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze;
- w zasięgu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego wyznaczono strefę górnictwa (SG), co zapewni w przyszłości możliwość eksploatacji;
- umożliwienie rozwoju odnawialnych źródeł energii na obszarach, które nie stanowią rejonów najcenniejszych pod względem przyrodniczym;
- ograniczenie możliwości wprowadzania nowego zainwestowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

- uwzględnienie stref ochrony sanitarnej od istniejących i funkcjonujących cmentarzy (cmentarz przy ul. Gostkowskiej, cmentarz przy ul. Płońskiej) poprzez nie wprowadzanie w ich zasięgu dodatkowych stref planistycznych, innych niż wynikające z istniejącej już zabudowy lub z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiłyby lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach niezagospodarowanych i uznanych za luki w ramach istniejącej zabudowy. W ramach stref planistycznych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących cmentarzy, które wynikają z uwzględnienia istniejącej zabudowy lub stanowią odzwierciedlenie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązują przepisy określające możliwość lokalizowania nowych inwestycji w sąsiedztwie cmentarzy. Wszelkie nowe zamierzenia inwestycyjne w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarzy będą musiały być zgodne z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

9. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. Sposób obliczania tego wskaźnika został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) i opiera się na wzorze:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Do wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) należy użyć jednego ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z §3 ust. 4 ww. rozporządzenia poprzez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną (w przypadku gminy miejskiej Ciechanów danymi aktualnymi na dzień sporządzenia planu ogólnego są te pochodzące z końca 2024 r.).

Zgodnie z §3 ust. 5 ww. rozporządzenia prognozowany okres obejmuje 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnionych przez statystykę publiczną.

Obliczając prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie miejskiej Ciechanów w perspektywie 20-letniej posłużono się danymi pochodzącymi ze statystyki publicznej prowadzonej przez Główny Urząd Statystyczny, wg których:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi (**P₀**) wyniosła w 2024 r. **32,5m²**,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (**P₋₁₀**) wynosiła w 2014 r. **26,3 m²**,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wg stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (**P₋₂₀**) wynosiła w 2004 r. **22,2 m²**.

Biorąc pod uwagę powyższe prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie miejskiej Ciechanów na jednego mieszkańca (**P₂₀**) kształtuje się następująco:

- wg wzoru nr 1:
$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$
$$(3 \times 32,5 \text{ m}^2) - (2 \times 26,3 \text{ m}^2) = 44,9 \text{ m}^2$$
- wg wzoru nr 2:
$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$
$$(2 \times 32,5 \text{ m}^2) - 22,2 \text{ m}^2 = 42,8 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie miejskiej Ciechanów na jednego mieszkańca (**P₂₀**) wynosi **44,9 m² / osobę**.

Główny Urząd Statystyczny w lipcu 2024 roku udostępnił dane dotyczące prognozy ludności dla gminy na lata 2023 – 2060, z których wynika, że prognozowana liczba mieszkańców gminy miejskiej Ciechanów ustalona na rok 2044 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną wyniesie 36 453 osób. Wskaźnik **M₂₀** (prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%) wynosi **38 276** osób.

Z danych GUS wynika, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie miejskiej Ciechanów w 2024 r. wyniosła **1 346 677 m² (PUM₀)**.

Biorąc pod uwagę powyższe, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie miejskiej Ciechanów (**ZAP**) obliczone według wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

kształtuje się następująco:

$$38\,276 \text{ osób} - (1\,346\,677 \text{ m}^2 / 44,9 \text{ m}^2) = 8\,283 \text{ osób}$$

10. Spis rysunków

Rysunek 1. Zasięg terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	12
Rysunek 2. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	13
Rysunek 3. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach wyznaczonego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy.....	15
Rysunek 4. Zidentyfikowane tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie, które umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej znajdujące się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy	19
Rysunek 5. Rozmieszczenie form ochrony przyrody na terenie gminy miejskiej Ciechanów	27
Rysunek 6. Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.	31
Rysunek 7. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I - III oraz grunty leśne w gminie miejskiej Ciechanów	56
Rysunek 8. Typy i podtypy krajobrazów występujących na terenie gminy miejskiej Ciechanów	65

11. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	8
Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	14
Tabela 3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.....	16
Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych znajdujących się poza zasięgiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy.....	20
Tabela 5. Pomniki przyrody na terenie Ciechanowa.....	29
Tabela 6. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków.....	35
Tabela 7. Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków.....	40
Tabela 8. Wykaz kart adresowych zabytków nieruchomych włączonych do gminnej ewidencji zabytków miasta Ciechanów.....	41
Tabela 9. Typy i podtypy krajobrazów występujących w Ciechanowie wyodrębnionych w ramach Audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.....	63
Tabela 10. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu.....	67

12. Spis załączników

Załącznik 1 – Plan ogólny w skali 1:8 000

Załącznik 2 – Plan ogólny w skali 1:8 000 na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Załącznik 3 – Wykaz stref planistycznych