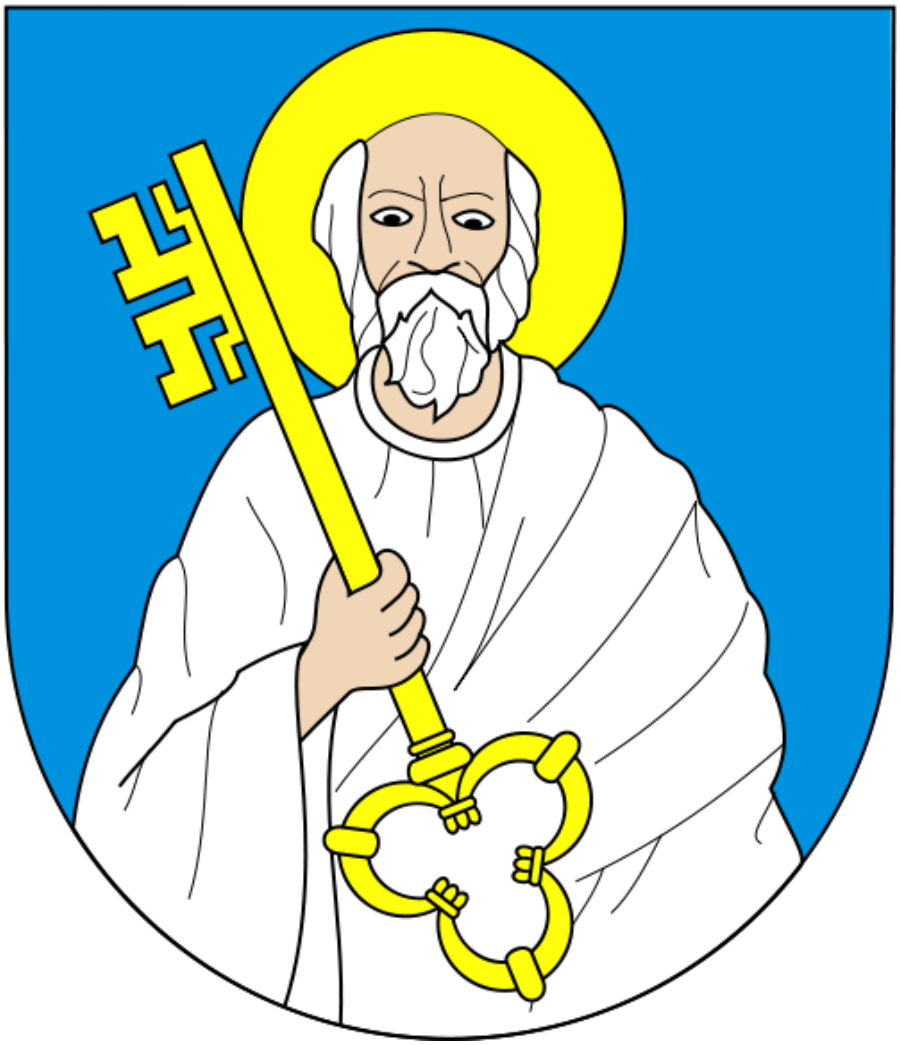
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW



90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49
tel. (42) 632-80-38
fax (42) 634-07-00
www.wmwprojekt.pl
e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl
Bank Zachodni WBK S.A. Konto Nr
57 1090 1304 0000 0000 3001 2903

Nazwa opracowania:

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANOWA

TEKST STUDIUM ***Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.***

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.

Zleceniodawca: **Miasto Ciechanów**

Autorzy zmiany studium przyjętej na podstawie uchwały 698/LXIX/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r.:
Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Ciechanów:
mgr inż. Marek Korpanty
mgr Dorota Siwek
inż. Żaneta Pingielska

Autorzy:

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas **upr. do plan. przestrz. 1098/90**	**- koordynacja** **- układ funkc.-przestrz.**
mgr Izabela Durecka	**- procedura formalna** **- ochrona środowiska,** **- zagadn. społ.-gosp.** **- demografia**
mgr inż. Bogusław Piasecki	**- komunikacja**
mgr inż. Dariusz Walas	**- gosp.wodno-ściekowa** **- elektroenerg., gaz,** **- telekom. ciepłown.**

~~Łódź, październik 2016 r.~~
Ciechanów 2023r.

Oznaczenie zmian wprowadzonych do studium na podstawie Uchwały Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.

- *treść dodana - tekst pochylony, kolor niebieski*
- *treść usunięta - tekst przekreślony, kolor niebieski*

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ 0 ..... *7*

INFORMACJE WPROWADZAJĄCE *7*

0.1. Podstawa sporządzenia zmiany Studium *7*

0.2. Podstawowe informacje o zmianie Studium *8*

0.3. Cel opracowania zmiany Studium *13*

0.4. Zakres opracowania zmiany Studium *15*

0.5. Materiały wyjściowe *20*

CZĘŚĆ I *22*

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO *22*

I. 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia obszarów *22*

I. 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony *36*

I. 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych *43*

I. 4. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. *51*

I. 5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego *61*

I. 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia *oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* *87*

I. 7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia *95*

I.8. Uwarunkowania wynikające z diagnozy ekonomicznej miasta *98*

I. 9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta *105*

I. 10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów *117*

I. 11. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych *118*

I. 12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla *119*

I. 13. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. *119*

I. 14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji *119*

I.15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami *123*

I. 16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. *135*

I. 17. Uwarunkowania wynikające *z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej oraz* ze strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów *143*

~~**I. 18. Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Miasta Ciechanów 2011-2015**~~ *152*

~~**I. 19. Uwarunkowania wynikające z Programu Ochrony Środowiska gminy miejskiej Ciechanów na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku**~~ *153*

I. 18. Uwarunkowania wynikające z Programu Ochrony Środowiska dla miasta Ciechanów do roku 2022 ..... *154*

CZĘŚĆ II *156*

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ *156*

II.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – ustalenia ogólne *156*

II.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania obszarów *162*

II.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu *171*

II. 4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego *180*

II. 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej *185*

II. 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym *197*

II. 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym *199*

II. 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej. *203*

II. 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne. *204*

II. 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. *210*

II. 11. Obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią* i osuwania się mas ziemnych *213*

II. 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny *215*

II. 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych *215*

II. 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji; obszary zdegradowane *215*

II. 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych *218*

~~II. 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym~~ *219*

II. 17. Obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii *219*

II. 17.1. Obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW *219*

II. 18. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 ..... *219*

CZĘŚĆ III *220*

CHARAKTERYSTYKA PRZEZNACZENIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH *220*

III. 1. Rodzaje funkcji i przeznaczenia *220*

III. 2. Wyjaśnienia użytych pojęć *221*

III. 3. Charakterystyka przeznaczenia obszarów oraz wytyczne do planów miejscowych. *221*

III. 4. Wskaźniki dotyczące liczby miejsc postojowych. *238*

CZĘŚĆ IV *240*

SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM *ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, WPŁYWU UWARUNKOWAŃ ORAZ BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA TE KIERUNKI* *240*

IV. 1. Informacje ogólne *240*

IV.2 . Uwarunkowania – synteza *241*

IV. 3. Kierunki rozwoju przestrzennego – synteza *245*

IV.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę - synteza *247*

~~IV. 4.~~ *IV.5.* Zmiany kierunków zagospodarowania w odniesieniu do dotychczas obowiązującego Studium *248*

CZĘŚĆ 0

INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

0.1. Podstawa sporządzenia zmiany Studium

1. Uchwała o przystąpieniu do zmiany Studium

~~Uchwałą Nr 228/XIX/2012 z dnia 31 maja 2012 r. Rada Miasta Ciechanów przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów. Obowiązująca obecnie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (zwana dalej w opisie zmianą Studium 2007) została zatwierdzona uchwałą Nr 69/VIII/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 maja 2007 r. Opracowanie to stanowiło Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (zwane dalej w opisie Studium 1999 r.) zostało uchwalone przez Radę Miejską w Ciechanowie 16 grudnia 1999 r. uchwałą nr 113/XI/99.~~

Obowiązująca dotychczas zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów została przyjęta uchwałą nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016r. Uchwalony w 2016 r. dokument został opracowany dla całego obszaru miasta.

Uchwałą Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Rada Miasta Ciechanów przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, zmiana dokumentu ma charakter punktowy, zakres zmian został określony w ww. uchwale intencyjnej.

2. Umowa na sporządzenie zmiany Studium

Podstawą sporządzenia ~~niniejszej edycji – aktualizacji~~ zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, *do której przystąpiono na podstawie uchwały Nr 228/XIX/2012 z dnia 31.05.2012r. ,* ~~jest~~ *była* umowa Nr PMZP.272.1.10.2014 zawarta w dniu 20 marca 2014 r. pomiędzy Gminą Miejską Ciechanów a firmą „WMW-projekt" s.c. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 116/49.

Zgodnie z zawartą umową, prace nią objęte podzielono na 6 części.

Część I stanowi analizę danych wejściowych, na którą składają się:

- opracowanie ekofizjograficzne,
- analiza stanu istniejącego i wynikające z niej uwarunkowania,
- analiza złożonych wniosków wraz z uzasadnieniem ich rozstrzygnięć,
- wstępny projekt zmiany Studium przedstawiony w formie graficznej w skali 1:10 000 uwzględniający wyniki dokonanych analiz.

Część II stanowi projektowanie, na które składają się:

- opracowanie projektu zmiany Studium obejmującego:
  - uwarunkowania,
  - kierunki zagospodarowania przestrzennego.
- opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko.

Części III – VII dotyczą procedury formalnej: opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej, uzgadniania i opiniowania, wyłożenia do publicznego wglądu, uchwalenia i badania zgodności z prawem.

0.2. Podstawowe informacje o zmianie Studium

1. Charakter i tryb opracowania

Studium (także jego zmiana) jest narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu. Jest ono wyrazem jego poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy. Głównym zadaniem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium ma za zadanie także sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, dzięki czemu staje się ono dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy, a jednocześnie posiadać będzie charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Określona w Studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- walory krajobrazowe, stan środowiska przyrodniczego oraz wymagania jego ochrony,
- warunki i jakość życia, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Powyższa charakterystyka odnosi się zarówno do Studium jak i jej Zmiany.

~~Obecnie sporządzana~~ *Obecna* edycja *zmiany Studium*, ~~podobnie jak zmiana Studium 2007~~ ~~wykonywana jest~~ *została wykonana* w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity ~~Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn.. zm.~~ *Dz. U. z 2023, poz. 977*), uwzględnia również wymogi Rozporządzenia Ministra ~~Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 z 2004 r., poz. 1233)~~ *Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021, poz. 2405)*. *Zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977) zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium,*

zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian określonych w art. 10 ust. 1.

Zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekt zmiany studium polegający na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządza się w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Ujednolicona forma obejmuje zarówno część tekstową zmiany studium jak i graficzną (rysunek uwarunkowań, rysunek kierunków, schematyczne rysunki znajdujące się w części tekstowej).

Dokument uwzględnia również wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z ~~2016 r. poz. 353~~ *2023, poz. 1094*). W związku z powyższym równolegle do sporządzania zmiany Studium prowadzona jest procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą, przedmiotowa zmiana Studium, po uchwaleniu przez Radę ~~Miejską~~ *Miasta* będzie określać politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, nie będzie aktem prawa miejscowego. Jednak ustalenia zmiany Studium będą wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów.

2. Dotychczasowe opracowania określające politykę przestrzenną gminy i tryb ich sporządzania

Studium 1999

Pojęcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" zostało wprowadzone obowiązującą wówczas ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. W oparciu o tę ustawę sporządzono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, które zostało zatwierdzone uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej w Ciechanowie z dnia 16 grudnia 1999 r.

W miarę upływu czasu dokument ten wymagał aktualizacji.

zmiana Studium 2007

Uchwałą Nr 69/VIII/07 Rada Miasta Ciechanów dnia 31 maja 2007 r. uchwaliła zmianę w/w Studium *(z 1999r.)*.

Sporządzenie tej zmiany wynikało z:

- Zmiany przepisów dotyczących gospodarki przestrzennej, to jest wprowadzeniem:
  - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

  Przepisy te ustaliły inny niż dotychczas wymagany zakres oraz formę Studium.
- Zmiany granic administracyjnych miasta Ciechanów, to jest włączeniem w jego granice, z dniem 1 stycznia 2004 r., części wsi Przedwojewo i części wsi Chrzanówek z Gminy Opinogóra Górna.

- Wniosków o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów w sposób inny niż w dotychczas obowiązującym Studium.
- Zmian w zainwestowaniu terenów, które nastąpiły od 1999 r.

Ze względu na wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszące się do zawartości Studium – zaszła konieczność sporządzenia jednolitego tekstu i rysunku Studium.

W zmianie Studium 2007 uwzględniono również:

- programy rozwoju i programy operacyjne przyjęte przez Radę Miasta Ciechanów od 1999 r.,
- stan zainwestowania i zaludnienia miasta według danych GUS (Narodowy Spis Powszechny – 2002 r. strona internetowa GUS), oraz danych zebranych przez zespół autorski w 2005 r.

Zmiany wprowadzone w zmianie Studium 2007 w odniesieniu do „Studium 1999 r. dotyczyły kierunków rozwoju przestrzennego i komunikacyjnego oraz zakresu ustaleń Studium, rozszerzonego stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Najważniejsze wprowadzone zmiany dotyczyły:

<u>W zakresie kierunków rozwoju przestrzennego:</u>

- wprowadzenia nowych obszarów inwestycyjnych:
  - wzdłuż ul. Kąckiej (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
  - wzdłuż ul. Leśnej (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
  - po wschodniej stronie ul. Nużewskiej (pod zabudowę usługową z funkcją mieszkaniową);
  - w rejonie ul. Malinowej (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
  - w rejonie ul. Śmiecińskiej, ul. Jasnej i terenu kolejowego (pod zabudowę produkcyjną i usługową);
  - wzdłuż ul. Przasnyskiej pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, w tym część terenu włączonego w granice administracyjne miasta;
  - wzdłuż ul. Pułtuskiej (pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i mieszkaniową jednorodzinną (teren włączony w granice administracyjne miasta);
  - wzdłuż ul. Kwiatowej oraz wzdłuż ul. Różanej (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną).
- powiększenia terenów inwestycyjnych:
  - położonych po wschodniej stronie ul. Mławskiej (ze zmianą z funkcji wyłącznie mieszkaniowej na funkcje usługowe z funkcją mieszkaniową);
  - położonych w rejonie ul. Komunalnej i ul. Gostkowskiej (pod zabudowę usługową);
  - w rejonie ul. Wiosennej (pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną);
  - położonych w rejonie ul. Tysiąclecia – naprzeciwko PEC (na funkcje usługowe);
  - położonych pomiędzy ul. Kasprzaka, ul. Sońską i terenem kolejowym (pod zabudowę usługową z funkcją mieszkaniową).
- wprowadzenia funkcji zieleni urządzonej:
  - w dolinie rzeki Łydynia – w rejonie ul. Mleczarskiej (zmiana z funkcji użytków zielonych).
- wprowadzenia nowych funkcji:

- dopuszczenie lokalizacji dwóch wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w obrębie terenów położonych po południowej stronie ul. Płockiej oraz przy ul. Niechodzkiej.

- wprowadzenia nowych warunków zagospodarowania terenów:
  - wprowadzenie ochrony dawnego cmentarza żydowskiego położonego na obszarze osiedla Aleksandrówka, zgodnie z wnioskami gminy żydowskiej.
- zmiany ustaleń dotyczących wskazań funkcjonalnych:
  - z funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na funkcje usługowe dla obszarów położonych pomiędzy ul. Sienkiewicza a terenem kolejowym, na funkcje usługowe;
  - z funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla terenów położonych pomiędzy ulicami: Fabryczną, Kaczeńców, Grota Roweckiego, zgodnie z występującą na tym terenie funkcją;
  - zmniejszenie powierzchni terenu przeznaczonego na funkcje zieleni urządzonej i rekreacji w rejonie ul. Sygietyńskiego, z dostosowaniem granic terenu do stanu istniejącego (część terenu została zabudowana);
  - zmniejszenie powierzchni terenu przeznaczonego na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Komunalnej i ul. Wiejskiej;
  - zmiana funkcji z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z dopuszczonymi usługami) w rejonie ul. Bogusławskiego;
  - rezygnacja ze wskazania funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych po obu stronach planowanej ulicy łączącej ul. Wojska Polskiego z ul. Gostkowską.
- innych zmian w planowanym zagospodarowaniu terenów:
  - rezygnacja ze wskazania terenów położonych w południowo-wschodniej części Krubina pod zalesienia;
  - wprowadzenie zalesień (w miejsce funkcji rolnej) w obrębie terenów położonych po północnej stronie ul. Ceramicznej;
  - rezygnacja ze wskazania terenów rekreacyjnych w sąsiedztwie powyrobiskowych zbiorników w rejonie Krubina (na północ od ul. Żytniej);
  - ustalenie stref ochronnych ujęć wody w dostosowaniu do obowiązujących przepisów w tym zakresie (nie ustalono stref ochronnych ujęć wód zakładowych i ujęcia wody przy ul. 17 Stycznia).

<u>W zakresie kierunków rozwoju komunikacji:</u>

- ustalenie rezerw terenowych dla przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 60, która ~~w~~ stanowi nowy element, nieznany *w* momencie sporządzania obowiązującego Studium;
- ustalenie wariantowego przebiegu ul. Gąseckiej do połączenia z ul. Mławską – w zależności od ustaleń formalno-prawnych w zakresie pozyskiwania terenów;
- ustalenie wariantowego połączenia planowanej ulicy łączącej ul. Kargoszyńską z ul. Mławską, na odcinku środkowym i zachodnim, w rejonie zabudowy przy ul. Wiosennej – do szczegółowego rozpoznania na etapie sporządzenia koncepcji przebiegu;
- zmiana przebiegu planowanej ulicy łączącej ul. Płocką z ul. Leśną na odcinku północnym;

- zmiana klasyfikacji ul. Kasprzaka i południowego odcinka ul. Płońskiej (z Z 1/2 na G 1/2);
- zmiana klasyfikacji ulic tworzących „pętlę miejską” na odcinkach: zachodnim, południowo-zachodnim, północno-wschodnim (z G 1/2 na Z 1/2 i G 2/2 na Z 2/2);
- ustalenie innego przebiegu południowego odcinka planowanej ulicy łączącej ul. Tysiąclecia z ul. Kasprzaka i zmiana klasyfikacji (z G 1/2 na Z 1/2);
- ustalenie zmiany klasyfikacji ul. Przasnyskiej (z G 1/2 na Z 1/2);
- ustalenie innego przebiegu dla wschodniego odcinka ul. Śmiecińskiej i jej powiązania z ul. Jasną oraz z ul. Towarową;
- zmiana klasyfikacji ul. Towarowej (z G 1/2 na L 1/2);
- zmiana klasyfikacji ul. Nużewskiej (z L 1/2 na Z 1/2);
- zmiana klasyfikacji ul. Kolonia Niechodzka (z Z 1/2 na L 1/2);
- zmiana klasyfikacji ciągu ulic: 3 Maja – Plac Kościuszki – 11 Pułku Ułanów Legionowych (z Z 1/2 na L 1/2) oraz rezygnację z ustalania ich przebiegu na rysunku nr 2 Studium;
- zmiana trasy dla ul. M. Curie Skłodowskiej i ul. Ceramicznej na odcinkach stykowych;
- ustalenie przebiegu nowej ulicy pomiędzy ul. Płońską i ul. Augustiańską o funkcji ulicy lokalnej, która odciąży ul. Orylską i ul. Płońską;
- wprowadzenie wydzielonej trasy ul. Błękitnej;
- wprowadzenie nowej ulicy łączącej ul. 11 Listopada z ul. Błękitną (po południowej stronie ul. Batalionów Chłopskich);
- ustalenie przebiegu ulicy Komunalnej z połączeniem nowym odcinkiem do ul. Kargoszyńskiej (na terenie gminy wiejskiej Ciechanów);
- rezygnacja ze wskazania na rysunku nr 2 Studium przebiegu ul. Widnej, z uwagi na jej osiedlowy charakter; na przedłużeniu ul. Widnej ustalono kładkę (ciąg pieszo-jezdny) pomiędzy ul. Przytorową i Nowokolejową;
- rezygnacja z ustalenia wariantowego połączenia planowanej ulicy nr 007 KDZ z ul. Towarową;
- rezygnacja z wyróżniania na rysunku nr 2 Studium przebiegu ul. Długiej jako ulicy klasy L 1/2, ze względu na jej charakter osiedlowy;
- rezygnacja z wyróżniania na rysunku nr 2 Studium przebiegów istniejących ulic tworzących siatkę ulic obsługujących tereny położone po wschodniej i zachodniej stronie ul. Gostkowskiej oraz ul. Kraszewskiego; ze względu na charakter tych ulic jako ulic osiedlowych;
- rezygnacja z ustalenia na rysunku nr 2 Studium planowanej ulicy pomiędzy ul. Tysiąclecia i ul. Pęchcińską, jako ulicy klasy L 1/2, z uwagi na krótki odcinek – o charakterze ulicy dojazdowej i brak przedłużenia do ul. Pęchcińskiej;
- rezygnacja z ustalenia na rysunku nr 2 Studium planowych dróg w południowo-wschodniej części miasta – z uwagi na przebieg tych tras przez tereny rolnicze i brak potrzeby powiązania tych terenów z miejscowościami w gminie Ciechanów i w gminie Opinogóra Górna.

<u>W zakresie zmienionych wymogów prawnych:</u>

- wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu,

- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Zaproponowane zmiany kierunków rozwoju przestrzennego i komunikacji wynikały również z:

- nowych, rozpoznanych uwarunkowań przyrodniczych,
- zmienionych warunków gospodarczych miasta,
- zmienionych warunków politycznych (wejście Polski do Unii Europejskiej).

0.3. Cel opracowania zmiany Studium

Uchwałą Nr 228/XIX/2012 Rada Miasta Ciechanów podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium 2007.

Potrzeba opracowania ~~niniejszej~~ zmiany Studium *z 2007 r.* wynika*ła* zarówno z przesłanek formalnych, jak i merytorycznych.

Do przesłanek natury formalnej ~~należą~~ *należały*:

- Zmienione po 2007 r. przepisy, m. in.:
  - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.),
  - Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 z 2010 r. poz. 871), zmieniające art. 10 ust. i pkt. 15 ustawy o p. i z p., zgodnie z którym w Studium należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej,
  - Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353),
  - Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmieniające art. 10 ustawy o p. i zp. poprzez dodanie ust. 2a nakładającego wymóg uwzględnienia w Studium obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniem w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
  - Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.),
  - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 196),
  - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.),
  - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.);

Do przesłanek natury merytorycznej ~~należą~~ *należały*:

- ~~Aktualny~~ stan zagospodarowania miasta,

- ~~Aktualne~~ zamierzenia artykułowane przez Radę Miasta Ciechanów,
- Wnioski zgłoszone przez instytucje i osoby fizyczne po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium,
- Wnioski zgłaszane w ciągu ostatnich lat dla obszaru miasta Ciechanów.

Zmiana studium została przyjęta Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.

Uchwałą Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. Rada Miasta Ciechanów podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów z 2016 r. W uchwale tej określono, że przedmiot ustaleń zmiany studium będzie dotyczyć:

a) zmiany przeznaczenia terenu i wskazanie go jako obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wraz ze strefą ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

b) zaktualizowania granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej.

Obszar objęty uchwałą Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. obejmuje dwa rejony miasta Ciechanów:

a) działka nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście,

b) działka nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie.

Dla każdego z tych obszarów występują odmienne przesłanki przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obszar obejmujący działkę nr ewidencyjny 789/1, obręb 10-Śródmieście, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów z 2016 r. znajduje się w zasięgu jednostki A.22.U – zabudowa usługowa. Teren ten jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Orylska" w Ciechanowie (Uchwała Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014 w., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 04.07.2014 r., pozycja 6505), który to wskazuje analizowaną działkę jako teren zabudowy usługowej.

Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej w Ciechanowie wystąpiło z wnioskiem do Prezydenta Miasta Ciechanów o sporządzenie nowego lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście przedstawiając jako zaproponowane przeznaczenie działki lokalizację obiektów związanych z produkcją energii cieplnej i elektrycznej z odnawialnych źródeł energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Jednocześnie wyjaśniając, że wytwarzanie energii cieplnej i elektrycznej miałoby się odbywać w procesie skojarzonym kogeneracji gazowej. Planowana inwestycja jest niezbędna dla rozwoju infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii cieplnej i elektrycznej z odnawialnych źródeł energii i obsługi technicznej miasta w tym zakresie.

Planowana inwestycja wymaga zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2016 r. wskazuje na terenie miasta jeden obszar, na którym dopuszcza możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – obszar ciepłowni miejskiej. W związku z tym, że zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977) plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, niezbędne jest dokonanie częściowej zmiany studium uwa-

runkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów i wskazanie działki nr ewid. 789/1 (obręb 10-Śródmieście) jako obszaru na którym przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz ze strefą ochronną. W następnej kolejności niezbędnym będzie dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar obejmujący działkę nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów z 2016 r. znajduje się w zasięgu jednostki:

- *A.57.MU – zabudowa mieszkaniowa i usługowa*
- *A.9.U – zabudowa usługowa.*

Jak wynika z Decyzji Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON. 2022. 92 z dnia 2022.06.08), działka nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie jest wskazana jako teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. W związku z powyższym, przy sporządzaniu zmiany studium, zachodzi konieczność uaktualnienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów w zakresie przebiegu granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

0.4. Zakres opracowania zmiany Studium

1. Obszar objęty opracowaniem

Opracowanie ~~obecnej~~ zmiany Studium *z 2007 r.* ~~obejmuje~~ *objęło* obszar w granicach administracyjnych gminy miejskiej Ciechanów.

Zmiana studium, opracowana na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r., obejmuje dwa rejony miasta Ciechanów:

1. *działka nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście,*
2. *działka nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie.*

Zmiana kierunków polityki przestrzennej dla ww. obszarów polega na:

1. *zmianie przeznaczenia działki nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście (powierzchnia 4144m^2), z zabudowy usługowej (A.22.U) na zabudowę produkcyjną P – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi i dopuszczeniu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW.*
2. *oznaczenia działki nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie jako terenu zamkniętego.*

2. Zakres zmiany Studium

~~Obecna edycja zmiany~~ *Zmiana* Studium *(uchwalona w 2016 r.)* nie stanowi uzupełnienia studium o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), lecz obejmuje kompleksowe zmiany, których zakres wyszczególniono poniżej, a także zawiera ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 5 ww. ustawy.

W ramach Części I – analizy danych wejściowych sporządzono:

- opracowanie ekofizjograficzne w formie:
  - opisowej,
  - graficznej rysunek w skali 1:10 000 stanowiący odrębne opracowanie.
- analizę stanu istniejącego w odniesieniu do obowiązującego Studium i określono wynikające z niej uwarunkowania, przedstawioną w formie:
  - opisowej (pkt I niniejszego tekstu),
  - schematy w tekście (rys. nr 1-7)
- analizę zgłoszonych wniosków wraz z uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia w formie:
  - opisowej (pkt II niniejszego opisu),
  - graficznej (oznaczono na ww. rysunku w skali 1: 10 000)

Wymienione powyżej opracowania stanowiły podstawę do sporządzenia:

- wstępnego projektu zmiany Studium przedstawionego w formie graficznej – rysunek w skali 1: 10 000

W ramach Części II A – projektowanie, sporządzono:

- projekt zmiany Studium składający się z części:
  - określającej uwarunkowania, przedstawionej w formie tekstowej oraz graficznej na mapie w skali 1:10 000,
  - określającej kierunki zagospodarowania przestrzennego przedstawionej w formie tekstowej oraz graficznej na mapie w skali 1:10 000 wraz ze schematami wyjaśniającymi, zawierającymi objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu Studium.

W wyżej wymienionych opracowaniach uwzględniono w szczególności:

- Aktualizację danych statystycznych i informacji o mieście na podstawie dostępnych źródeł;
- Zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów, wynikające z uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania lub zgłoszonych wniosków przez władze samorządowe,
- Aktualizację ustaleń dotyczących ochrony środowiska kulturowego, w tym:
  - zidentyfikowanych w ramach powierzchniowych (AZP) stanowisk archeologicznych – aktualizacja w zakresie ich charakterystyki;
  - obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- Aktualizację ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, w tym:
  - aktualizację występujących form ochrony przyrody (użytek ekologiczny „Bagry", pomniki przyrody, itp.;.);
- Układu komunikacji, w tym:
  - w zakresie zmiany klasyfikacji części ulic;
- Uzbrojenia, w tym:
  - dostosowanie ustaleń tekstu zmiany Studium do wymogów przepisów dotyczących ~~wspieraniu~~ *wspierania* rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych w celu umożliwienia realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na terenie miasta i gminy,
  - aktualizacja zamierzeń w zakresie rozbudowy poszczególnych systemów uzbrojenia, w tym gazownictwa i możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

- Aktualizację stanu opracowań planistycznych na terenie miasta, ze wskazaniem miejscowych planów w podziale na: obowiązujące i w trakcie opracowania.
- Uwagi zgłoszone przez Zamawiającego dotyczące wstępnego projektu zmiany Studium.

Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. stanowi uzupełnienie studium z 2016 r. o pojedyncze ustalenia i zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i została sporządzona w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Treść dodana do studium została oznaczona jako tekst pochylony w kolorze niebieskim, dodatkowe elementy wprowadzone na załącznikach graficznych zostały wyraźnie wyróżnione i opisane w legendzie w sposób jednoznacznie wskazujący na wprowadzenie ich w wyniku niniejszej zmiany studium. Informacje lub oznaczenia, które przestały być aktualne zostały oznaczone jako przekreślony tekst w kolorze niebieskim. Oznaczenia znajdujące się na rysunku uwarunkowań i rysunku kierunków, które straciły aktualność zostały wyszarzone, ich opisy pozostały w legendzie.

Poza określonym w uchwale Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. przedmiotem ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dodatkowo objęła ona również korektę części dotyczącej uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Ciechanów związaną ze zmianą lub zaktualizowaniem od 2016 r.:

- *Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa mazowieckiego z 2018 r., Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+,*
- *Programów strategicznych szczebla gminnego: Strategii rozwoju miasta, Programu ochrony środowiska,*
- *obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:*
  - *przekazane w 2020 r. mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego i związana z tym aktualizacja zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;*
  - *zniesione strefy ochrony pośredniej ujęć wód;*
  - *zmiany w rejestrze zabytków nieruchomych województwa i gminnej ewidencji zabytków,*
- *obowiązujących i będących w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *granic obszaru rewitalizacji,*
- *danych statystycznych i informacji o mieście,*
- *przepisów dotyczących elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

Niniejszą zmianę studium opracowano zgodnie z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021, poz. 2405). Zmiana studium jest zgodna

z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykonanym w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium z 2016 r., bilans ten został zaktualizowany w trakcie trwania procedury zmiany studium zapoczątkowanej w 2022 r. Niniejsza zmiana studium została wykonana w zasięgu terenów inwestycyjnych wyznaczonych w studium z 2016 r., określonych jako obszar zwartej zabudowy w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonym na potrzeby zmiany studium z 2016 r. Korekta kierunków polityki przestrzennej gminy miejskiej Ciechanów powoduje jedynie nieznaczny wzrost powierzchni terenów zabudowy produkcyjnej kosztem terenów związanych z zabudową usługową (działka nr ewid. 789/1 z obrębu 10-Śródmieście o powierzchni 0,4144 ha). Wskazanie w niniejszej zmianie studium działki nr ewid. 4859/1 (obręb 20-Scalenie) jako teren zamknięty powoduje, że została ona wyłączona z kształtowania i prowadzenia gminnej polityki przestrzennej, a tym samym przestała być wskazana w studium jako teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W wyniku tak określonej zmiany studium nie przewiduje się wzrostu liczby ludności, co też nie ma wpływu na ogólne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane. W okresie od 2016 r. zmieniły się niektóre uwarunkowania związane z bilansem terenów – uchwalone zostały kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym takie znajdujące się poza wyznaczonym obszarem zwartej zabudowy, a co za tym idzie należało zaktualizować obliczenia znajdujące się w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów. W związku z tym, że §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że bilans terenów stanowi element projektu studium, wraz z niniejszą zmianą studium utworzono Załącznik nr 4 – Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, który stanowi aktualizację dokumentu opracowanego na potrzeby zmiany studium z 2016 r.

3. Zawartość opracowania

Dla potrzeb obecnej zmiany Studium wykorzystano ze zmiany Studium 2007 *i zmiany Studium 2016* zarówno część tekstową, jak i graficzną dokonując ich weryfikacji i aktualizacji na podstawie dostępnych materiałów. Obecna edycja Zmiany Studium *stanowi tekst ujednolicony i* zawiera pełne ustalenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przedstawione w jednolitym tekście i rysunku, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity ~~Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.~~ *Dz. U. z 2023 poz. 977*) oraz rozporządzeniem Ministra ~~Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r.~~ *Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.* w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (~~Dz. U. Nr 118 z 2004 r., poz. 1233.~~ *Dz. U. z 2021 poz. 2405*).

Załączniki do uchwały o uchwaleniu zmiany Studium stanowią:

- Tekst zmiany Studium *ujednolicony wraz z uzasadnieniem* – zał. nr **1** do Uchwały Rady Miasta,
- Rysunek nr 1 *ujednolicony* – Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000 – zał. nr **2** do uchwały Rady Miasta,
- Rysunek nr 2 *ujednolicony* – Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej w skali 1:10 000 – zał. nr **3** do Uchwały Rady Miasta,

- *Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę – zał. nr **4**,*
- Wykaz nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, zał. nr ~~4~~ ***5***,
- *Dane przestrzenne, zał. nr **6**.*

Odrębne opracowanie towarzyszące stanowi prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze składająca się z części opisowej i graficznej.

Dokumentację planistyczną stanowi zbiór dokumentów potwierdzających poszczególne etapy procedury formalno-prawnej.

Niezależnie od ww. rysunków nr 1 i 2 dla lepszej czytelności w tekście zamieszczono pomocnicze schematy ilustrujące wybrane z jego treści zagadnienia merytoryczne:

W części I (Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego) *ujednoliconego* tekstu Studium:

- Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania **rys. 1**
- *Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania – granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących i będących w trakcie opracowania* ***rys. 1.1***
- Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony **rys. 2**
- *Zasięg obszaru rewitalizacji wynikający z Lokalnego Programu rewitalizacji* ***rys. 2.1***
- *Zasięg obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego (stan na 2022 r.)* ***rys. 2.2***
- Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody **rys. 3**
- Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony przyrody ~~**rys. 4A i 4B**~~ ***4.1A i 4.1B***
- Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej **rys. 5Ai 5B**
- *Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zabytki wpisane do rejestru zabytków i zabytki pozostałe* ***rys. 5C***
- Uwarunkowania wynikające ze stanu systemu komunikacji **rys. 6**
- Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej **rys. 7**

W części II (Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej) *ujednoliconego* tekstu Studium:

- Struktura funkcjonalno-przestrzenna ~~**rys. 1**~~ ***rys. 1.1***
- Obszary wskazane do wyłączenia z zabudowy ~~**rys. 2**~~ ***rys. 2.1***
  - Kierunki rozwoju komunikacji **rys. 3**
- Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym **rys. 4**
- Obszary obowiązkowego objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dla których Gmina zamierza sporządzić mpzp **rys. 5**
- Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna **rys. 6**

Tekst i rysunek zmiany Studium zawierające ustalenia Studium stanowią integralnie ze sobą związany dokument i winny być stosowane kompletnie.

Oznaczenia graficzne ustaleń na rysunku dostosowano do skali mapy, co oznacza iż dopuszcza się uszczegółowienie przebiegu granic poszczególnych terenów oraz przebiegu dróg i sieci infrastruktury technicznej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem utrzymania zamierzonej dyspozycji przestrzennej.

Opis i rysunki uwarunkowań rozwoju i zagospodarowania przestrzennego zawierają podbudowę informacyjną i analityczną uzasadniającą przyjęte rozwiązania.

Wskazane na ujednoliconym rysunku studium oznaczenia będące odzwierciedleniem ustaleń wynikających z przepisów odrębnych, nie będących wynikiem kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy, są przedstawione według stanu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany studium. Na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość uszczegółowienia i aktualizacji przebiegu granic poszczególnych ustaleń wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z bieżącym stanem prawnym.

0.5. Materiały wyjściowe

- ~~Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2014 r.,~~
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, 2018 r.,*
- *Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+, Uchwała nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.,*
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanów zatwierdzone Uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 69/VIII/2007 z dnia 31 maja 2007 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Ciechanów nr XXV/156/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 r., zmienione Uchwałą nr XIV/67/08 z dnia 25 stycznia 2008 r. i Uchwałą nr IV/19/11 z dnia 28 stycznia 2011 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Opinogóra Górna zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Opinogóra Górna nr XX/99/08 z dnia 18 lipca 2008 r.,
- Ocena aktualności Studium i planów miejscowych miasta Ciechanów (2012-2015),
- ~~Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Ciechanów, Katowice 2012,~~
- *Aktualizacja projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Ciechanów uzupełnionego o program ograniczania niskiej emisji, Ciechanów 2018,*
- Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce za 2012 r.,
- Gminna Ewidencja Zabytków Miasta Ciechanów,
- ~~Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Ciechanów na lata 2005-2013,~~
- *Lokalny program rewitalizacji miasta Ciechanów na lata 2005 – 2023,*
- *Uchwała Nr 495/LI/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (Dz. Urz. Woj. Maz. z 4 kwietnia 2022 r., poz. 3904),*

- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty obszaru miasta Ciechanów,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta Ciechanowa, 2003,
- Uzupełnienie opracowania ekofizjograficznego miasta Ciechanów dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 2005,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Ciechanów, 2014,
- Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami Komunalnymi dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023,
- ~~Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Ciechanów 2011-2015, Ciechanów 2011,~~
- Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego Tom I, II i III, Warszawa 2008,
- Program Ochrony Środowiska Gminy Miejskiej Ciechanów na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku, Ciechanów 2013,
- *Program ochrony środowiska dla miasta Ciechanów do roku 2022, 2017r.,*
- Raport: stan środowiska w województwie mazowieckim w 2012 r., Warszawa 2013,
- Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych w Mieście Ciechanów.
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do roku 2023, Ciechanów 2004,
- *Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej miasta Ciechanów,*
- *Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Miasta Ciechanów do 2035 r., Uchwała Nr 599/LXII/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 listopada 2022 r.*
- Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap III, Warszawa 2007,
- *Mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP), Warszawa 2020 r.,*
- Uchwały Rady Miasta Ciechanów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Ciechanów,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Mapa topograficzna w skali 1:10000,
- *Baza Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10K)*
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Miasta Ciechanów,
- Inwentaryzacja zagospodarowania miasta,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl
- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytyczne Zleceniodawcy.

CZĘŚĆ I

UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia obszarów

1. Uwarunkowania wynikające z położenia miasta i powiązań miasta z otoczeniem.

Miasto Ciechanów położone jest w centralnej Polsce na północnym Mazowszu, blisko aglomeracji warszawskiej.

Miasto sąsiaduje:

- od wschodu z gminą Opinogóra Górna,
- od północy, południa i zachodu z gminą wiejską Ciechanów.

Miasto posiada bardzo dobre powiązania komunikacyjne z otoczeniem, poprzez:

- linię kolejową nr 9 relacji: Warszawa Wschodnia osobowa – Gdańsk Główny (linia stanowi początkowy odcinek międzynarodowego ciągu kolejowego E-65 Gdynia - Warszawa - Wiedeń - Rijeka),
- drogę krajową nr 60: Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka,
- drogę krajową nr 50: Ciechanów – Płońsk,
- drogę wojewódzką nr 615 w kierunku Mławy,
- drogę wojewódzką nr 616 w kierunku Gruduska,
- drogę wojewódzką nr 617 w kierunku Przasnysza,
- oraz sieć dróg powiatowych.

Drogi te oraz linia kolejowa zapewniają dobre warunki powiązań z sąsiednimi miastami i obszarami przyległych gmin, ale stwarzają znaczne uciążliwości powodowane między innymi hałasem, złym stanem części dróg, oraz pogarszają warunki środowiska i stwarzają zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców.

Miasto położone jest w południowo-zachodniej części obszaru „Zielone Płuca Polski", który zaliczany jest do obszarów o najlepszym stanie środowiska w Polsce.

Fakt ten w pewnym stopniu określa kierunek dalszego, zrównoważonego rozwoju miasta.

Miasto pełni funkcję ponadlokalnego ośrodka usługowego i administracyjnego, obsługującego w zakresie administracji powiatowej:

- gminy wiejskie: Ciechanów, Gołymin–Ośrodek, Grudusk, Ojrzeń, Opinogóra Górna, Regimin, Sońsk,
- miasto i gminę Glinojeck.

Obszar miasta otaczają głównie obszary rolnicze, a wzdłuż tras dróg wychodzących z miasta – obszary zainwestowane:

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone po zachodniej stronie ul. Kargoszyńskiej;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej po obu stronach ul. Mławskiej (Kolonia Kargoszyn i Chruszczewo);
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Gąski;

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Pęchcin;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Niechodzin na przedłużeniu ul. Pęchcińskiej i ul. Niechodzkiej;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Mieszki-Różki po wschodniej stronie torów kolejowych;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej po wschodniej stronie ul. Błękitnej w miejscowości Chrzanówek;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Grędzice;
- ogrody działkowe Sona po wschodniej stronie ul. Opinogórskiej;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w miejscowości Prząże wo, przy północnej granicy miasta.

Na obszarach przyległych do miasta Ciechanów zaplanowano obszary inwestycyjne:

- w gminie wiejskiej Ciechanów:
  - pomiędzy miejscowością Chruszczewo i Kargoszyn,
  - w miejscowości Prząże wo: obszary położone na przedłużeniu ul. Gruduskiej,
  - w miejscowości Grędzice: po północnej stronie planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 60,
  - we wsi Nużewo: po zachodniej stronie ul. Nużewskiej i po zachodniej stronie ul. Kasprzaka,
  - we wsi Niechodzin oraz Pieńki Niechodzkie,
  - w miejscowości Pęchcin i Gąski: obszary położone bezpośrednio przy zachodniej granicy miasta.
- w gminie Opinogóra Górna:
  - obszary bezpośrednio sąsiadujące z miastem Ciechanów od strony wschodniej – po obu stronach przedłużenia ul. Pułtuskiej.

Ogółem powierzchnia potencjalnych obszarów inwestycyjnych w gminach przyległych do miasta wynosi ok. 58 ha.

Tak znaczne powierzchnie potencjalnych obszarów inwestycyjnych w przyległych gminach (przy niższych cenach gruntu w gminach) oraz przy atrakcyjniejszych warunkach zamieszkania (większe działki, sąsiedztwo otwartych obszarów przyrodniczych) powodować może zjawisko „rozlewania się miasta".

Przez obszar miasta przechodzą sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym:

- linie energetyczne 110 kV zasilające istniejące w mieście Główne Punkty Zasilania (GPZ),
- gazociągi wysokiego ciśnienia relacji Płońsk – Olsztyn przechodzące przez zachodni fragment miasta (Φ 400 i Φ 200); gazociągi te zasilają miasto Ciechanów poprzez gazociągi Φ 100 i Φ 150 oraz stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia zlokalizowane w mieście.

<u>Linie energetyczne 110 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia stwarzają ograniczenia dla zagospodarowania i zabudowy</u>, jednakże ich istnienie zapewnia też warunki do rozwoju inwestycji w mieście.

Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej istniejące w mieście obsługują obszary przyległych wsi:

- w gminie wiejskiej Ciechanów oraz w gminie Opinogóra Górna w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- w gminie wiejskiej Ciechanów oraz w gminie Opinogóra Górna w zakresie odbioru ścieków sanitarnych.

Gmina Miejska Ciechanów posiada składowisko odpadów w miejscowości Wola Pawłowska na obszarze gminy wiejskiej Ciechanów.

Powiązania przyrodnicze miasta Ciechanów z obszarami otaczającymi zapewnia dolina rzeki Łydyni, będącą głównym korytarzem ekologicznym i napowietrzającym w mieście. Powiązania te wzmocnić mogą planowane zbiorniki retencyjne na rzece Łydyni we wsi Kargoszyn lub w Regiminie, które stanowić będą mogły obszary rekreacyjne dla miasta.

Dla rozwoju miasta ważne jest więc wykorzystanie walorów wynikających z położenia, dogodnych powiązań komunikacyjnych oraz stworzenie warunków zamieszkania konkurencyjnych w stosunku do obszaru sąsiednich gmin – o równie atrakcyjnym sąsiedztwie obszarów naturalnych a lepszej dostępności do usług.

2. Uwarunkowania wynikające z istniejącego zainwestowania i użytkowania obszarów.

Ogólna powierzchnia miasta Ciechanów wynosi 3278 ha (według ~~Statystycznego Vademecum Samorządowca – gmina miejska Ciechanów – stan na 2012 r.~~ *Zestawienia gruntów dla gminy miejskiej Ciechanów, stan na 2022 r.*).

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

– użytki rolne:	~~1 960 ha,~~ *1 851 ha,*
– grunty orne	~~1 528 ha,~~ *1 336 ha*
– łąki trwałe	~~260 ha,~~ *243 ha*
– pastwiska trwałe	~~156 ha,~~ *143 ha*
– rowy	16 ha,
– *grunty rolne zabudowane*	*68 ha*
– *grunty zadrzewione i zakrzewione na R*	*44 ha*
– grunty leśne:	~~140 ha,~~ *126 ha*
– lasy	~~113 ha,~~ *112 ha*
– grunty zadrzewione i zakrzewione	~~27 ha~~, *14 ha*
– grunty zabudowane i zurbanizowane:	~~1 055 ha,~~ *1 185 ha*
– tereny mieszkaniowe	~~405 ha,~~ *457 ha*
– tereny przemysłowe	~~191 ha,~~ *192 ha*
– inne tereny zabudowane	~~101 ha~~, *129 ha*
– zurbanizowane tereny niezabudowane	~~33 ha,~~ *27 ha*
– tereny rekreacji wypoczynkowej	~~39 ha,~~ *42 ha*
– drogi	~~223 ha,~~ *280 ha*
– koleje	~~63 ha,~~ *59 ha*
– grunty pod wodami:	16 ha,
– powierzchniowymi płynącymi	15 ha,
– powierzchniowymi stojącymi	1 ha,
– nieużytki	~~69 ha,~~ *62 ha*
– tereny różne	38 ha.

Powierzchnia terenów niezainwestowanych w mieście jest znaczna i pomijając obszary niewskazane do zabudowy ze względów przyrodniczych oraz obszary rezerwowane dla dróg, nadal pozostają znaczne obszary umożliwiające rozwój miasta.

Struktura przestrzenna miasta podzielona jest doliną rzeki Łydyni i trasą linii kolejowej E-65 na części:

- wschodnią, obejmującą obszar śródmieścia handlowo-administracyjnego, wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych i mniejszych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zachodnią, obejmującą osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, osiedle wielorodzinne zbudowane w czasie II wojny światowej oraz dzielnicę przemysłową (położoną w części południowej).

W strukturze miasta wyróżniają się dzielnice:

- **„Śródmieście”** – stanowiące centrum usługowe, w którym dominują usługi poziomu ogólnomiejskiego i ponadlokalnego z zakresu: administracji, handlu i innych usług. W otoczeniu obszaru centralnego znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: “Aleksandrówka”, “Jeziorko”, „40-lecia” oraz obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami wzdłuż ul. Płońskiej, Wojska Polskiego.
- **Dzielnice: „Bloki”, „Kargoszyn”, „Podzamcze”** – położone pomiędzy linią kolejową a rzeką Łydynią; w dzielnicach tych zlokalizowane są osiedla mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej oraz duże zespoły zabudowy jednorodzinnej z usługami.
- **Dzielnica „Śmiecin”** – obejmująca obszary położone po zachodniej stronie linii kolejowej, pomiędzy ul. Płocką, ul. Widną i Kwiatową; występują tu obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej i szeregowej), małe zespoły zabudowy wielorodzinnej i niewielkie powierzchnie obszarów usługowych; w środkowej części jednostki znajdują się obszary produkcyjno-usługowe i obszary niezainwestowane.
- **Dzielnice: „Krubin” i “Bielin”** – obejmujące obszary położone w południowo – wschodniej części miasta; przeważają tu obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z niewielkim udziałem funkcji usługowej, obszary o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, wykorzystujące naturalne walory przyrodnicze tutaj występujące oraz obszary rolnicze z zabudową zagrodową.
- **Dzielnica przemysłowa** – obejmująca obszary położone pomiędzy doliną rzeki Łydyni a ul. Płocką; jej oś drogową stanowi ul. Niechodzka; prawie wyłączną funkcją tej jednostki jest funkcja produkcyjna, składowa i usługowa, z małymi zespołami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Obszary zainwestowane otoczone są przez obszary rolnicze z zabudową siedliskową.

Wzdłuż odcinków ulic wychodzących z miasta występuje zabudowa siedliskowa, która ulega stopniowo przekształcaniu w zabudowę jednorodzinną i usługowo-mieszkaniową.

Na cele rekreacji wykorzystywane są – poza doliną rzeki Łydyni:

- las Śmieciński,
- lasy i zbiorniki wodne na obszarze Krubina,
- „kanały” (zbiorniki) na osiedlu Kargoszyn,
- otoczenie osiedla wielorodzinnego „Jeziorko”, położonego po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej.

W mieście wyróżnić można następujące typy zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małomiasteczkowym, która usytuowana jest głównie w obrębie historycznego układu urbanistycznego, w paśmie od Farskiej Góry do Placu Jana Pawła II,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – przedwojenne osiedle i powojenne osiedla mieszkaniowe, występująca głównie w centrum i we wschodniej części miasta,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca, na wydzielonych działkach,

Wysokość zabudowy Ciechanowa waha się od 1 do 5 kondygnacji; wyjątek stanowią dwa zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 12 kondygnacji, zlokalizowanych w śródmieściu.

Struktura przestrzenna miasta jest funkcjonalnie zróżnicowana, przy zachowaniu podziału na dość jednorodne funkcjonalnie dzielnice i obszary. Zasada ta winna być kontynuowana.

3. Ocena zagospodarowania miasta w odczuciu mieszkańców.

Atuty miasta, słabe strony i problemy zdefiniowane w "Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do roku 2023" (2004 r.) w oparciu o ankietę przeprowadzoną wśród mieszkańców to:

- Atuty (uporządkowane według liczby głosów):
  - rozbudowana baza sportowa,
  - dobra opieka zdrowotna dzięki funkcjonowaniu szpitala wojewódzkiego,
  - położenie blisko aglomeracji warszawskiej oraz w pobliżu drogi krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk i przy linii kolejowej Warszawa – Gdynia,
  - zabytki i atrakcje turystyczne,
  - rozbudowana baza oświatowa (szkoły wyższe i średnie),
  - środowisko naturalne.
- Słabe strony miasta i problemy (uporządkowane według liczby głosów):
  - duży ruch komunikacyjny, spowodowany głównie ruchem tranzytowym,
  - pogarszający się stan dróg, placów i chodników,
  - słaba gospodarka, duże bezrobocie,
  - funkcjonowanie władzy i urzędów,
  - brak bezpieczeństwa,
  - opieka zdrowotna,
  - warunki życia i czystość w mieście.

Zagadnienia jakości życia, do uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym odnoszą się do:

- wskazania obszarów dla rozwoju gospodarczego i usług – tworzenia nowych miejsc pracy, rozwoju przedsiębiorczości,
- wskazania obszarów do zagospodarowania na funkcje zieleni urządzonej, sportu i/lub rekreacji w osiedlach.

4. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego i planowanego przeznaczenia obszarów.

Na obszarze miasta Ciechanów ~~obowiązuje **35** miejscowych planów~~ *obowiązuje **47** miejscowych planów* zagospodarowania przestrzennego (mpzp), w opracowaniu są 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan ~~02/2016~~ *06/2023*).

Obowiązujące plany miejscowe można podzielić na trzy grupy:

- „plany porządkujące”: obejmujące obszary w większości już zainwestowane, określające wizję docelowego możliwego uzupełnienia zabudowy i jej przeobrażenia, jak i obszary chronione przed zabudową, np. mpzp „dzielnicy Bloki”, „Dolina Łydyni”;
- „plany rozwojowe”: stwarzające możliwość inwestowania na obszarach dotychczas użytkowanych najczęściej rolniczo; precyzują one w szczególności: zasady podziału na działki budowlane, funkcje, zasady obsługi komunikacyjnej, np.: mpzp „Płocka”, „Kargoszyńska”, „Przasnyska”;
- plany ustalające nowy układ komunikacyjny umożliwiający obsługę planowanych działek. Do tej grupy należy zaliczyć plany: „Przasnyska”, „Batalionów Chłopskich II”, „Sady Gostkowskie II”, „Kargoszyńska”, „Płocka”.

Tabela nr I.1.

~~Wykaz obowiązujących mpzp (stan 02/2016)~~

~~Lp~~	~~Nazwa planu~~	~~Uchwała RM dot. uchwalenia~~		~~Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia~~	~~Powierzchnia~~	~~Udział w powierzchni miasta~~
		~~nr~~	~~data~~			
~~1~~	~~2~~	~~3~~	~~4~~	~~5~~	~~6~~	~~7~~
~~1~~	~~Mpzp obszaru mieszkaniowego **„Płońska”**~~	~~75/VII/ 95~~	~~2.10.1995~~	~~Woj. C-nowskiego nr 22/95, poz. 110 24.11.1995~~	~~1,5 ha~~	~~0,05%~~
~~2~~	~~Mpzp obszaru mieszkaniowego **„Przasnyska”**~~	~~74/VIII/95~~	~~2.10.1995~~	~~Woj. C-nowskiego nr 22/95, poz. 109 24.11.1995~~	~~7,1 ha~~	~~0,22%~~
~~2a~~	~~Zmiana mpzp **„Przasnyska”** dot. działki oznaczonej nr „20”~~	~~85/X/ 97~~	~~21.11.1997~~	~~Woj. C-nowskiego nr 29/97, poz. 164 31.12.1997~~	~~-~~	~~-~~
~~3~~	~~Mpzp **„Zespół garaży** przy ul. Powstańców Wielkopolskich”~~	~~95/X/ 95~~	~~30.11.1995~~	~~Woj. C-nowskiego nr 25/95, poz. 122 30.12.1995~~	~~0,8 ha~~	~~0,02%~~
~~4~~	~~Mpzp obszaru mieszkaniowego **„Parkowa”**~~	~~38/IV/ 96~~	~~25.04.1996~~	~~Woj. C-nowskiego nr 14/96, poz. 49 03.06.1996~~	~~0,5 ha~~	~~0,02%~~
~~5~~	~~Mpzp obszaru mieszkaniowego **„Graniczna”**~~	~~37/IV/ 96~~	~~25.04.1996~~	~~Woj. C-nowskiego nr 14/96, poz. 48 03.06.1996~~	~~1,1 ha~~	~~0,03%~~
~~6~~	~~Zmiana mpzp m. Ciechanowa - dot. obszaru przy **ul. Gostkowskiej**~~	~~56/VII/ 96~~	~~26.09.1996~~	~~Woj. C-nowskiego nr 31/96, poz. 112 14.11.1996~~	~~1,3 ha~~	~~0,04 %~~
~~7~~	~~Zmiana mpzp **„Batalionów Chłopskich I – ABCD”**~~	~~84/X/97~~	~~27.11.1997~~	~~Woj. C-nowskiego nr 29/97, poz. 163 31.12.1997~~	~~0,6 ha~~	~~0,02%~~
~~8~~	~~Mpzp obszaru mieszkaniowego **„Batalionów Chłopskich II”**~~	~~54/V/ 98~~	~~18.06.1998~~	~~Woj. C-nowskiego nr 23/98, poz. 108 17.08.1998~~	~~5,1 ha~~	~~0,16%~~
~~8a~~	~~Mpzp **„Zmiana Batalionów Chłopskich II”**~~	~~394/XLI/09~~	~~29.12.2009~~	~~Woj. Mazowieckiego nr 30, poz. 432 11.02.2010~~	~~-~~	~~-~~

9	Zmiana mpzp m. Ciechanowa – dot. obszaru u zbiegu **ul. Ściegiennego i ul. Strażackiej**	37/V/98	18.06.1998	Woj. C-nowskiego nr 20/98, poz.92 23.07.1998	0,6 ha	0,02%
10	Mpzp obszaru budownictwa mieszkaniowo-usługowego **„Sady Gostkowskie II"**	36/V/99	27.05.1999	Woj. Mazowieckiego nr 69/99, poz. 2197 06.08.1999	3,4 ha	0,1%
11	Zmiana mpzp dzielnicy **„Bloki"**	103/X/99	30.11.1999	Woj. Mazowieckiego nr 2/00, poz. 11 10.01.2000	81,24 ha	2,48 %
12	Mpzp kompleksu zabudowy usługowo-mieszkaniowej **„Kargoszyńska"**	139/XI/2000	30.11.2000	Woj. Mazowieckiego nr 58, poz. 555 03.04.2001	5,6 ha	0,17%
13	Mpzp obszaru pomiędzy osiedlami **„Jeziorko" i „40-Lecia"**	44/V/2002	29.05.2002	Woj. Mazowieckiego nr 207, poz. 5145 05.08.2002	16,2 ha	0,49%
14	Mpzp **„PŁOCKA"**	71/VI/2003	27.03.2003	Woj. Mazowieckiego nr 167, poz. 4104 22.06.2003	39,9 ha	1,22%
15	Mpzp m. Ciechanowa dla 3 obszarów – **ul. Komunalna** (15a), **ul. Kolbe** (15b), **ul. Wesoła** (15c)	94/IX/2003	26.06.2003	Woj. Mazowieckiego nr 197, poz. 5047 22.07.2003	12,8 ha	0,39%
16	Mpzp obszaru budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. **Szwanke**	95/IX/2003	26.06.2003	Woj. Mazowieckiego nr 224, poz.5855 18.08.2003	6,4 ha	0,2%
17	Mpzp **„Dolina Łydyni"**	154/XVI/2004	26.02.2004	Woj. Mazowieckiego nr 123, poz.3007 24.05.2004	56,9 ha	1,74%
18	Mpzp **„Różyckiego - Płocka"**	387/XXXV/2005	01.12.2005	Woj. Mazowieckiego nr 50, poz. 1633 14.03.2006	11,5 ha	0,35%
19	Mpzp **„Dzielnica Przemysłowa II"**	106/XV/2007	25.10.2007	Woj. Mazowieckiego nr 249, poz. 7305 03.12.2007	76 ha	2,32%
20	Mpzp **„Krubin II"**	280/XXIX/2008	30.12.2008	Woj. Mazowieckiego nr 26, poz. 582 02.03.2009	133 ha	4,06%
20a	Zm. mpzp **„Krubin II"**	221/XVIII/2012	26.04.2012	Woj. Mazowieckiego poz.5456 19.07.2012	-	-
21	Mpzp **„Powstańców Wielkopolskich"**	347/XXXVII/2009	27.08.2009	Woj. Mazowieckiego nr 145, poz. 4431 19.09.2009	44,5 ha	1,36%
22	Mpzp **„Bogusławskiego"**	348/XXXVII/09	27.08.2009	Woj. Mazowieckiego nr 145, poz. 4432 19.09.2009	2 ha	0,06%
23	Mpzp **„Jeziorko II"**	455/XLIX/2010	24.06.2010	Woj. Mazowieckiego nr 147, poz. 3492 04.08.2010	14,1 ha	0,43%
24	Mpzp **„Kącka"**	456/XLIX/2010	24.06.2010	Woj. Mazowieckiego nr 147, poz. 3493 04.08.2010	5,9 ha	0,18%

~~25~~	~~Mpzp **„Płońska - Sońska”**~~	~~40/IV/11~~	~~27.01.2011~~	~~Woj. Mazowieckiego nr 28, poz. 903 03.03.2011~~	~~18,2 ha~~	~~0,56%~~
~~26~~	~~Mpzp **„Wiejska”**~~	~~97/IX/11~~	~~30.06.2011~~	~~Woj. Mazowieckiego nr 122, poz. 3885 12.07.2011~~	~~16,6 ha~~	~~0,51%~~
~~27~~	~~Mpzp **„Łydynia”**~~	~~202/XVI/2012~~	~~23.02.2012~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 3871 07.05.2012~~	~~184,6 ha~~	~~5,63%~~
~~28~~	~~Mpzp **„Malinowa”**~~	~~245/XX/2012~~	~~28.06.2012~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 6629 02.10.2012~~	~~23,8 ha~~	~~0,73%~~
~~29~~	~~Mpzp **„Przasnyska II”**~~	~~244/XX/2012~~	~~28.06.2012~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 6633 17.10.2012~~	~~17,7 ha~~	~~0,54%~~
~~30~~	~~Mpzp **„Szczurzynek”**~~	~~281/XXIV/2012~~	~~25.10.2012~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 1999 18.02.2013~~	~~46,7 ha~~	~~1,42%~~
~~30a~~	~~Zm. mpzp **„Szczurzynek”**~~	~~550/XLVI/2014~~	~~24.09.2014~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 12031 30.12.2014~~	~~-~~	~~-~~
~~31~~	~~Mpzp **„Mławska”**~~	~~411/XXXV/2013~~	~~30.10.2013~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 11669 08.11.2013~~	~~22,05 ha~~	~~0,67%~~
~~32~~	~~Mpzp **„Trakt Rzeczkowska”**~~	~~454/XXXVIII/2014~~	~~29.01.2014~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 3428 03.04.2014~~	~~1,28 ha~~	~~0,04%~~
~~33~~	~~Mpzp **„Orylska”**~~	~~479/XL/2014~~	~~26.03.2014~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 6505 04.07.2014~~	~~32,39 ha~~	~~0,99%~~
~~34~~	~~Mpzp **„Kolonijna”**~~	~~575/XLIX/2014~~	~~13.11.2014~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 137 08.01.2015~~	~~44,49 ha~~	~~1,36%~~
~~35~~	~~Mpzp **„Sady Gostkowskie III”**~~	~~574/XLIX/2014~~	~~13.11.2014~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 136 08.01.2015~~	~~6,39 ha~~	~~0,19%~~
~~36~~	~~Mpzp **„przy ul. Sienkiewicza”**~~	~~95/X/2015~~	~~27.08.2015~~	~~Woj. Mazowieckiego poz. 7588 15.09.2015~~	~~0,76 ha~~	~~0,02%~~
				~~**razem**~~	~~**943,76 ha**~~	~~**28,80%**~~
~~**Wykaz mpzp w trakcie opracowania (stan 02/2016)**~~						
~~37~~	~~Zmiana mpzp **„Dolina Łydyni”**~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~2,3 ha~~	~~0,07%~~
~~38~~	~~Mpzp **„BLOKI I” – część A**~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~4,5 ha~~	~~0,14%~~
~~39~~	~~Mpzp **„BLOKI I” – część B**~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~29,5 ha~~	~~0,90%~~
~~40~~	~~Mpzp **„Trakt Rzeczkowska”**~~	~~-~~	~~-~~	~~-~~	~~1,28 ha~~	~~0,04%~~
				~~**razem**~~	~~**37,56 ha**~~	~~**1,15%**~~

Wykaz obowiązujących mpzp (stan 06/2023)

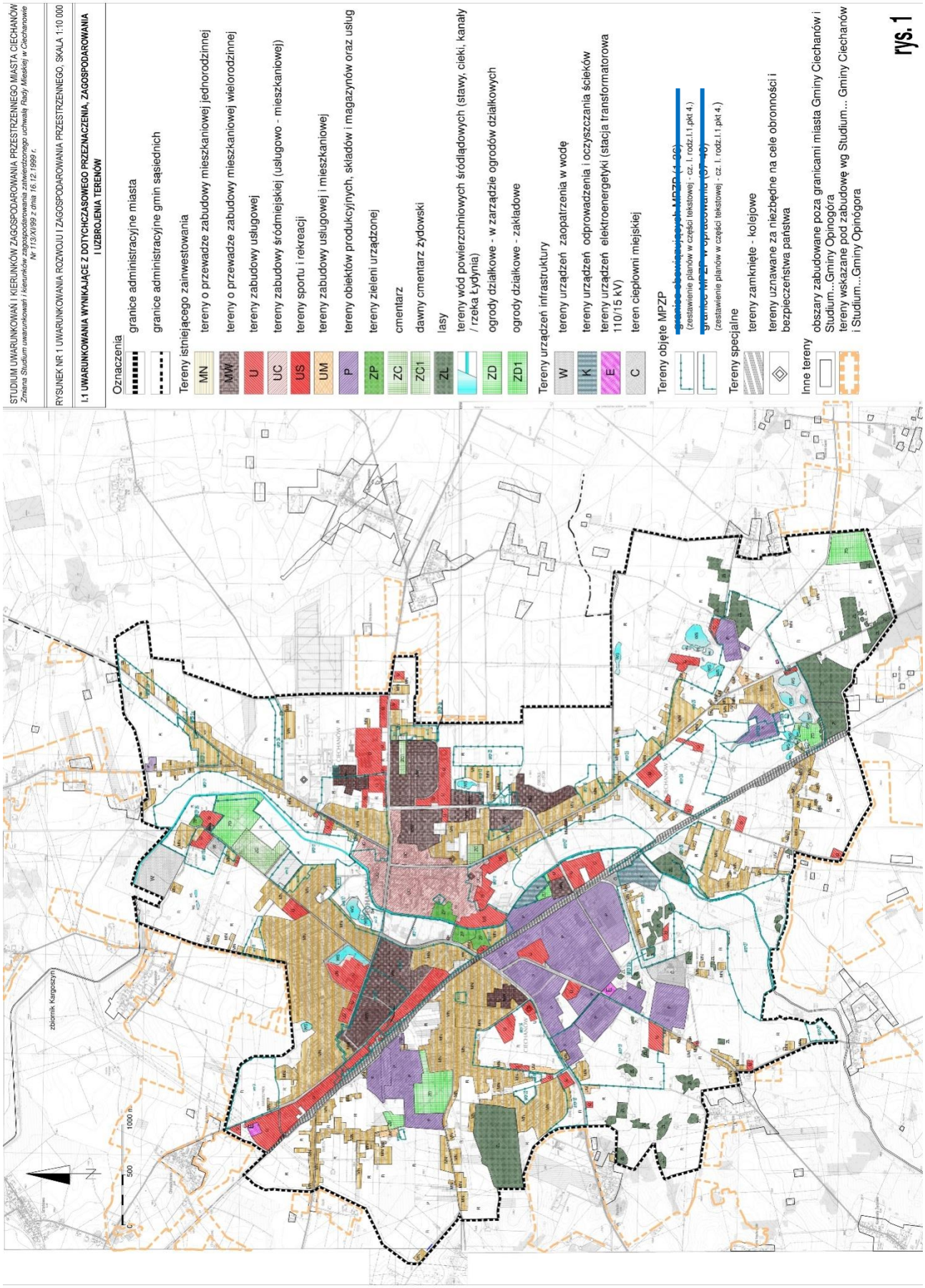
Lp.	*Nazwa planu*	*Uchwała RM dot. uchwalenia*		*Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia*	*Powierzchnia (ha)*	*Udział w powierzchni miasta (%)*
		nr	*data*			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*

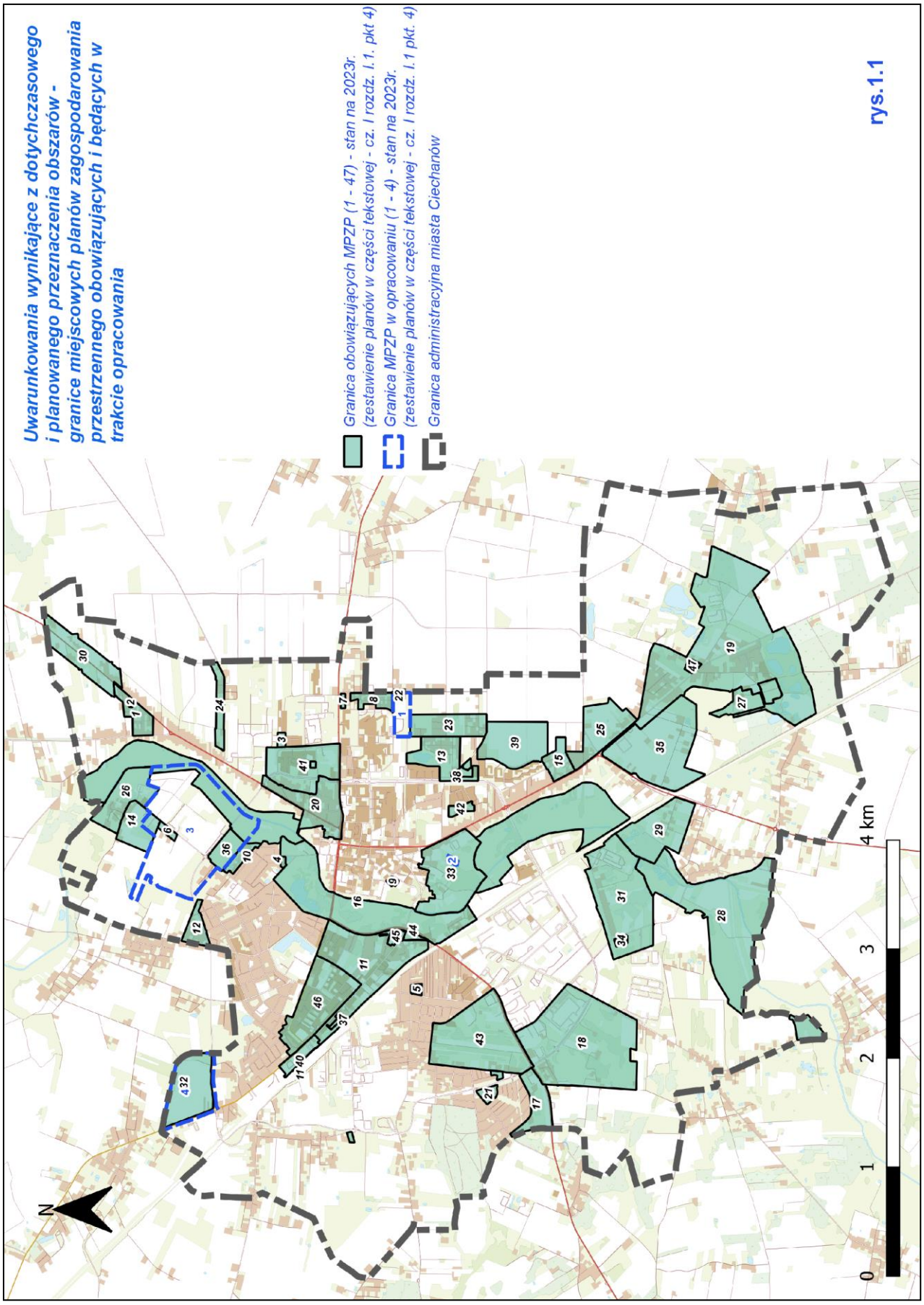
1.	Mpzp terenu mieszkaniowego **„Przasnyska”**	74/VIII/95	02.10.95	Województwa Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 109 24.11.1995r.	7,12	0,22
2.	Zmiana mpzp **„Przasnyska”** dot. działki oznaczonej nr „20”	85/X/97	27.11.97	Województwa Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 164 31.12.1997r.	0,23	0,01
3.	Mpzp **„Zespół garaży przy ul. Powstańców Wielkopolskich”**	95/X/95	30.11.95	Województwa Ciechanowskiego nr 25/95, poz. 122 30.12.1995r.	1,00	0,03
4.	Mpzp terenu mieszkaniowego **„Parkowa”**	38/IV/96	25.04.96	Województwa Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 49 03.06.1996r.	0,46	0,01
5.	Mpzp terenu mieszkaniowego **„Graniczna”**	37/IV/96	25.04.96	Województwa Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 48 03.06.1996r.	0,95	0,03
6.	**Zmiana mpozp** miasta Ciechanowa – dot. terenu przy ul. Gostkowskiej	56/VII/96	26.09.96	Województwa Ciechanowskiego nr 31/96, poz. 112 14.11.1996r.	1,26	0,04
7.	Zmiana mpzp **„Batalionów Chłopskich I – ABCD”**	84/X/97	27.11.97	Województwa Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 163 31.12.1997r.	0,56	0,02
8.	Mpzp terenu mieszkaniowego **„Batalionów Chłopskich II”**	54/V/98	18.06.98	Województwa Ciechanowskiego nr 23/98, poz. 108 17.08.1998r.	4,57	0,14
9.	**Zmiana mpozp** m. Ciechanowa – dot. terenu u zbiegu ul. Ściegiennego i ul. Strażacka	37/V/98	18.06.98	Województwa Ciechanowskiego nr 20/98, poz.92 23.07.1998r.	0,61	0,02
10.	Mpzp terenu budownictwa mieszkaniowo – usługowego **„Sady Gostkowskie II”**	36/V/99	27.05.99	Województwa Mazowieckiego nr 69/99, poz. 2197 06.08.1999r.	3,42	0,10
11.	Mpzp **dzielnicy „Bloki”**	103/X/99	30.11.99	Województwa Mazowieckiego nr 2/00, poz. 11 10.01.2000r.	41,10	1,25
12.	Mpzp kompleksu zabudowy usługowo-mieszkaniowej **„Kargoszyńska”**	139/XI/00	30.11.00	Województwa Mazowieckiego nr 58, poz. 555 03.04.2001r.	5,57	0,17
13.	Mpzp **terenu pomiędzy osiedlami „Jeziorko” i „40-lecia”**	44/V/02	29.05.02	Województwa Mazowieckiego nr 207, poz. 5145 05.08.2002r.	14,94	0,46
14.	Mpzp m. Ciechanowa dla **3 obszarów – ul. Komunalna, ul. Kolbe, ul. Wesoła**	94/IX/03	26.06.03	Województwa Mazowieckiego nr 197, poz. 5047 22.07.2003r.	12,79	0,39
15.	Mpzp terenu budownictwa mieszkaniowego i usług przy **ul. Szwanke**	95/IX/03	26.06.03	Województwa Mazowieckiego nr 224, poz.5855 18.08.2003r.	6,38	0,19
16.	Mpzp **„Dolina Łydyni”**	154/XVI/04	26.02.04	Województwa Mazowieckiego nr 123, poz.3007 24.05.2004r.	55,64	1,70

17.	Mpzp **„Różyckiego-Płocka”**	387/XXXV/05	01.12.05	Województwa Mazowieckiego nr 50, poz. 1633 14.03.2006r.	11,02	0,34
18.	Mpzp **„Dzielnica Przemysłowa II”**	106/XV/07	25.10.07	Województwa Mazowieckiego nr 249, poz. 7305 03.12.2007r.	75,51	2,30
19.	Mpzp **„Krubin II”**	280/XXIX/08	30.12.08	Województwa Mazowieckiego nr 26, poz. 582 02.03.2009r.	122,87	3,75
20.	Mpzp **„Powstańców Wielkopolskich”**	347/XXXVII/09	27.08.09	Województwa Mazowieckiego nr 145, poz. 4431 19.09.2009r.	20,48	0,62
21.	Mpzp **„Bogusławskiego”**	348/XXXVII/09	27.08.09	Województwa Mazowieckiego nr 145, poz. 4432 19.09.2009r.	2,00	0,06
22.	Zmiana mpzp **„Batalionów Chłopskich II”**	394/XLI/09	29.12.09	Województwa Mazowieckiego nr 30, poz. 432 11.02.2010r.	0,17	0,01
23.	Mpzp **„Jeziorko II”**	455/XLIX/10	24.06.10	Województwa Mazowieckiego nr 147, poz. 3492 04.08.2010r.	14,14	0,43
24.	Mpzp **„Kącka”**	456/XLIX/10	24.06.10	Województwa Mazowieckiego nr 147, poz. 3493 04.08.2010r.	5,84	0,18
25.	Mpzp **„Płońska-Sońska”**	40/IV/11	27.01.11	Województwa Mazowieckiego nr 28, poz. 903 03.03.2011r.	18,21	0,56
26.	Mpzp **„Wiejska”**	97/IX/11	30.06.11	Województwa Mazowieckiego nr 122, poz. 3885 12.07.2011r.	16,56	0,51
27.	Zmiana mpzp **„Krubin II”**	221/XVIII/12	26.04.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 5456 19.07.2012r.	9,51	0,29
28.	Mpzp **„Łydynia”**	202/XVI/12	23.02.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 3871 07.05.2012r.	184,61	5,63
29.	Mpzp **„Malinowa”**	245/XX/12	28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6629 02.10.2012r.	23,82	0,73
30.	Mpzp **„Przasnyska II”**	244/XX/12	28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6633 17.10.2012	18,76	0,57
31.	Mpzp **„Szczurzynek”**	281/XXIV/2012	25.10.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 1999 18.02.2013	45,81	1,40
32.	Mpzp **„Mławska”**	411/XXXV/2013	30.10.13	Województwa Mazowieckiego pozycja 11669 08.11.2013	22,05	0,67

33.	Mpzp **„Orylska”**	479/XL/2014	26.03.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 6505 04.07.2014	32,39	0,99
34.	Zmiana mpzp **„Szczurzynek”**	550/XLVI/2014	24.09.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 12031 30.12.2014	0,86	0,03
35.	Mpzp **„Kolonijna”**	575/XLIX/2014	13.11.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 137 08.01.2015	44,52	1,36
36.	Mpzp **„Sady Gostkowskie III”**	574/XLIX/2014	13.11.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 136 08.01.2015	6,39	0,19
37.	Mpzp **przy ul. Sienkiewicza**	95/X/2015	27.08.15	Województwa Mazowieckiego pozycja 7588 15.09.2015	0,76	0,02
38.	Mpzp **„Trakt Rzeczkowska”**	205/XVIII/2016	31.03.16	Województwa Mazowieckiego pozycja 5100 03.06.2016	1,28	0,04
39.	Mpzp **„Szwanke”**	629/XLVI/2018	30.08.18	Województwa Mazowieckiego pozycja 9386 04.10.2018	22,62	0,69
40.	MPZP BLOKI I – część A	259/XXV/2020	24.09.20	Województwa Mazowieckiego pozycja 9916 – 30.09.2020	4,50	0,14
41.	MPZP „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich”	438/XLVI/2021	25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12547 z dnia 30 grudnia 2021 r.	24,02	0,73
42.	MPZP „Andersa”	439/XLVI/2021	25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12548 z dnia 30 grudnia 2021 r.	1,87	0,06
43.	MPZP „Płocka”	440/XLVI/2021	25.11.21	Województwa Mazowieckiego poz. 12549 z dnia 30 grudnia 2021 r.	44,88	1,37
44.	MPZP „Bloki II” – część A w Ciechanowie	478/XLVIII/2022	27.01.22	Województwa Mazowieckiego poz. 2133 z dnia 23 lutego 2022 r.	1,12	0,03
45.	MPZP „Bloki II” – część B w Ciechanowie	607/LXII/2022	30.11.2022	Województwa Mazowieckiego poz. 12763 z dnia 5 grudnia 2022 r.	1,66	0,05
46.	MPZP „BLOKI I” – część B	666/LXVII/2023	27.04.2023	Województwa Mazowieckiego poz. 5736 z dnia 9 maja 2023 r.	29,50	0,90
47.	MPZP Sońska - Krucza	667/LXVII/2023	27.04.2023	Województwa Mazowieckiego poz. 5737 z dnia 9 maja 2023 r.	1,17	0,04
razem					**965,55 ha**	**29,46%**
Wykaz mpzp w trakcie opracowania (stan 06/2023)						
1.	Mpzp dla obszaru w rejonie ulic:	-	-	-	6,12 ha	0,19

	Św. Franciszka, Batalionów Chłopskich, Amarantowej i Błękitnej					
2.	*Mpzp dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście*	*-*	*-*	*-*	*0,41*	*0,01*
3.	*MPZP Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia*	*-*	*-*	*-*	*86,57 ha*	*2,64*
4.	*MPZP Mławska II*	*-*	*-*	*-*	*24,38 ha*	*0,74*
razem					***117,48 ha***	***3,58%***


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.1 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENÓW
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Tereny istniejącego zainwestowania
MN tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U tereny zabudowy usługowej
UC tereny zabudowy śródmiejskiej (usługowo - mieszkaniowej)
US tereny sportu i rekreacji
UM tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług
ZP tereny zieleni urządzonej
ZC cmentarz
ZC1 dawny cmentarz żydowski
ZL lasy
tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, cieki, kanały / rzeka Łydynia)
ZD ogrody działkowe - w zarządzie ogrodów działkowych
ZD1 ogrody działkowe - zakładowe
Tereny urządzeń infrastruktury
W tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
K tereny urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków
E tereny urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa 110/15 kV)
C teren ciepłowni miejskiej
Tereny objęte MPZP
(zestawienie planów w części tekstowej - cz. I. rodz.I.1.pkt 4.)
(zestawienie planów w części tekstowej - cz. I. rodz.I.1.pkt 4.)
Tereny specjalne
tereny zamknięte - kolejowe
tereny uznawane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa
Inne tereny
obszary zabudowane poza granicami miasta Gminy Ciechanów i Studium...Gminy Opinogóra
tereny wskazane pod zabudowę wg Studium... Gminy Ciechanów i Studium...Gminy Opinógora
zbiornik Kargoszyn
0
500
1000 m
rys. 1


Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego i planowanego przeznaczenia obszarów - granice miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących i będących w trakcie opracowania
Granica obowiązujących MPZP (1 - 47) - stan na 2023r. (zestawienie planów w części tekstowej - cz. I rozdz. I.1. pkt 4)
Granica MPZP w opracowaniu (1 - 4) - stan na 2023r. (zestawienie planów w części tekstowej - cz. I rozdz. I.1 pkt. 4)
Granica administracyjna miasta Ciechanów
N
0
1
2
3
4 km

rys.1.1

I. 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

W przestrzeni zurbanizowanej miasta wyróżniają się obszary o różnych cechach i stanie zainwestowania. Są to:

- Zwarta przestrzeń obszarów zainwestowanych, skupionych wokół historycznego centrum, o przemieszanej zabudowie historycznej i współczesnej. Obszary te wymagają:
  - wyznaczenia i zagospodarowania obszarów publicznych,
  - rekompozycji zabudowy z lat 70-tych w kierunku zharmonizowania z zabudową historyczną i charakterem otoczenia,
  - podwyższenie atrakcyjności istniejących i stworzenie nowych ogólnodostępnych obszarów zieleni,
  - urządzenia nowych parkingów ogólnodostępnych;
- Osiedle BLOKI (z lat 1940-43) wyróżniające się przestrzennie i architektonicznie, o czytelnej strukturze urbanistycznej (zakłóconej wprowadzoną w latach 80 – tych zabudową), wymagające rewitalizacji technicznej i społecznej;
- Osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Aleksandrówka", wymagające:
  - uczytelnienia układu komunikacyjnego (kołowego i pieszego),
  - wzbogacenia zielenią urządzoną,
  - zagospodarowania obszarów rekreacyjnych dla mieszkańców;
- Duże przestrzenie osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Kargoszyn, Śmiecin, Podzamcze), charakteryzujące się:
  - planową kompozycją urbanistyczną (osiedla Podzamcza, osiedle Kargoszyn),
  - występowaniem zespołów zabudowy o jednorodnym charakterze,
  - dużą ilością przydomowej zieleni,
  - stosunkowo wysoką estetyką zabudowy;

  W obrębie tych osiedli wskazana jest organizacja ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci;
- Część wschodnia osiedla Śmiecin – położona pomiędzy ul. Graniczną i ul. Przytorową; rejon ten wymaga przekształceń układu komunikacyjnego (wąskie ulice, co utrudnia wjazdy na działki oraz uniemożliwia wprowadzenie pełnej infrastruktury technicznej);
- Osiedle „Płocka" - zainwestowane w niewielkim stopniu (pomimo bardzo atrakcyjnego położenia), co jest spowodowane koniecznością przeprowadzenia procedury scalenia i podziału zgodnie z ustaleniami obowiązującego MPZP „Płocka";
- Osiedle Podzamcze – wymaga urządzenia ogólnodostępnego obszaru rekreacyjno-sportowego oraz budowy chodników dla pieszych i ścieżek rowerowych;
- Rozległy obszar terenów produkcyjnych, składowych, usługowych, położonych po południowej stronie ulicy Płockiej; obszar ten charakteryzuje się znacznym stopniem zainwestowania z niewielkimi powierzchniami obszarów możliwych do zabudowy, małą ilością zieleni; rozbudowy wymaga układ komuni-

kacyjny w dostosowaniu do rosnących potrzeb wynikających ze wzmożonego ruchu komunikacyjnego i nowych, planowanych inwestycji;

W przestrzeni tego obszaru wyróżniają się pozytywnie tereny zakładów: Drukarnia BAUER, Zakład Galanterii Papierniczej ~~DELITISSUE~~ *Sofidel*;

- Obszar ekstensywnej zabudowy wzdłuż ulicy Przasnyskiej i Gruduskiej, obejmujący: ciąg zabudowy jednorodzinnej i siedlisk rolniczych; obszar wymaga estetyzacji i uporządkowania zabudowy, wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich;
- Obszar dawnej wsi Krubin w południowo-wschodniej części miasta, obejmujący: zgrupowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obszar zakładu Henkel; w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, wśród zieleni, występują zbiorniki wodne (po eksploatacji gliny); rejon ten wymaga rewitalizacji poprzez zagospodarowanie obszarów akwenów wodnych i obszarów przyległych dla funkcji wypoczynku mieszkańców;
- Zabudowa wzdłuż ulicy Leśnej – powstała jako zabudowa zagrodowa a faktycznie jest to zabudowa jednorodzinna na dużych działkach – wymaga uregulowania planistycznego;
- Rozległa przestrzeń zielonych obszarów doliny Łydyni, obejmująca tereny zieleni urządzonej (park im. M. Konopnickiej i park im. Dąbrowskiego) oraz obszary zieleni nieurządzonej; tereny te wymagają:
  - urządzenia ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - urządzenia obszarów zabaw i sportu;
- Negatywnie oddziałują na krajobraz przestrzeni miejskiej:
  - obszar giełdy samochodowej przy ul. Sońskiej (rozległa przestrzeń pusta w ciągu tygodnia i przepełnienie, chaos, duży ruch komunikacyjny w dniach funkcjonowania giełdy),
  - zabudowa przy ul. Szczurzynek,
  - rejon ul. Witosa,
  - obszary położone pomiędzy linią kolejową a ul. Sienkiewicza,
  - rejon ul. Płońskiej,
  - obszary komunikacyjne (wpływ na ład przestrzenny i estetykę miasta ma też stan dróg i zieleni; nawierzchnie dróg i chodników podlegają bieżącym remontom, ale ich stan nie jest zadowalający).
- W obszarze miasta wskazano rejony do dokonania przekształceń funkcjonalnych, technicznych, urbanistycznych w celu nadania im nowej jakości i uzyskania aktywności społecznej; są to:
  - otoczenie dworca kolejowego (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.1.1),
  - obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony pomiędzy ul. Graniczną i ul. Przytorową, (strefa G.1.2),
  - obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szczurzynek (strefa G.1.3),
  - obszar zabudowy siedliskowej i gospodarczej, w rejonie ul. Komunalnej, Wiejskiej i Rybnej strefa G.1.4.),
  - teren historycznego cmentarza żydowskiego położony w osiedlu Aleksandrówka (strefa G.1.5),
  - teren dawnej cukrowni (strefa G.1.6).
- W obszarze miasta wskazano rejony, które będą poddane rewitalizacji. Są to:

Wg opracowania „Lokalny Plan Rewitalizacji miasta Ciechanów na lata 2005-2013", uchwalony uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 359/XXXIII/2005 z dnia 29.09.2005 r.:

- **obszar I**: trakt średniowieczny od Zamku Książąt Mazowieckich z przyległą częścią zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina rzeki Łydyni", poprzez ul. Wodną, Pl. Jana Pawła II (d. Rynek z ratuszem), ul. Warszawską, Plac Kościuszki, ul. Zielona Ścieżka do Farskiej Góry i Parku im. Dąbrowskiego oraz ulicę Ściegiennego wraz z otoczeniem (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.1);
- **obszar II**: dzielnica BLOKI – obszar poniemieckiej zabudowy wielorodzinnej z okresu okupacji, obejmujący około 100 budynków jednopiętrowych z użytkowym poddaszem, pomiędzy obszarem kolejowym a ulicami: Reja, 17-go Stycznia i Tatarskiej (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.2);
- **obszar III**: obszary poprzemysłowe – wyrobiska pocegielniane wypełnione wodą:
  - „KANAŁY" – rejon ograniczony ulicami: 17 Stycznia, Gostkowską, Kargoszyńską i Kraszewskiego (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.3),
  - „KRUBIN" – w dzielnicy Krubin, (w rejonie ul. Sońskiej) (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.4),
  - „JEZIORKO" w rejonie ul. Armii Krajowej (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.5),
  - „KARGOSZYN" w rejonie ul. Sygietyńskiego (obszar oznaczony na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako strefa G.2.6);

oprócz wymienionych powyżej dodatkowo wskazana:

- „CUKROWNIA" – teren wraz z obiektami dawnej cukrowni, po południowej stronie linii kolejowej między ul. Płocką a pętlą miejską (obszar oznaczony na rysunku nr 2 jako strefa G.2.7).

Celem rewitalizacji jest między innymi:

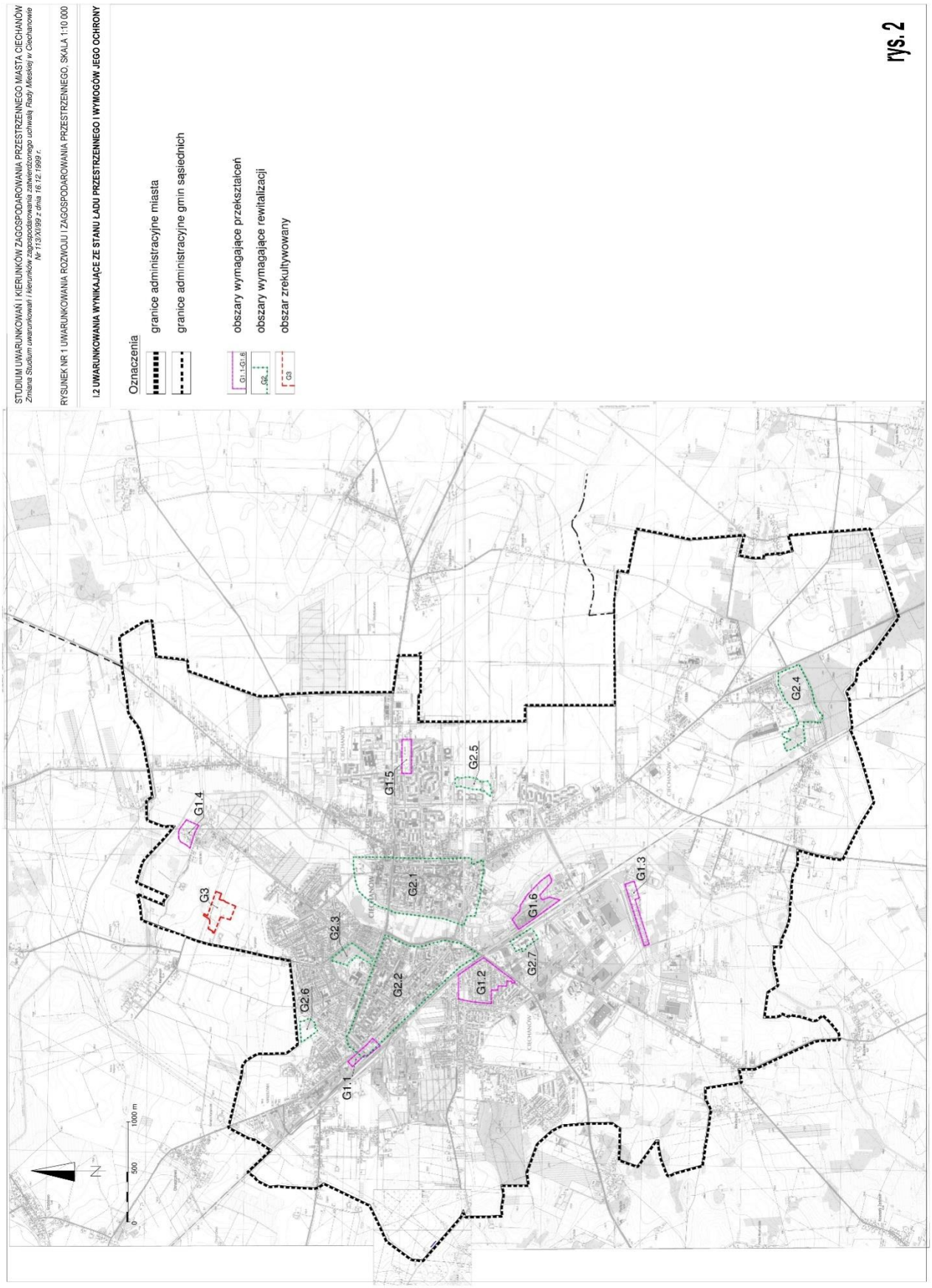
- przywrócenie w śródmieściu miasta funkcji rekreacyjnej,
- poprawa estetyki przestrzeni miejskiej,
- zwiększenie dostępności do obiektów kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych,
- poprawa jakości życia mieszkańców.

Miasto Ciechanów posiada opracowany „Lokalny program rewitalizacji miasta Ciechanów na lata 2005 – 2023", przyjęty uchwałą Nr 144/XIII/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31.10.2019 r., który to w ramach obszaru podlegającego działaniom rewitalizacyjnym wyróżnił 4 podobszary rewitalizacji:

1. *Śródmieście, które stanowi osiedle Śródmieście oraz fragmenty osiedli Powstańców Wielkopolskich i Podzamcze,*
2. *Bloki, które stanowi osiedle Bloki oraz fragmenty osiedla Kargoszyn,*
3. *Osada Fabryczna, stanowiąca część osiedla Przemysłowego,*
4. *Obszary poprzemysłowe zlokalizowane na osiedlach: Słoneczne (Krubin), Płońska (Jeziorko) i Zachód (wieża ciśnień), tereny niezamieszkałe.*

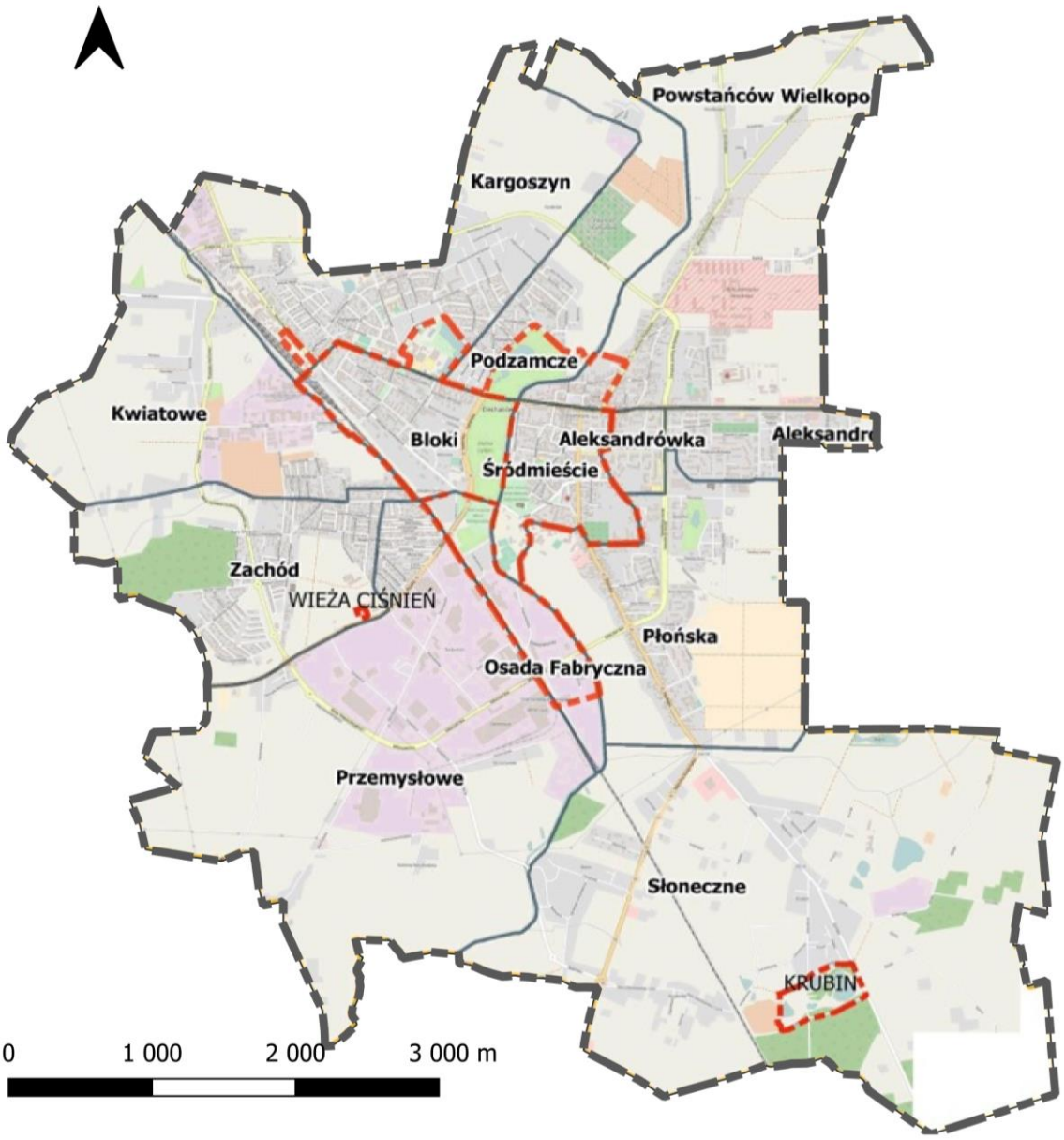
Gmina miejska Ciechanów jest w trakcie opracowania gminnego programu rewitalizacji, powstającego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2021, poz. 485).
Ustawa o rewitalizacji określa tryb przygotowania, prowadzenia oraz oceny procesu rewitalizacji. Warunkiem wstępnym do 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.

- Obszarem zrekultywowanym jest składowisko odpadów.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
G1.1-G1.6
obszary wymagające przekształceń
G2
obszary wymagające rewitalizacji
G3
obszar zrekultywowany
N
0
500
1000 m
G1.1
G1.2
G1.3
G1.4
G1.5
G1.6
G2.1
G2.2
G2.3
G2.4
G2.5
G2.6
G2.7
G3
CIECHANÓW

rys. 2

Zasięg obszaru rewitalizacji wynikający z Lokalnego Programu rewitalizacji

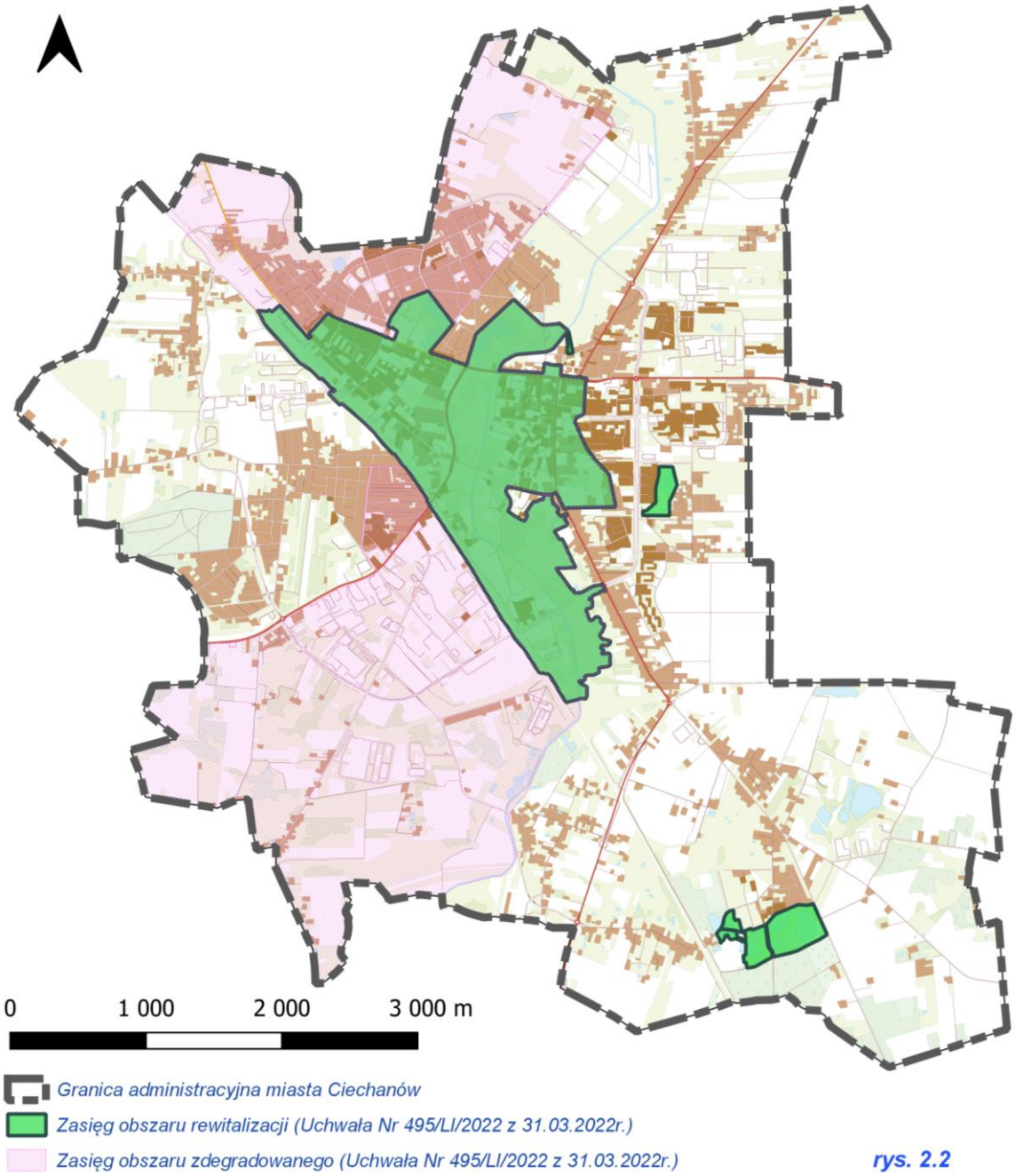


Granica administracyjna miasta Ciechanów

Zasięg obszaru rewitalizacji - Lokalny program rewitalizacji (Uchwała Nr 144/XIII/2019 z 31.10.2019r.)

rys. 2.1

Zasięg obszaru rewitalizacji i obszaru zdegradowanego (stan na 2022r.)



rys. 2.2

I. 3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych

1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska

- Strukturę środowiska przyrodniczego miasta tworzą:
  - wysoczyzna morenowa, dominująca na obszarze miasta, która charakteryzuje się:
    - przewagą falistej rzeźby obszaru o rzędnych obszaru od 110 do 126 m n.p.m. urozmaiconą w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części miasta dolinkami i obniżeniami wytopiskowymi,
    - przewagą w zachodniej i wschodniej części wysoczyzny słabych gruntów wytworzonych z piasków naglinowych i glin,
    - przewagą w północno-wschodniej i środkowej części wysoczyzny czarnych oraz szarych gruntów wytworzonych z glin, iłów i utworów pyłowych,
    - występowaniem zwierciadła wód gruntowych przeważnie poniżej 4 m p.p.t. lub 2,5 m p.p.t,
    - dobrymi warunkami termicznymi i dobrym przewietrzaniem (poza obniżeniami obszarowymi);
  - strefa czołowo-morenowa, występująca w zachodniej i częściowo środkowej części miasta, charakteryzująca się urozmaiconą rzeźbą obszaru i znacznymi spadkami (szczególnie w rejonie Lasu Śmiecińskiego i ul. Hubala) o rzędnych obszaru od 124 m n.p.m. do 151 m n.p.m. i o wysokościach względnych rzędu: 10-30 m;
  - rzeka Łydynia, która na odcinku o długości ok. 9,1 km przepływa przez miasto i stanowi jego oś hydrograficzną;
  - dolina rzeki Łydyni, która przechodzi przez środkową część miasta charakteryzuje się:
    - zmienną szerokością od 250 m do 800 m i wcięciem w wysoczyznę morenową na głębokość od kilku do kilkunastu metrów,
    - występującymi torfami i piaskami,
    - pierwszym poziomem wód gruntowych zalegającym przeważnie na głębokości 2 m p.p.t., miejscami występują podmokłości,
    - niekorzystnymi warunkami termicznymi (przymrozki, zastoiska zimnego i wilgotnego powietrza).
- Głównymi emitorami zanieczyszczeń do atmosfery w mieście są:
  - źródła ciepła: centralna ciepłownia (obsługująca ok. 43% potencjalnych odbiorców usytuowanych w zasięgu istniejącej sieci c. o.), lokalne kotłownie węglowe wykorzystujące w większości opał niskiej jakości – tylko 24% zabudowy korzysta z gazu do celów grzewczych);
  - zakłady przemysłowe, w tym przetwórstwa spożywczego (browar, mleczarnia) oraz nieutwardzone powierzchnie składowe;
  - ruch komunikacyjny: przede wszystkim ruch komunikacyjny na drogach krajowych nr 50 i nr 60;

Obecnie WIOŚ dokonuje klasyfikacji w województwie mazowieckim w 4 strefach. Miasto Ciechanów znajduje się w obrębie strefy mazowieckiej (strefa mazowiecka zaliczana jest od 2007 r. do klasy C ze

względu na istnienie pyłu PM10, pyłu PM2,5 oraz benzo/a/pirenu). Monitorowanie jakości powietrza w Ciechanowie przez WIOŚ, prowadzone było przez lata na stacji przy ul. Strażackiej.

Od 2009 r. nie prowadzi się już pomiarów zawartości SO2 w mieście oraz od 2010 r. nie prowadzi się pomiarów zawartości dwutlenku azotu z uwagi na ich niski poziom mierzonych stężeń. Badania wykazują, że stężenia średnioroczne poszczególnych substancji w powietrzu nie są przekraczane lub są bardzo niskie w stosunku do średniorocznych dopuszczalnych.

- Zanieczyszczenie hałasem

Na terenie miasta nie występują zakłady przemysłowe, które stanowiłyby źródła znaczących emisji hałasu. Sporadycznie stwierdzano przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu z zakładów produkcyjnych. Częściej występują lokalne, krótkotrwałe, przy okazji organizowanych imprez okolicznościowych.

Stan środowiska akustycznego w mieście kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny, który stanowi największe zagrożenie w centralnych rejonach dużych miast poprzez systematycznie postępujący wzrost natężenia ruchu pojazdów.

Przekroczenie dopuszczalnego długookresowego średniego poziomu dźwięku stwierdzono przy ul. Armii Krajowej na podstawie badań przeprowadzonych w 2011 r. Jednakże w odniesieniu do nowego rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (~~2012~~ *2014* r.), które podwyższyło normy dopuszczalnego hałasu powodowanego m. in. przez drogi – nie stwierdzono przekroczeń poziomu ww. hałasu. Generalnie pomiary poziomów hałasu wykonywane były przy różnych ulicach w mieście i niezbyt często. W mieście prowadzone są bieżące naprawy nawierzchni ulic, budowy nowych odcinków i przebudowy ulic mające na celu odciążenie centrum miasta, usprawnienie komunikacji, a tym samym zmniejszenie uciążliwości hałasu drogowego dla większości mieszkańców.

~~Ostatnie badania w Ciechanowie, jakimi dysponuje WIOŚ, pochodzą z 2012 r.~~ *W roku 2014 WIOŚ w Warszawie wykonał długookresowy pomiar hałasu drogowego w Ciechanowie na ul. Przasnyskiej 31. Wskaźnik długookresowy LDWN wyniósł 67,8 dB i przekraczał wartości dopuszczalne 64,0 dB o 3,8 dB. Dla pory nocy wskaźnik LN wyniósł 59,1dB i nieznacznie przekroczył dopuszczalną wartość 59,0 dB o 0,1 dB. Pomiary wykonane w roku 2012 na ul. Pułtuskiej 48 wykazały, że wskaźnik długookresowy LDWN wyniósł 68,2 dB a LN 60,2 dB co świadczy o występowaniu przekroczeń wartości dopuszczalnej.*

~~Pomiary długookresowe wykonywane były przy ul. Pułtuskiej w rejonie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w celu określenia wskaźników mających zastosowanie do prowadzenia polityki w zakresie ochrony przed hałasem~~. Uzyskane wyniki porównano z wartościami dopuszczalnymi określonymi w ~~nowym~~ rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia ~~1 października 2012 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Poz. 1109)~~ *14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014, poz. 112 z późn. zm.)*.

~~Łącznie wykonano 6 pomiarów dobowych, po trzy pomiary w sesji wiosenno-letniej i jesienno-zimowej, w tym po jednym pomiarze podczas weekendu.~~

~~W obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku wynosi obecnie 68 dB dla pory dziennej (poprzedni 60 dB) i 59 dB dla pory nocnej (poprzedni 50 dB).~~

~~Przekroczenia stwierdzone w 2012 roku wynoszą odpowiednio dla pory dnia – 0,2 dB, a dla pory nocy – 1,2 dB.~~

Hałas komunikacyjny występuje również wzdłuż magistrali kolejowej E65 Warszawa-Gdańsk. Obecnie linia ta została przebudowana przy wsparciu środków unijnych na podstawie aktualnych przepisów, w tym środowiskowych. Z tego względu należy założyć, że tam gdzie przeprowadzona procedura oceny oddziaływania wykazała przekroczenie norm hałasu – wykonane są lub będą określone przepisami zabezpieczania środowiska.

- Głównymi źródłami zanieczyszczeń wód powierzchniowych są:
  - zrzuty oczyszczonych ścieków z miejskiej oczyszczalni (mechaniczno-biologiczna z III stopniem oczyszczania) i z oczyszczalni Domu Pomocy Społecznej w Krubinie;
  - infiltracja zanieczyszczeń z powierzchni terenu do środowiska gruntowo-wodnego w miejscach braku warstwy izolacji (utworów glin) od powierzchni obszaru w południowo-zachodniej i południowo-wschodniej części miasta oraz w dolinach cieków i dnach obniżeń.

  Stan ekologiczny rzeki Łydyni w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kargoszyn, powyżej miasta dla badanych elementów biologicznych (makrofity) i wskaźników fizykochemicznych wyrażonych wartością średnioroczną, wykonywanych 4 razy w roku, odpowiada II klasie, tj. dobremu stanowi wód. Makrofitowy indeks rzeczny (MIR) odpowiada II klasie. Większość wskaźników fizykochemicznych, w tym z grupy określających warunki tlenowe, wystąpiły w I klasie. Jedynie stężenie fosforanów odpowiadało II klasie jakości wód.

  W punkcie pomiarowo-kontrolnym Gutarzewo (w pobliżu ujścia Łydyni do Wkry), klasyfikacja elementów biologicznych ~~odpowiadał~~ *odpowiadała* III klasie, a wskaźniki fizykochemiczne pozostawały w I i II klasie czystości (bardzo dobrej i dobrej jakości), za wyjątkiem orfosforanów, których stężenia były poniżej stanu dobrego (< II klasy), co w konsekwencji zadecydowało o umiarkowanym stanie ekologicznym Łydyni w ppk Gutarzewo (III klasa).

  Brak systematycznych badań rzeki Łydyni poniżej miasta uniemożliwia jednoznaczne określenie wpływu miasta i ewentualnych zmian, na przestrzeni lat, na stan czystości wód rzeki Łydyni. Rzeka jest odbiornikiem wszystkich ścieków powstających na terenie miasta (oczyszczonych i nieczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, deszczowych i roztopowych). Poprzez łączące się z rzeką rowy jest również odbiornikiem spływów z pól i terenów okolicznych powierzchni zlewni, dlatego też stan czystości wód w granicach miasta nie zależy wyłącznie od istniejącego stanu infrastruktury ściekowej w mieście.

- Jakość wód podziemnych

  Użytkowa warstwa wodonośna charakteryzuje się dość dobrymi parametrami jakości wody. Jakość wody pitnej w mieście jest dobra. Badane w utworach czwartorzędowych wody wgłębne w otworze Ciechanów (910) o głębokości warstwy wodonośnej 38,0 m są dobrej jakości. Ich jakość kształtuje się pomiędzy II i III klasą jakości. W poszczególnych latach stwierdzane są wahania stężeń tlenu rozpuszczonego, żelaza i wodorowęglanów, które występują w II bądź III klasie.

- Szata roślinna na obszarze miasta jest przekształcona, drzewostan leśny wymaga przebudowy z dostosowaniem do siedlisk. W najbardziej naturalnym stanie jest dolina rzeki Łydyni.
- Do podstawowych przejawów przekształceń litosfery należą obszary po eksploatacji surowców mineralnych. W przeszłości w rejonie Krubina i ul. Gostkowskiej wydobywano surowce ilaste. W latach siedem-

dziesiątych i osiemdziesiątych prowadzono rekultywację tych obszarów (Krubin-Las, Krubin-Dom Pomocy Społecznej, Krubin-Kolejka i obszar po cegielni Gostków).

- Źródłami promieniowania elektromagnetycznego są przede wszystkim:
  - napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
  - GPZ 110/15 kV,
  - stacje bazowe telefonii komórkowej (promieniowanie występuje na wysokości anten).

Zasięg stref o ograniczeniach inwestycyjnych w sąsiedztwie źródeł promieniowania elektromagnetycznego określają przepisy odrębne.

- Pilne działania w celu poprawy stanu środowiska winny odnosić się do:
  - budowy kanalizacji sanitarnej na obszarach zainwestowanych i sukcesywnego uzbrajania obszarów w miarę planowanego zainwestowania,
  - rekultywacji i rewitalizacji obszarów zniszczonych przyrodniczo

2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Rolniczą przestrzeń produkcyjną na obszarze miasta tworzą:

- tereny rolnicze (w tym: grunty orne, łąki i pastwiska, sady i ogrody),
- tereny ogrodów działkowych,
- wody powierzchniowe.

Największy udział w rolniczej przestrzeni produkcyjnej mają grunty rolne, zajmujące powierzchnię ok. ~~1967~~ *1 851* ha – to jest ok. ~~57~~ *56,5*% powierzchni miasta.

W obszarach rolniczych przeważają grunty orne, zajmujące ok. ~~78~~ *72*% powierzchni użytków rolnych; najmniejszą powierzchnię zajmują rowy – ok. 0,8 %, łąki i pastwiska trwałe ok. 21% powierzchni.

W produkcji rolniczej dominuje uprawa zbóż, głównie pszenicy i jęczmienia, dobrze też rozwinięta jest produkcja warzyw pod osłonami. Produkcja zwierzęca na obszarze miasta jest niewielka, dominuje trzoda i bydło.

W ostatnich latach powierzchnia użytków rolnych na obszarze miasta maleje ze względu sukcesywne przeznaczanie gruntów pod zainwestowanie.

Według waloryzacji przyrodniczej większość gruntów ornych w mieście to gleby o wysokich wartościach: II-V klasy bonitacyjnej, podlegające ochronie prawnej. Są to głównie gleby zaliczane do kompleksów: pszennego dobrego i pszenno-żytniego oraz lokalnie pszennego bardzo dobrego, w typie gleb brunatnych i bielicowych, ze znacznym udziałem czarnych ziem. Gleby te występują w zwartych kompleksach w środkowo – zachodniej, północnej i wschodniej części miasta.

Gleby o gorszych warunkach gruntowo-wodnych, okresowo nadmiernie wilgotne, występują lokalnie w niżej położonych obszarach. Są to gleby w typie czarnych ziem (lokalnie brunatne wyługowane), zaliczane do kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego.

Użytki zielone występują głównie w dolinie rzeki Łydyni i obniżeniach obszarowych w południowej części miasta; są one przeważnie średniej jakości o dość korzystnych warunkach pokarmowych i wodnych dla roślin (głównie V klasa).

Wśród obszarów rolniczych występują obszary podmokłe i oczka wodne, wskazane do ochrony – jako elementy osnowy ekologicznej miasta i do wyłączenia z zainwestowania.

Wskazane jest utworzenie powiązań przyrodniczych pomiędzy niewielkimi obszarowo, lokalnymi elementami osnowy ekologicznej.

Na terenach rolniczych występują grunty zmeliorowane, których powierzchnia na obszarze miasta Ciechanów wynosi 621 ha, w tym na gruntach ornych 450 ha.

Obszary zmeliorowane występują w:

- północno-wschodniej i południowo-wschodniej części miasta,
- wschodniej części miasta, w rejonie ul. Pułtuskiej – obszary dołączone do miasta w 2004 r.,
- północno-zachodniej części miasta.

W zagospodarowaniu terenów rolniczych ważne jest utrzymanie sprawności systemu melioracyjnego, co jest warunkiem bezpieczeństwa i przeciwdziała zalewaniu obszarów niżej położonych w okresach roztopów i intensywnych opadów deszczu.

Na obszarze miasta jest ~~627~~ *866* gospodarstw rolnych indywidualnych, zajmujących powierzchnię ok. ~~2619~~ *1 329* ha użytków rolnych *(stan na wrzesień 2022 r.)*.

Tereny ogrodów działkowych, położone są poza główną koncentracją obszarów zainwestowanych miasta w rejonie ulic: Gostkowskiej, Leśnej, Śmiecińskiej, Żytniej, Ceramicznej (w zarządzie Polskiego Związku Działkowców), Fabrycznej i Augustiańskiej (ogrody zakładowe d. Cukrowni Ciechanów).

Ogólna powierzchnia ogrodów działkowych w mieście wynosi ok. ~~49,97~~ *47,81* ha, w tym:

- wieczyste użytkowanie ogrodów – ~~41,07~~ *40,32* ha,
- użytkowanie – ~~7,5~~ *6,09* ha,
- umowy użyczenia – ~~1,4~~ *1,39* ha.

Mieszkańcy miasta również korzystają z ogrodu działkowego „Sona" zlokalizowanego na obszarze gminy Opinogóra.

Największym ciekiem jest rzeka Łydynia, która jest osią hydrograficzną miasta i przepływa przez Ciechanów na odcinku o długości ok. 9,1 km. Jest to rzeka typowo nizinna z charakterystycznymi niżówkami w okresach letnio-jesiennych oraz wezbraniami wód w okresie wiosennym.

Zły stan czystości wód rzeki Łydyni nie pozwala na wykorzystanie rekreacyjne na omawianym obszarze jej wód.

Rzeka Łydynia – *jest rzeką nizinna o długości 74,12km, stanowi lewobrzeżny dopływ Wkry.* ~~na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149), stanowi śródlądowe wody powierzchniowe o własności publicznej, zaliczane do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, w stosunku do których wykonywanie uprawnień Skarbu Państwa powierza się Marszałkowi Województwa.~~ Administratorem rzeki jest ~~Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie~~ *Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie*.

Na obszarze miasta występują liczne skupiska powyrobiskowych zbiorników wodnych, które stopniowo ulegają naturalizacji. Występują one w rejonie Krubina, Kargoszyna, Osiedla „Jeziorko", ul. Zielonej. Grunty pod wodami zajmują łącznie powierzchnię około 16 ha.

W obszarze miasta występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych wykonane w ramach zadań inwestycyjnych: Aleksandrówka I (1980 r.), Aleksandrówka II (1991 r.), Ciechanów I (1987 r.), Ciechanów II (1990 r.), Drążewo IV etap II (1991 r.), Gorysze (w latach 1971-1972), Rzeczki (1971 r.) oraz tzw. starego – przedwojennego drenowania, które figurują w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna jest znaczna, zawiera elementy osnowy przyrodniczej miasta, ale w związku z koniecznym rozwojem przestrzennym będzie ulegała stopniowemu zmniejszeniu; zmniejszenie winno następować odpowiednio do planowanego zainwestowania, odśrodkowo od obszarów zainwestowanych.

3. Leśna przestrzeń produkcyjna

Lasy na obszarze miasta Ciechanów zajmują bardzo małą powierzchnię – około ~~110,4~~ *111,01* ha (ok. 3,4% powierzchni miasta – stan na ~~2012~~ *2021* r.). W większości lasy stanowią własność państwową (~~65,9~~ *68,89* ha), w rękach osób prywatnych jest ~~44,5~~ *42,12* ha lasów.

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 Łydyni. Lasy te posiadają ograniczoną dostępność, odgrywają one znaczną rolę w regulacji gospodarki wodnej, ponieważ zajmują obszary o wysokim poziomie wód i przyczyniają się do odprowadzenia nadmiaru wód do atmosfery, działając równocześnie jako naturalne zbiorniki retencyjne; sprzyjają one utrzymaniu równowagi hydrologicznej w skali lokalnej, mają znaczenie wodochronne i stanowią ostoję dzikiej zwierzyny.

Najbardziej zbliżone do naturalnych są zbiorowiska olsów, zachowane jako niewielkie płaty, w bezodpływowych zatorfionych nieckach, okresowo podtopionych.

W dolinie Łydyni zachowały się szczątkowe fragmenty lasów olchowych typu łęgu przystrumykowego.

Z uwagi na bardzo ograniczone powierzchnie lasów i ich ważną rolę w środowisku, lasy winny być zachowane i chronione przed przeznaczeniem na cele nieleśne.

4. Wielkość i jakość zasobów wodnych

– Zasoby wód powierzchniowych.

Miasto Ciechanów położone jest w dolinie rzeki Łydyni, która dzieli je na dwie części. Rzeka Łydynia jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Wkry. Swój początek bierze w powiecie mławskim w pobliżu m. Budy Garwolińskie w obszarze Zieluńsko – Rzęgnowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a uchodzi do Wkry w powiecie płońskim 1,5 km na południe od m. Gutarzewo w Krośnicko-Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Cała rzeka o długości 72,0 km położona jest w granicach województwa mazowieckiego. Powierzchnia jej zlewni wynosi 697,97 km^2. Część środkowego odcinka rzeki przecina teren Ciechanowa.

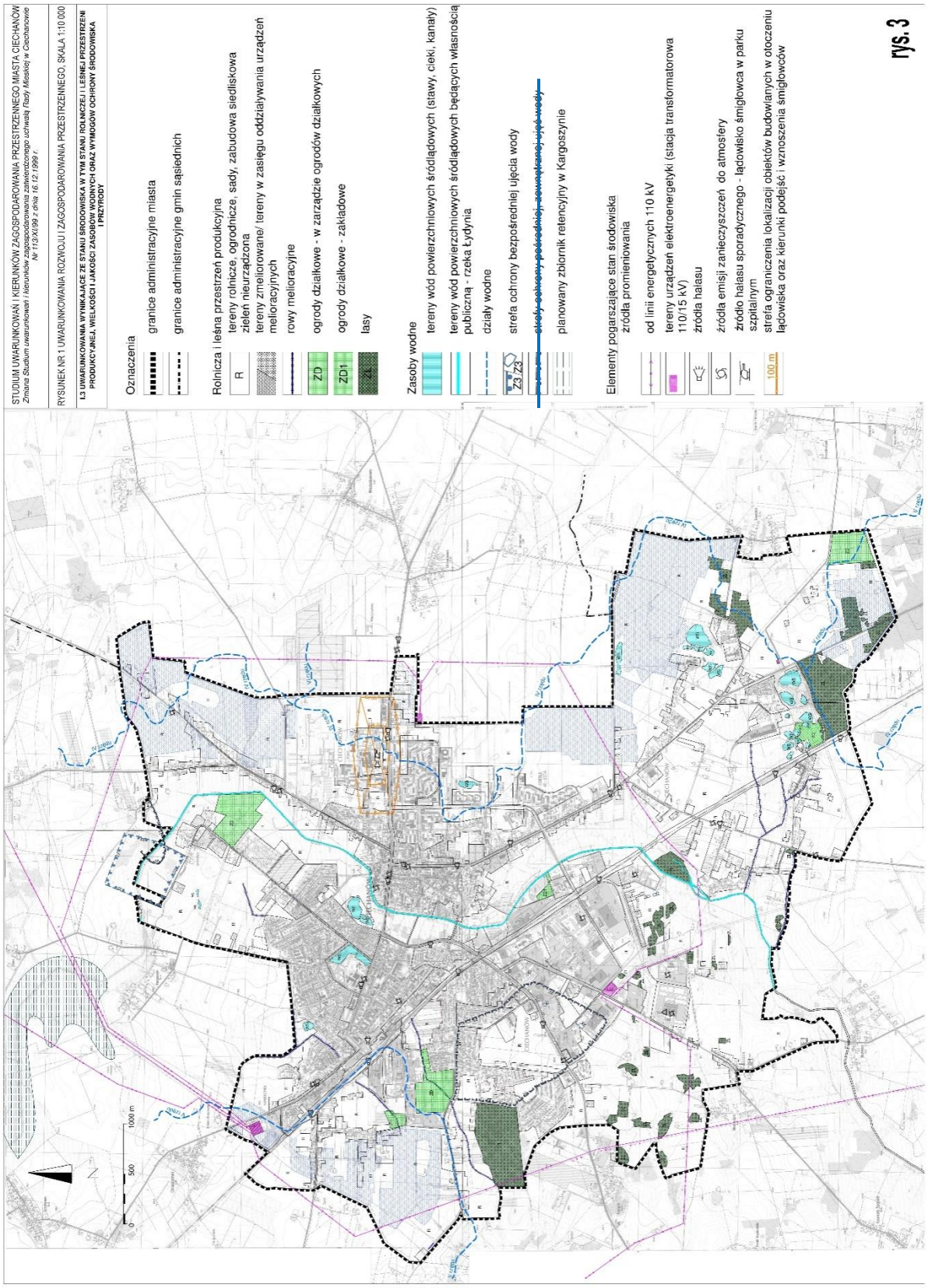
W obszarze źródliskowym zlewnia rzeki jest zatorfiona i zabagniona. Od Dunajczyka Łydynia płynie szeroką doliną, jej zlewnia jest prawie bezleśna poza jednym większym kompleksem w zachodniej części. W dolnym odcinku płynie węższą, bardziej wykształconą doliną, a w przyujściowym odcinku w kilku miejscach poprzez cieki i rowy łączy się z Wkrą.

Poza rzeką Łydynią na terenie miasta znajduje się około 20 stawów i oczek wodnych (głównie zawodnione wyrobiska poeksploatacyjne), co łącznie stanowi około 16 ha wód powierzchniowych.

– Zasoby wód podziemnych.

Obszar miasta leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska” (nieudokumentowany) znajdującego się w utworach trzeciorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 250 tys. m^3/dobę i średniej głębokości ujęć 160 m. Północna część miasta położona jest w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) GZWP nr 219 – zbiornika międzymorenowego „Górna Łydynia” (udokumentowany) w poziomach czwartorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 30 tys. m^3/dobę i średniej głębokości ujęć 50 m. Strefa alimentacyjna miejskiego ujęcia wody należy do tego zbiornika.

Zasoby wód powierzchniowych i podziemnych winny podlegać ochronie przed zanieczyszczeniami; wody zbiorników podziemnych mogą być w przyszłości źródłem zaopatrzenia w wodę pitną wysokiej jakości.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/X/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna
R
tereny rolnicze, ogrodnicze, sady, zabudowa siedliskowa
zieleń nieurządzona
tereny zmeliorowane/ tereny w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych
rowy melioracyjne
ZD
ogrody działkowe - w zarządzie ogrodów działkowych
ZD1
ogrody działkowe - zakładowe
lasy
Zasoby wodne
tereny wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, cieki, kanały)
tereny wód powierzchniowych śródlądowych będących własnością publiczną - rzeka Łydynia
działy wodne
Z3/Z3
strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody
planowany zbiornik retencyjny w Kargoszynie
Elementy pogarszające stan środowiska
źródła promieniowania
od linii energetycznych 110 kV
tereny urządzeń elektroenergetyki (stacja transformatorowa 110/15 kV)
źródła hałasu
źródła emisji zanieczyszczeń do atmosfery
źródło hałasu sporadycznego - lądowisko śmigłowca w parku szpitalnym
100 m
strefa ograniczenia lokalizacji obiektów budowlanych w otoczeniu lądowiska oraz kierunki podejść i wznoszenia śmigłowców
0
500
1000 m
rys. 3

I. 4. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta występują następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z 2004 r.:

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dolina rzeki Łydyni"

Ustanowiony pierwotnie rozporządzeniem nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3.04.2002 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 łozowiska i ziołorośla do drzewiastych łęgów 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 Łydyni 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, uszkadzania lub przekształcania obszaru,
- uszkadzania 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.

Pomniki przyrody – wykaz zawarty w tabeli nr I.2.

Na terenie miasta znajduje się obecnie 5 pomników przyrody, w tym 4 drzewa i 1 głaz narzutowy

Tabela nr I.2.
Wykaz pomników przyrody.

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	~~Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu ciechanowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. nr 152 poz. 5333) oraz uchwała Nr 455/XXXVIII/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 stycznia 2014 r. zmieniająca w/w rozporządzenie~~ *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	~~Rozporządzenie Nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu ciechanowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. nr 152 poz. 5332)~~ *Uchwała Nr 630/XLVI/2018 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 sierpnia 2018r. w sprawie pomników przyro-*

					dy na terenie miasta Ciechanów (Dz. Urz. Woj. Maz z 6 września 2018 r., poz. 8432)

W stosunku do pomników przyrody wprowadza się zakazy wynikające z wyżej wymienionych Rozporządzeń.

Użytek ekologiczny „Bagry"

Ustanowiony Uchwałą ~~Nr 72/IX/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 187, poz. 5235 z dnia 19 września 2007 r.)~~ *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. Jeziorko 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.

2. Obszary planowane do objęcia ochroną prawną

Na obszarze Miasta Ciechanów istnieją obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które w opracowaniu ekofizjograficznym do zmiany Studium wskazano do objęcia ochroną prawną.

Są to, ulegające naturalizacji powyrobiskowe zbiorniki wodne położone na Krubinie w rejonie ulic: Ludowa i Chabrowa oraz w rejonie trasy dawnej kolei wąskotorowej, wskazane w Studium do objęcia ochroną jako użytki ekologiczne. Użytki ekologiczne może ustanowić ~~Wojewoda Mazowiecki na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub~~ w ramach własnych uprawnień Rada Miasta Ciechanów.

3. Inne wartościowe obszary przyrodnicze

Elementem regionalnego systemu przyrodniczego na obszarze miasta Ciechanów jest dolina rzeki Łydyni, który łączy i zasila ponadregionalny ciąg ekologiczny rzeki Wkry.

W obszarze doliny występują nisze ekologiczne licznych gatunków roślin i zwierząt, co wpływa na zróżnicowanie struktury środowiska przyrodniczego i wzbogaca krajobraz miasta.

Dolina rzeki Łydyni stanowi najcenniejszy element przyrodniczo-krajobrazowy Ciechanowa, pełni ważne funkcje klimatotwórcze dla miasta oraz wywiera pozytywny wpływ na stan higieny atmosfery, stanowi też o warunkach przyrodniczych, ekologicznych oraz rekreacyjnych w mieście i powinna być chroniona przed zabudową.

Zalecane działania to ochrona zachowawcza, w tym:

- utrzymanie naturalnego charakteru rzeki i jej otoczenia,
- ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych w dnie doliny,
- dopuszczenie zagospodarowania dla funkcji rekreacyjnych.

Lokalny system ekologiczny tworzą:

- lasy (Las Krubiński, Las Śmieciński),

- obszary zieleni urządzonej: parki miejskie (park im. Marii Konopnickiej, ~~oraz~~ park im. Jarosława Dąbrowskiego, *park miejski Jeziorko, Miejski Park Ojców im. Wacława Pikusa*), skwery i park botaniczny,
- zieleń towarzysząca obszarom zainwestowanym, w tym najcenniejsze to: drzewostan na obszarze byłej Jednostki Wojskowej przy ul. Wojska Polskiego, zieleń na obszarze ujęcia wody „Gostków", obszary zieleni pomiędzy ul. Tatarską, Grota Roweckiego i Olchową,
- starodrzew – w parkach podworskich przy ul. Gostkowskiej i Fabrycznej, w obrębie cmentarza parafialnego przy ul. Płońskiej,
- drzewostan przyuliczny: szczególnie wyróżniający się drzewostan wzdłuż ulic: Sienkiewicza, Powstańców Warszawskich, Głowackiego, Kargoszyńskiej, Płockiej, Gostkowskiej, Narutowicza, Orylskiej, Wyzwolenia i Placu Piłsudskiego,
- zadrzewienia i zakrzaczenia,
- roślinność użytkowa ogrodów przydomowych, sadów, ogrodów działkowych,
- obszary hydrogeniczne.

W warunkach środowiska miejskiego obszary zieleni miejskiej pełnią ważne funkcje w kształtowaniu warunków klimatycznych środowiska miejskiego, stosunków ekologicznych, hydrologicznych, aerosanitarnych, rekreacyjnych i krajobrazowych.

Wszystkie elementy osnowy ekologicznej miasta Ciechanów winny być wskazane do przestrzennej ochrony, działań pielęgnacyjnych, renaturyzacyjnych (przywracania naturalnego stanu struktur przyrodniczych), rewaloryzacyjnych.

Osnowa ekologiczna miasta wymaga także wzmocnienia przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminację barier antropogenicznych) oraz wzbogacenie różnorodności.

Jako podstawowe zasady zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta należy przyjąć:

- „wpasowanie" projektowanych struktur zurbanizowanych w układ istniejącej osnowy ekologicznej z zakazem likwidowania jej elementów i z minimalizacją naruszenia jej ciągłości przestrzennej,
- wprowadzenie elementów osnowy ekologicznej na obszary przeznaczone pod zainwestowanie mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe,
- wzbogacenie struktury biotycznej przez wprowadzenie biogrup wielowarstwowej roślinności, głównie na obszarach rolniczych i porolniczych,
- ochronę przed zabudową obszarów hydrogenicznych,
- ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższych klasach bonitacyjnych gleb.

4. Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju miasta

W granicach miasta przeważają obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych dla zainwestowania; decydują o tym:

- występowanie gruntów nośnych na przeważającym obszarze, a tym samym zadowalające warunki geotechniczne,
- zaleganie pierwszego poziomu wód gruntowych na głębokości poniżej 2,5 m p.p.t. na przeważającym obszarze miasta,
- korzystne warunki klimatu lokalnego.

Obszary o utrudnionych i niekorzystnych warunkach do zabudowy ze względu na stagnację chłodnego i wilgotnego powietrza oraz niekorzystne warunki gruntowo-wodne występują w dolinach cieków oraz obniżeniach obszaru.

Przebiegający we wschodniej części miasta dział wodny IV rzędu – linia wododziałowa rzek Łydyni i Sony określa możliwości grawitacyjnego (tańszego) odprowadzania wód deszczowych, co winno być brane pod uwagę przy zainwestowaniu terenów we wschodnich rejonach miasta.

Na obszarze miasta Ciechanów, potencjalne obszary inwestycyjne stanowią kompleksy rolnicze oraz porolnicze (nieużytkowane rolniczo) położone poza obszarami regionalnej i lokalnej osnowy ekologicznej:

- Oznaczone na rysunku nr 1 Studium symbolem **H1** (uznane jako potencjalnie kompleksy osadnicze) o:
  - przewadze korzystnych warunków fizjograficznych dla zainwestowania (morfologicznie, geologicznie, gruntowo, bioklimatycznie) i braku istotnych ograniczeń ekologicznych dla zainwestowania, z wyjątkiem lokalnego sąsiedztwa obszarów osnowy ekologicznej miasta,
  - zróżnicowanych warunkach agroekologicznych dla produkcji rolniczej;

Preferowane jest wprowadzenie zainwestowania o funkcjach nawiązujących do charakteru otoczenia (zasada dobrego sąsiedztwa);

W przypadku zainwestowania wskazane ukształtowanie systemu ogólnodostępnych obszarów zielonych, nawiązujących przestrzennie i funkcjonalnie do obszarów osnowy ekologicznej miasta;

- Oznaczone na rysunku nr 1 Studium symbolem **H2** (uznane jako potencjalne kompleksy przemysłowe i usługowe) o:
  - przewadze korzystnych warunków fizjograficznych dla zainwestowania (przede wszystkim geologicznych i gruntowo-wodnych) i miejscowych ograniczeniach ekologicznych dla zainwestowania wynikających z występowania ekosystemów hydrogenicznych oraz z sąsiedztwa i przenikania złożonego przestrzennie układu obszarów osnowy ekologicznej,
  - umiarkowanych i słabych warunkach agroekologicznych dla produkcji rolnej;

Ze względu na charakter sąsiedztwa obszarów zainwestowanych (dzielnica przemysłowa) preferencje dla zainwestowania o funkcjach: przemysłowej, składowej, usług uciążliwych itp.;

- Oznaczone na rysunku nr 1 Studium symbolem **H3** (kompleksy rolnicze, wskazane do przeznaczenia na cele inwestycyjne w miarę dalszych potrzeb), o:
  - przewadze korzystnych warunków fizjograficznych dla zainwestowania (przede wszystkim geologicznych, gruntowo-wodnych, w części wschodniej umiarkowanych morfologicznie) i ograniczeniach ekologicznych dla zainwestowania wynikających z sąsiedztwa i przenikania złożonego przestrzennie układu obszarów osnowy ekologicznej miasta,
  - korzystnych i umiarkowanych warunkach agroekologicznych dla produkcji rolnej;

Możliwe wprowadzenie zainwestowania o funkcjach nawiązujących do charakteru otoczenia (zasada dobrego sąsiedztwa), w kolejnych, długookresowych potrzebach;

W przypadku zainwestowania mieszkaniowego wskazane ukształtowanie systemu obszarów zielonych nawiązujących przestrzennie i funkcjonalnie do obszarów osnowy ekologicznej miasta;

- Oznaczony na rysunku nr 1 Studium symbolem **H4** (kompleks rolniczy, w miarę potrzeb możliwy do przeznaczenia na cele inwestycyjne, z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w jego obrębie nieczynnego składowiska odpadów).

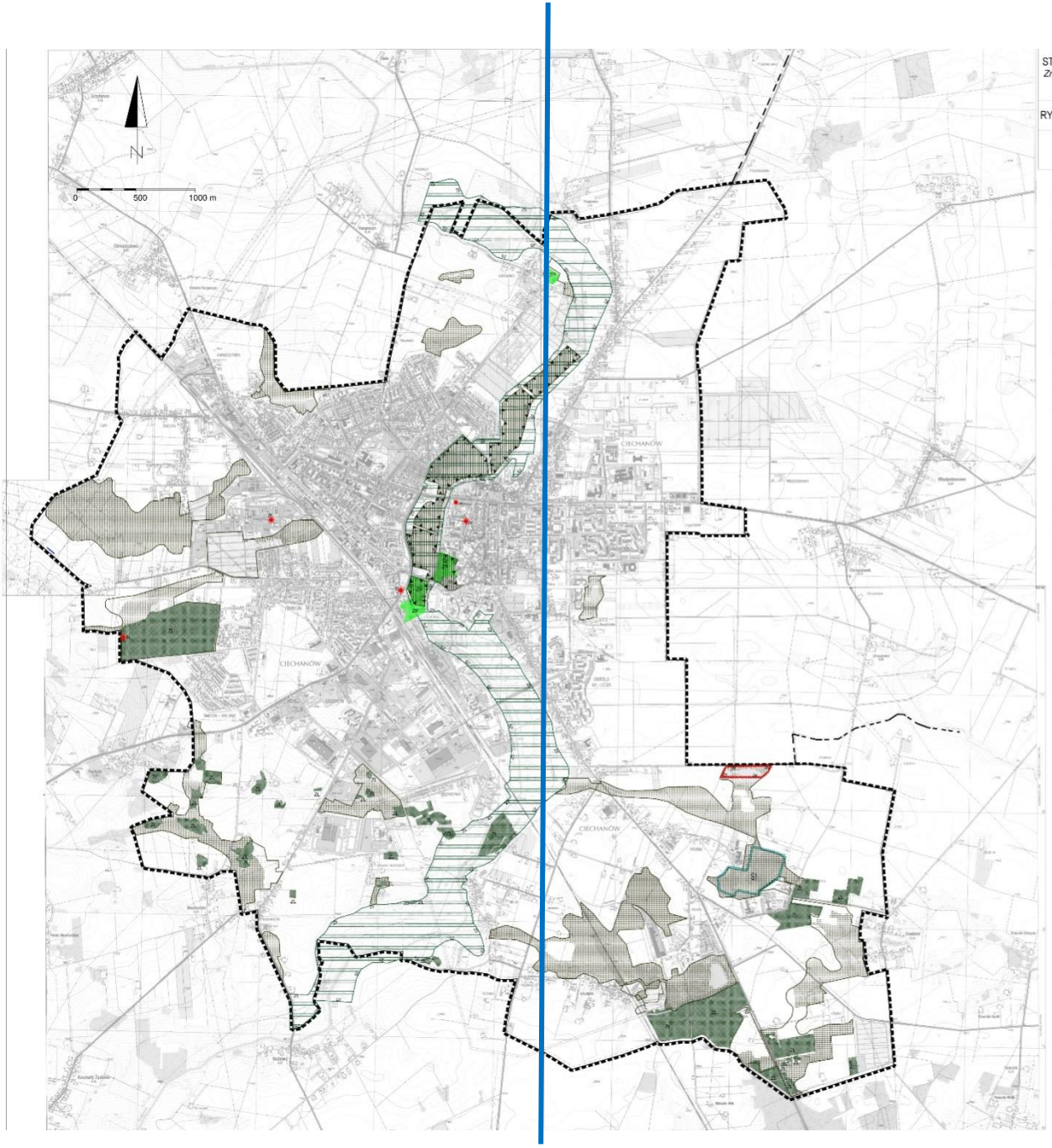
Na obszarze miasta występują znaczne powierzchnie obszarów odpowiednich pod względem uwarunkowań przyrodniczych, gruntowo-wodnych do zabudowy; w pierwszym etapie winny być przeznaczone do zabudowy obszary położone w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Mieskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.

RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000

I.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW OCHRONY PRZYRODY



Oznaczenia

- granice administracyjne miasta
- granice administracyjne gmin sąsiednich

Obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

- Z1 — zespół przyrodniczo - krajobrazowy "Dolina Rzeki Łydyni"
- Z2 — pomniki przyrody (drzewa / głazy)
- Z6 — użytek ekologiczny "Bagry"

Obszary planowane do objęcia ochroną prawną

- S — powyrobiskowe zbiomiki wodne

Inne wartościowe obszary przyrodnicze - regionalny system przyrodniczy

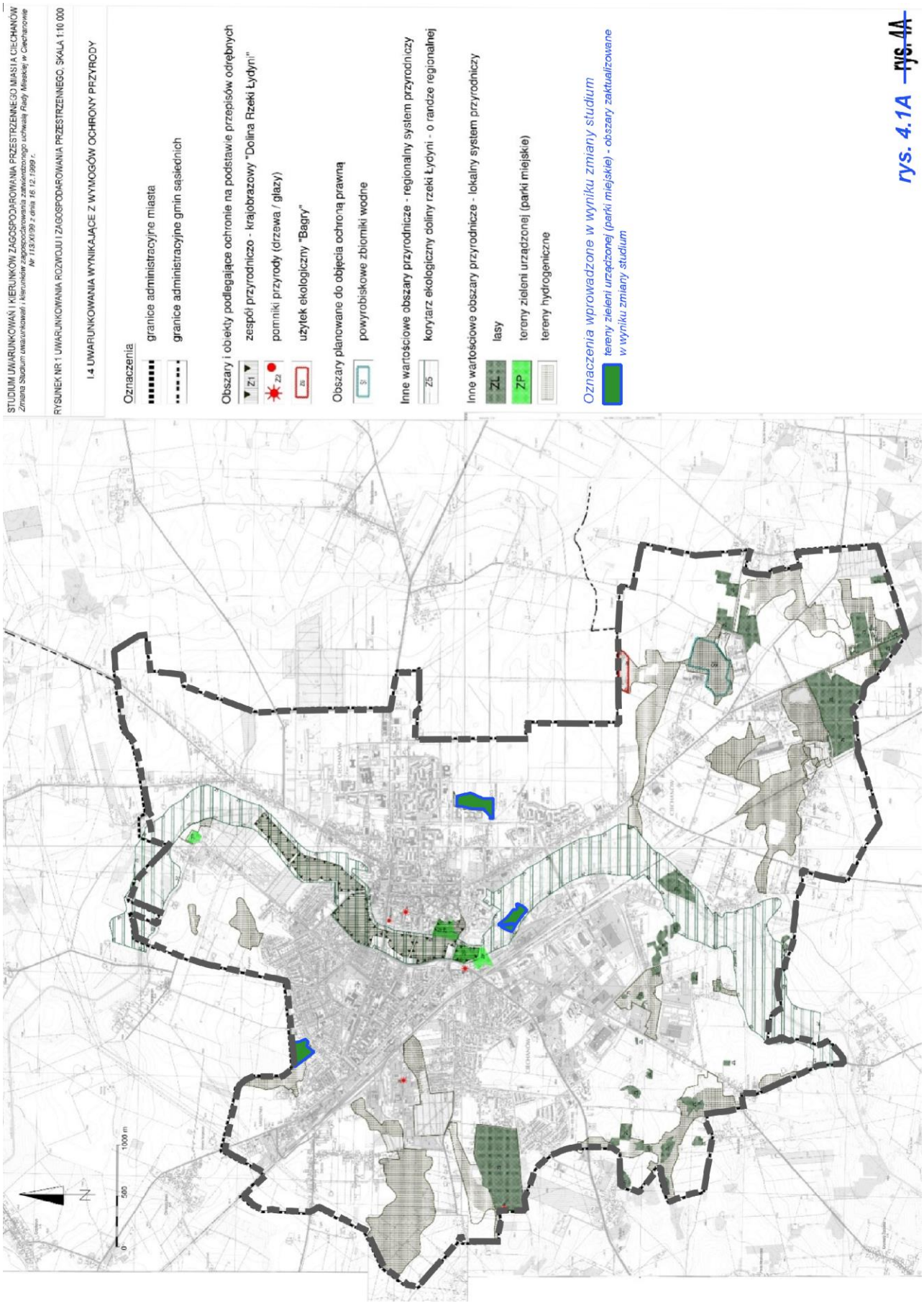
- Z5 — korytarz ekologiczny doliny rzeki Łydyni - o randze regionalnej

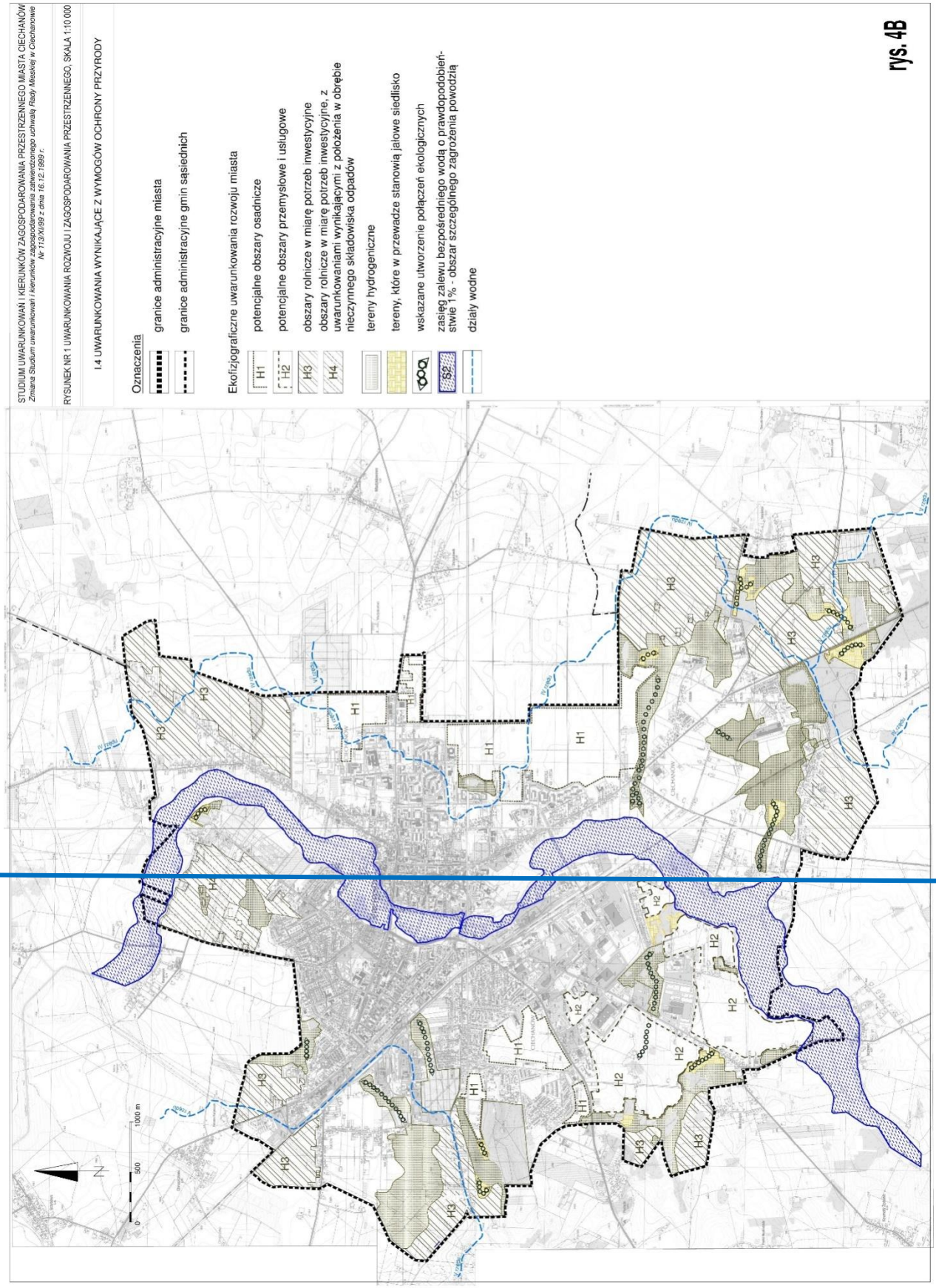
Inne wartościowe obszary przyrodnicze - lokalny system przyrodniczy

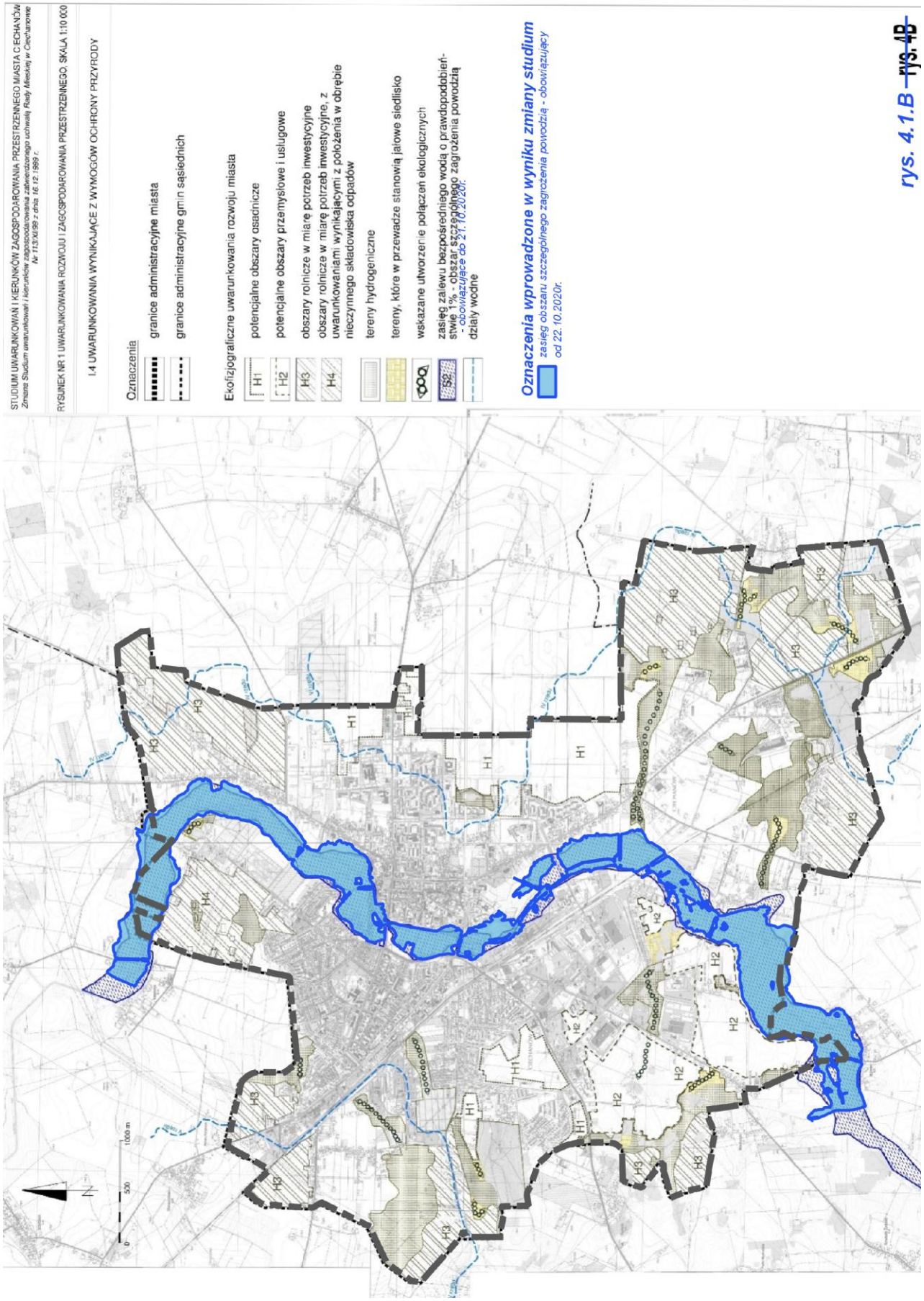
- ZL — lasy
- ZP — tereny zieleni urządzonej (parki miejskie)
- tereny hydrogeniczne

rys. 4A

WMW Projekt s.c. ul. Piotrkowska 116 m 49, 90-006 Łódź, tel. (42) 632-80-38
Fax (42) 634-07-00, pracownia@wmwprojekt.pl, strona www: wmwprojekt.pl


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW OCHRONY PRZYRODY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Obszary i objekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych
Z1
zespół przyrodniczo - krajobrazowy "Dolina Rzeki Łydyni"
Z2
pomniki przyrody (drzewa / głazy)
Z3
użytek ekologiczny "Bagry"
Obszary planowane do objęcia ochroną prawną
S1
powyrobiskowe zbiorniki wodne
Inne wartościowe obszary przyrodnicze - regionalny system przyrodniczy
Z5
korytarz ekologiczny doliny rzeki Łydyni - o randze regionalnej
Inne wartościowe obszary przyrodnicze - lokalny system przyrodniczy
ZL
lasy
ZP
tereny zieleni urządzonej (parki miejskie)
tereny hydrogeniczne
Oznaczenia wprowadzone w wyniku zmiany studium
tereny zieleni urządzonej (parki miejskie) - obszary zaktualizowane w wyniku zmiany studium
rys. 4.1A ~~rys. 4A~~
N
0
500
1000 m


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW OCHRONY PRZYRODY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju miasta
H1 potencjalne obszary osadnicze
H2 potencjalne obszary przemysłowe i usługowe
H3 obszary rolnicze w miarę potrzeb inwestycyjne
H4 obszary rolnicze w miarę potrzeb inwestycyjne, z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w obrębie nieczynnego składowiska odpadów
tereny hydrogeniczne
tereny, które w przewadze stanowią jałowe siedlisko
wskazane utworzenie połączeń ekologicznych
S2 zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
działy wodne
rys. 4B
N
0
500
1000 m
H1
H2
H3
H4
CIECHANÓW


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XIX/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMOGÓW OCHRONY PRZYRODY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju miasta
H1 potencjalne obszary osadnicze
H2 potencjalne obszary przemysłowe i usługowe
H3 obszary rolnicze w miarę potrzeb inwestycyjne
H4 obszary rolnicze w miarę potrzeb inwestycyjne, z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w obrębie nieczynnego składowiska odpadów
tereny hydrogeniczne
tereny, które w przewadze stanowią jałowe siedlisko
wskazane utworzenie połączeń ekologicznych
zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązujące do 21.10.2020r.
działy wodne
Oznaczenia wprowadzone w wyniku zmiany studium
zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - obowiązujący od 22.10.2020r.
rys. 4.1.B ~~rys. 4B~~

I. 5. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

1. Obszary, zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków

Wykaz obszarów, zespołów i obiektów zabytkowych zawiera tabela nr ~~I.3~~ *I.3.1*.

~~Tabela nr I.3.~~				
~~Lp~~	~~Nazwa obszaru, zespołu, obiektu~~	~~Adres~~	~~Nr decyzji~~	~~Symbol na rysunku~~
	~~HISTORYCZNE ZAŁOŻENIE URBANISTYCZNE ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA CIECHANÓW, warstwa kulturowa~~		~~Nr rej. A -259.~~	~~K 1~~
	~~ZESPÓŁ KOSZAR (budynki wymienione w decyzji WKZ) XIX/XX w.~~	~~ul. Wojska Polskiego 54~~	~~Nr rej. A - 318.~~	~~K 4~~
	~~ZESPÓŁ STAROSTWA, obecnie Powiatowa Komenda Policji, (4 budynki), mur., ok.1925~~	~~ul. 11 Pułku Ułanów Legion. 25a, 25b, 25c, 25d~~	~~Nr rej A - 264.~~	~~K 5~~
	~~ZESPÓŁ BANKU SPÓŁDZIELCZEGO: bank, ob. muzeum, mur., ok.1920 oficyna, mur., ok.1920~~	~~ul. Warszawska 61, 61A:~~	~~Nr rej. A – 254.~~	
	~~GRODZISKO z podgrodziem tzw. „Farska Góra"; wczesne średniowiecze, średniowiecze~~	~~Rejon ulic: Strażacka, Małgorzacka Ściegiennego, 3 Maja - do rzeki Łydyni~~	~~Nr rej. 8/76-44/51WA.~~	~~K 7~~
	~~ZAŁOŻENIA ZIELENI MIEJSKIEJ (XIX/XX): park przy Farskiej Górze (~1,5ha) park przy kościele poaugustiańskim (~1,0ha) ciąg spacerowy nad Łydynią (~1,2ha)~~	~~ul. Ściegiennego, ul. 3 Maja~~	~~Nr rej. A – 229.~~	~~K 3~~
	~~ZESPÓŁ CMENTARZA PARAFIALNEGO rzym-kat., ok. 1850: kaplica grobowa Sawickich, ob. kaplica cmentarna, mur., pocz. XX w. ogrodzenie, mur. z bramami i furtkami, pocz. XX w. drzewostan, pocz. XX w.~~	~~ul. Płońska~~	~~Nr rej. A – 281.~~	
	~~Kościół farny p.w. Narodzenia NMP mur., XIV w.~~	~~ul. Ks. P. Ściegiennego 11~~	~~Nr rej. A – 92.~~	~~K 6~~
	~~Kościół poaugustiański p.w. Nawiedzenia NMP, mur. XIV/XVII w.~~	~~ul. Augustiańska 2~~	~~Nr rej. A – 91.~~	
	~~Zamek gotycki, mur. XV/XVI w. (wraz z otoczeniem 200 m).~~	~~ul. Zamkowa 1~~	~~Nr rej. A – 81.~~	~~K 2~~
	~~Ratusz, mur. z XIX w.~~	~~Pl. Jana Pawła II 6~~	~~Nr rej. A – 98.~~	~~K 6~~
	~~Budynek banku, mur. 1910~~	~~ul. 3 Maja 3 (dz. 484).~~	~~Nr rej. A – 297.~~	
	~~Budynek dowództwa straży granicznej, ob. budynek biurowy mur., ok. 1930~~	~~Pl. Kościuszki 5~~	~~Nr rej. A – 265~~	
	~~Budynek pocztowo-mieszkalny, mur. 1910~~	~~ul. Grodzka 1~~	~~Nr rej. A – 269.~~	
	~~Dom, mur. ok. 1910~~	~~ul. Mickiewicza 1/3~~	~~Nr rej. A – 320.~~	

	~~Dom, mur. ok. 1935~~	~~ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 11 (d. 31)~~	~~Nr rej. A – 295.~~	
	~~Dom, mur. ok. 1928~~	~~ul. 11 Pułku Ułanów Leg. 21 (d. 41)~~	~~Nr rej. A – 294.~~	
	~~Dom, mur, z ok.1930~~	~~ul.11 Pułku Ułanów Leg. 23~~	~~Nr rej. A – 268.~~	
	~~Dom, mur, 1932.~~	~~ul. Sierakowskiego 16~~	~~Nr rej. A – 299.~~	
	~~Dom, mur. z ok.1912~~	~~ul. Ściegiennego 2~~	~~Nr rej. A – 255.~~	
	~~Dom, mur. 1902~~	~~ul. Ściegiennego 9~~	~~Nr rej. A – 291.~~	
	~~Dom, mur. 1888~~	~~ul. 3 Maja 7~~	~~Nr rej. A – 298.~~	
	~~Dom, mur. pocz. XX w.~~	~~ul. Warszawska 19~~	~~Nr rej. A – 303.~~	
	~~Dom, mur. 4 ćw. XIX w.~~	~~ul. Warszawska 33~~	~~Nr rej. A – 292.~~	
	~~Oficyna mieszkalna, mur. 1925~~	~~ul. Warszawska 66~~	~~Nr rej. A – 277~~	
	~~Dom, mur. ok.1905~~	~~ul. Warszawska 66AB (d. 66)~~	~~Nr rej. A – 277~~	
	~~dom, mur., 1904~~ ~~guzikarnia, potem młyn, ob. budynek gospodarczy mur. ok. 1910~~	~~ul. Wojska Polskiego 39~~	~~Nr rej. A – 330.~~	
	~~Budynek administracji browaru 4 ćw. XIX w.~~	~~ul. Kilińskiego 4/8~~	~~Nr rej. A – 296.~~	
	~~Mur z bramą – dzwonnicą w zespole poaugustiańskim, ok. XIX w.~~	~~ul. Augustiańska~~	~~Nr rej. A-1192~~	
	~~Klasztor augustianów w zespole poagustiańskim, XVIII/XIX w.~~	~~ul. Augustiańska 2~~	~~Nr rej. A-1184~~	
	~~Dom dyrektora w zespole cukrowni, tzw. „pałacyk", ok. 1882 r.~~ ~~Park w zespole cukrowni, ok. XIX w.~~	~~ul. Fabryczna 11~~	~~Nr rej. A-777~~	
	~~Dom, 4 ćwierć XIX w.~~	~~ul. Sienkiewicza 73 c~~	~~decyzja WKZ nr 1358/2012~~	
	~~Dzwonnica w zespole kościoła, 1889 r.~~	~~ul. Ściegiennego 11~~	~~decyzja WKZ nr 236/2012~~	
	~~Hotel, 4 ćwierć XIX w.~~	~~ul. Warszawska 34~~	~~Nr rej. A-1183~~	
	~~Dom, ok. 1910 r.~~	~~ul. Warszawska 18~~	~~decyzja WKZ nr 1270/2013~~ ~~Nr rej. A-1218~~	

Tabela nr I.3.1

L.p.	*Nazwa obiektu*	*Czas powstania*	*Nr w rejestrze zabytków*	*Data wpisu do rejestru zabytków*	*Adres*	*Nr karty GEZ*
1	*Historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia i warstwa kulturowa*		*A-259*	*14.04.1992*		*7*
2	*park przy Farskiej Górze*		*229 - A*	*30.08.1980*	*3 Maja 6*	*8*
3	*park przy kościele poaugustiańskim*		*229 - A*	*30.08.1980*	*Orylska*	*9*
4	*ciąg spacerowy nad Łydynią*		*A-229*	*30.08.1980*	*Tadeusza Wyrzykowskiego*	*10*

5	bank murowany	1910r.	297 - A	27.03.1995	3 Maja 3	12
6	dom murowany	1888r.	298 - A	27.03.1995	3 Maja 7	14
7	dom murowany	ok. 1935r.	295 - A	20.03.1995	11 Pułku Ułanów Legionowych 11	17
8	dom murowany	ok. 1928r.	294 - A	20.03.1995	11 Pułku Ułanów Legionowych 21	19
9	dom murowany	ok. 1930r.	268 - A	01.03.1993	11 Pułku Ułanów Legionowych 23	20
10	bud. A murowany	ok. 1925r.	A-264	16.01.1993	11 Pułku Ułanów Legionowych 25a	21
11	bud. B murowany	ok. 1925r.	A-264	16.01.1993	11 Pułku Ułanów Legionowych 25b	22
12	bud. C murowany	ok. 1925r.	A-264	16.01.1993	11 Pułku Ułanów Legionowych 25c	23
13	bud. D murowany	ok. 1925r.	A-264	16.01.1993	11 Pułku Ułanów Legionowych 25d	24
14	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 19	27
15	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 21	28
16	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 23	29
17	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 25	30
18	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 27	31
19	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 37	32
20	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 41	33
21	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 48	34
22	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 50	35
23	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 76	36
24	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 78	37
25	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 80	38
26	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 82	39
27	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	17 Stycznia 84	40
28	kościół parafialny pw. Nawiedzenia NMP mur.	XIV/XVII w.	A-91	18.07.1960	Augustiańska 2	43
29	mur z bramą - dzwonnicą	k. XIX w.	A-1192	25.07.2013	Augustiańska 2	45
30	bud. klasztoru Augustianów mur.	XVIII/XIX w.	A-1184	17.05.2013	Augustiańska 2	46
31	bud. Dawnego Stowarzyszenia Spożyw-ców Łydynia, wzniesiony na początku	pocz. XX w.	A-1576	03.06.2020	Fabryczna 2	48
32	dom dyrektora mur.	ok. 1882r.	A-777	23.07.2007	Fabryczna 11	50
33	park w zespole cukrowni	k. XIX w.	A-777	23.07.2007	Fabryczna 11	51
34	budynek administracyjno - magazynowy mur.	pocz. XX w.	A-1509	05.02.2019	Fabryczna 58	58
35	budynek wartowni mur.	pocz. XX w.	A-1509	05.02.2019	Fabryczna 30	59
36	budynek "nowej cukrowni" mur.	pocz. XX w.	A-1509	05.02.2019	Fabryczna 32	60
37	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Bartosza Głowac-kiego 4	63
38	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Bartosza Głowac-kiego 6	64
39	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Bartosza Głowac-kiego 8	65
40	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Bartosza Głowac-kiego 10	66
41	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Bartosza Głowac-kiego 12	67

42	bud. pocztowo - mieszkalny mur.	ok.1910r.	A-269	01.03.1993	Grodzka 1	71
43	dom oficyna mur.	ok.1910r.	A-1467	22.01.2019	Grodzka 3a	72
44	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 1/3	77
45	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 5/7	78
46	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 9/11	79
47	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 13/15	80
48	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 17	81
49	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 19	82
50	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gen. Józefa Hallera 21/23	83
51	ratusz	mur. XIX w.	A-98	19.12.1961	Plac Jana Pawła II 6	85
52	bud. administracji browaru		A-296	21.03.1995	Jana Kilińskiego 4A	88
53	budynek dowództwa straży granicznej ob. bud. biurowy mur.	ok.1930r.	A-265	16.01.1993	Plac Tadeusza Kościuszki 5	93
54	dom murowany	ok. 1910r.	A-320	18.08.1997	Adama Mickiewicza 1	98
55	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 1-3	99
56	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 2-4	100
57	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 5/7	101
58	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 6/8	102
59	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 9/11	103
60	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 13/15	104
61	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 14/16	105
62	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stanisława Moniuszki 18/20	106
63	główny budynek magazynowy oraz budynek produkcyjno usługowy dawnego młyna, mur.	pocz. XX w.	A-1623	13.01.2021	Nadrzeczna 17	112
64	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Gabriela Narutowicza 4	114
65	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 1	121
66	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 3	122
67	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 5	123
68	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei, Wyzwolenia 11, 14	124
69	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 12	125
70	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 13	126
71	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 15	127
72	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 16	128
73	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 18	129
74	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 20	130
75	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Stefana Okrzei 22	131
76	dom wraz z otoczeniem	4 ćwierć XIX w	A-1425	25.10.2016	Orylska 24	138

77	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Plac Józefa Piłsudskiego 1	144
78	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Plac Józefa Piłsudskiego 2, 3	145
79	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Plac Józefa Piłsudskiego 4, 5	146
80	cmentarz parafialny	ok. 1850r.	A-281	17.05.1994	Płońska	174
81	kaplica cmentarna w zespole cmentarza parafialnego	pocz. XX w.	A-281	17.05.1994	Płońska	175
82	ogrodzenie murowane z bramami i furtkami w zespole cmentarza parafialnego	pocz. XX w.	A-281	17.05.1994	Płońska	176
83	drzewostan w zespole cmentarza parafialnego	pocz. XX w.	A-281	17.05.1994	Płońska	177
84	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 2	178
85	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 5	179
86	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 7	180
87	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 9	181
88	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 15	182
89	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 20	183
90	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Powstańców Warszawskich 22	184
91	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 7	192
92	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 9	193
93	dawne kasyno oficerskie	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 13C	195
94	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 15	196
95	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 16-18	197
96	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 17-19	198
97	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 20-22	199
98	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 28	202
99	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 30-30a	203
100	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 31	204
101	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 32a	205
102	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 32B	206
103	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 32C	207
104	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 32D	208
105	budynek dawnego Zakładu dla Sierot, wraz z otoczeniem	1926-1931	A-1375		Henryka Sienkiewicza 33	209
106	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 34-36	210
107	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 35	211
108	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewicza 38-40	212

109	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 39	213
110	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 41-43	214
111	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 42-44	215
112	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 45-47	216
113	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 46-48	217
114	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 50-52	218
115	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 53-55	219
116	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 54-56	220
117	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 57-59	221
118	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 58	222
119	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 60-62	223
120	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 61-63	224
121	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 64-66	225
122	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 65	226
123	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 67	227
124	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 68-70	228
125	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 72-74	230
126	dom drewniany	4 ćw. XIX w.	1358/2012	31.12.2012	Henryka Sienkiewi-cza 73c	232
127	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 78	233
128	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 80	234
129	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Henryka Sienkiewi-cza 88-90-92	235
130	dom murowany	1932r.	A-299	27.03.1995	Zygmunta Siera-kowskiego 16	239
131	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Spółdzielcza 1/5	242
132	dom murowany	1912r.	A-255	24.10.1991	Księdza Piotra Ściegiennego 2	243
133	dom murowany	1902r.	A-291	15.03.1995	Księdza Piotra Ściegiennego 9	246
134	kościół pw. Narodzenia NMP murowany	XIV/XVII/XVIII w.	A-92	18.07.1960	Księdza Piotra Ściegiennego 11	247
135	dzwonnica murowana	1889r.	236/2012	16.03.2012	Księdza Piotra Ściegiennego 20	250
136	dom murowany	pocz. XX w.	A-1347		Śląska 7	254
137	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Aleksandra Święto-chowskiego 1	258
138	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Aleksandra Święto-chowskiego 2-4-6	259
139	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Aleksandra Święto-chowskiego 3-5	260
140	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Aleksandra Święto-chowskiego 7	261

141	dom murowany	ok. 1910r.	A-1218	12.11.2013	Warszawska 18	266
142	dom murowany	pocz. XX w.	A-303	29.12.1995	Warszawska 19	267
143	dom murowany	4 ćw. XIX w.	A-292	20.03.1995	Warszawska 33	269
144	dom murowany	4 ćw. XIX w.	A-1183	16.04.2013	Warszawska 34	270
145	bank	ok. 1920r.	A-254	24.10.1991	Warszawska 61	277
146	bank	ok. 1920r.	A-254	24.10.1991	Warszawska 61a	278
147	dom murowany	1925r.	A-277	16.08.1994	Warszawska 68-70	279
148	dom oficyna mur.	1905r.	A-277	16.08.1994	Warszawska 66a*66b	280
149	dom murowany	1904r.	A-330	17.07.1998	Wojska Polskiego 39	303
150	guzikarnia, młyn	1910r	A-330	17.07.1998	Wojska Polskiego 41	304
151	obszar koszar	XIX/XX w.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	306
152	bud. nr 1 koszary mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	307
153	bud. nr 2 koszary mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	308
154	bud. nr 4 koszary mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	309
155	bud. nr 5 koszary mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	310
156	bud. nr 7 klub garnizon. mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	311
157	bud. nr 8 biurowy mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	312
158	bud. nr 9 wartownia i areszt garnizonowy mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	313
159	bud. nr 10 remiza mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	314
160	bud. nr 11 kantyna ob. magazyn mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	315
161	bud. nr 12 magazyn mundurowy mur.	1855r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	316
162	bud. nr 13 biurowy mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	317
163	bud. nr 14 łaźnia	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	318
164	bud. nr 15 koszary mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	319
165	bud. nr 16 kuźnia mur.	1887-1910r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	320
166	bud. nr 18 magazyn żywności mur.	1887-1910	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	321
167	bud. nr 19 mur.		A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	322
168	bud. nr 20 magazyn materiałów technicznych mur.	1855r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	323
169	bud. nr 21 mur.		A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	324
170	bud. nr 24 mur.		A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	325
171	bud. nr 29 magazyn broni mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	326
172	bud. nr 30 magazyn broni mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	327
173	bud. nr 42 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	328

174	bud. nr 43 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	329
175	bud. nr 44 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	330
176	bud. nr 45 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	331
177	bud. nr 46 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	332
178	bud. nr 47 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	333
179	bud. nr 48 garaż mur.	1912r.	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	334
180	bud. nr 49 kostnica mur.	1887-1910	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	335
181	bud. nr 51 izba chorych mur.	1942	A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	336
182	bud. nr 55 magazyn amunicji mur.		A-318	02.07.1997	Wojska Polskiego 54	337
183	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 4	346
184	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 7	347
185	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 8	348
186	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 9	349
187	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 10	350
188	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 11	351
189	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 13	352
190	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 15	353
191	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 17	354
192	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	05.03.2018	Wyzwolenia 21	355
193	zamek z otoczeniem 200m	XV/XVI w.	A-81	06.08.1959	Zamkowa 2	360
194	budynek szkoły	1930-1932 r.	A-1346		Orylska 3	373
195	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	21.08.2017	Stefana Okrzei 7	376
196	dom murowany	1940 - 1943r.	A-1401	21.08.2017	Powstańców Warszawskich 13	377
197	historyczny zespół budowlany	1940-44	A-1401	21.08.2017		378
198	historyczny zespół budowlany byłej cukrowni Opinogóra		A-1509	05.02.2019		379
199	komin w zespole budowlanym byłej cukrowni Opinogóra		A-1509	05.02.2019	Fabryczna 30	380
200	park podworski	2 połowa XIXw.	A-1504	26.03.2019	Gostkowska 94	381
201	dolny odcinek ul. Pułtuskiej wraz z historycznym brukiem	z początku XXw.	A-1505	13.06.2019	Pułtuska	382
202	dom murowany	pocz. XX w.	A-1692	28.03.2022	Płońska 58	167

2. Obszary, zespoły i obiekty objęte gminną ewidencją zabytków

Wykaz obszarów, zespołów i obiektów zabytkowych zawierają tabele nr ~~I.4. i I.5~~ *I.4.1.*

~~Tabela nr I.4.~~ ~~Wykaz obszarów i zespołów zabytkowych~~				
~~Lp~~	~~Nazwa zespołu/ terenu~~	~~Opis obiektów~~	~~Adres/ lokalizacja~~	~~Uwagi~~

1.	ZESPÓŁ KOŚCIOŁA FARNEGO p.w. Narodzenia NMP: kościół, mur., XIV, XVII, XVIII w.	cmentarz przykościelny rzym-kat., nr 11, XIII w.* kiosk na dewocjonalia, nr 11, mur., pocz. XX w.* d. organistówka nr 20, ob. dom, drewn., pocz. XX w.* plebania nr 11, mur., k. XIX w.* dom parafialny nr 18, mur., ok. 1910 r.*	ul. Ściegiennego	
2.	ZESPÓŁ POAUGUSTIAŃSKI:	cmentarz przykościelny rzym-kat., nr 2, k. XIV w.* plebania nr 3, mur. k. XIX w.*	ul. Augustiańska	
3.	ZESPÓŁ CUKROWNI	– bud. główny cukrowni, nr 19, ob. zakład recyklingowy, mur. 1882 r. – produktownia nr 19, ob. bud. gosp., mur. 1882 r.* – garaże, nr 19, ob. magazyny, ok. XIX w. – budynek „nowej cukrowni" nr 32, pocz. XX w. – budynek administr. - magaz., nr 28, mur. pocz. XX w. – wartownia nr 30, mur. pocz. XX w.	ul. Fabryczna	
4.	Osada Fabryczna	– szkoła, ob. dom nr 4, mur. po 1882 r.* – ochronka, nr 8 (róg Mleczarskiej), ob. dom, mur. k. XIX w.* – dom nr 2, mur. k. XIX w.* – dom nr 3, mur. po 1882 r.* – budynki gospodarcze, d. chlewy, nr 2, mur. k. XIX w.*	rejon ul. Mleczarskiej	
5.	Pozostałości cmentarza żydowskiego	XIX/XX w.	rejon ul. Pułtuskiej i ul. Batalionów Chłopskich	

* obiekty będące jednocześnie w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Tabela nr I.5. **Wykaz obiektów zabytkowych**
1. ul. A u g u s t i a ń s k a:
– fabryczka, nr 1, obecnie zabudowania warsztatowe, ok. 1900 r.
2. ul. G ł o w a c k i e g o :
– dom, nr 4, murowany, 1940-43 – dom, nr 6, murowany, 1940-43 – dom , nr 8, murowany, 1940-43 – dom, nr 10, murowany, 1940-43 – dom, nr 12, murowany, 1940-43
3. ul. G r o d z k a (d. Buczka):
– oficyna nr 3A, murowany, ok. 1910 (Pl. Kościuszki)* – dom nr 8, murowany 1925
4. ul. G o s t k o w s k a:
– dom, nr 11, murowany, ok.1930 – dom, nr 21 murowany 1933 – dom, nr 42, murowany 1929

~~5. ul. G r u d u s k a:~~
~~— dom nr 5, mur.~~ ~~— dom nr 7, mur.~~ ~~— dom nr 45, drewn.~~
~~6. ul. Gen. J ó z e f a H a l l e r a (d. Wandy Wasilewskiej):~~
~~— dom nr 1/3, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 5/7, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 9/11, mur.1940-43~~ ~~— dom nr 13/15, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 17, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 19 mur., 1940-43~~ ~~— dom nr 21/23, mur. 1940-43~~
~~7. ul. F a b r y c z n a:~~
~~— budynek handl.-usług., dawna siedziba spółdzielni „Łydynia", nr 2, mur. 1907~~ ~~— dom, nr 9, mur. ok.1900/2 poł. XX w.~~ ~~— dom, nr 15, mur. k. 1940-43~~ ~~— dom, nr 17, mur. k. XIX w.~~ ~~— stajnia, ob.dom oraz budynki gospodarcze, nr 17a, k. XIX w.~~ ~~— kotłownia mag. cukru, nr 33B, k. XIX w.*~~ ~~— magazyn, nr 35, k. XIX w.*~~
~~8. ul. K i l i ń s k i e g o:~~
~~— dom nr 16/18, mur. ok. 1920~~ ~~— dom nr 20 a, mur. ok. 1925~~ ~~— dom nr 22, mur. 1935~~ ~~— dom nr 24, mur. ok.1915*~~
~~9. ul. K r a s z e w s k i e g o:~~
~~— dom nr 7 , mur. 1930~~
~~10. ul. 3 M a j a (d. 1 Maja):~~
~~— dom nr 1, mur, pocz. XX w.~~ ~~— fabryczka, ob. obiekty handlowo-usługowe, nr 4, k. XIX w.~~ ~~— dom nr 8, mur. ok. 1900~~
~~11. ul. M a ł g o r z a c k a:~~
~~— dom (willa) nr 7, mur. pocz. XX w.~~ ~~— młyn PZZ, nr 8, pocz. XX w.~~
~~12. ul. M o n i u s z k i:~~
~~— dom nr 1/3, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 2/4, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 5/7, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 6/8, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 9/11, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 13/15, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 14/16, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 18/20, mur. 1940-43~~

~~13. ul. N a d f o s n a:~~
~~— dom nr 5, mur. lata 40-50-te XX w.~~
~~14. ul. N a d r z e c z n a:~~
~~— dom nr 8, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 9, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 11, mur. ok. 1920 r.~~ ~~— dom nr 13, drewn. ok. 1920~~ ~~— kamienica nr 28, mur. pocz. XX w.~~ ~~— młyn nr 17, mur. pocz. XX w.~~
~~15. ul. N a r u t o w i c z a:~~
~~— dom nr 4, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 6/12, mur. 1940-43~~
~~16. ul. N o w o z a g u m i e n n a~~
~~— dom nr 9, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 13, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 23, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 29, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 31, mur. pocz. XX w.~~
~~17. ul. O k r z e i:~~
~~— dom nr 1, mur . 1940-43~~ ~~— dom nr 3, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 5, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 12, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 16, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 18, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 20, mur.1940-43~~ ~~— dom nr 22, mur., 1940-43~~
~~18. ul. O r y l s k a:~~
~~— dom nr 1 mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 2, drewn. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 6, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 8, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 14, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 24, mur. pocz. XX w.~~ ~~— cerkiew prawosławna ob. dom nr 3B, drewn./ mur., pocz. XX w.*~~
~~19. ul. 11 P u ł k u U ł a n ó w L e g i o n o w y c h (d. Świerczewskiego):~~
~~— dom nr 7A, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 15a, mur. ok. 1935~~ ~~— dom nr 31, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 39, mur. pocz. XX w.~~
~~20. Plac K o ś c i u s z k i:~~
~~— dom nr 6, mur. ok. 1910~~
~~21. ul. P i ł s u d s k i e g o~~
~~— dom nr 1, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 2/3, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 4/5, mur. 1940-43~~
~~22. ul. P ł o ń s k a~~
~~— dom nr 7, mur. k. XIX w.~~ ~~— dom nr 9, mur. ok. 1920~~

~~dom nr 10, mur. ok.1925*~~ ~~dom nr 11, mur. 1927~~ ~~dom nr 14A drewn. 4 ćw. XIX w.*~~ ~~dom nr 20A , mur. 1935~~ ~~dom nr 20D , mur. 1930~~ ~~dom nr 22, mur. pocz. XX w;~~ ~~dom nr 23, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 31, drewn. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 32, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 34, mur.pocz. XX w.~~ ~~dom nr 36, mur. ok. 1920~~ ~~dom nr 38, drewn. po 1880*~~ ~~dom nr 38a, drewn. po 1880*~~ ~~dom nr 41, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 42, drewn. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 43 , drew. 1924~~ ~~dom nr 44, drewn. po 1880 r.*~~ ~~dom nr 56, mur. 1932~~ ~~dom nr 58, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 67, drewn. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 96, drewn., 2 poł. XIX w.*~~ ~~dom nr 124, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 144, drewn. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 150, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 167, drewn/ mur. pocz. XX w.~~
~~23. ul. P o w s t a ń c ó w W a r s z a w s k i c h~~
~~dom nr 2, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 5, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 7, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 9, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 15, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 20, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 22, mur. 1940-43~~
~~24. ul. P u ł t u s k a~~
~~dom nr 13 (dawniej Wojska Polskiego 2), mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 15A, mur. ok.1900*~~ ~~dom nr 17, mur. pocz. XX w.~~ ~~dom nr 35, mur. k .XIX w.*~~ ~~dom nr 39 , mur. 1927~~
~~25. ul. 17-go S t y c z n i a~~
~~dom nr 19, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 21, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 23, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 25, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 27, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 37, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 41, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 48, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 50, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 76, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 78, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 80, mur. 1940-43~~ ~~dom nr 82, mur., 1940-43~~

~~— dom nr 84, mur. 1940-43~~ ~~— komin d. cegielni nr 58, mur. ok.1900~~
~~26. ul. S i e n k i e w i c z a~~
~~— dom nr 6, drewn. ok. 1920*~~ ~~— dom nr 7, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 9, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 10, mur. ok. 1930~~ ~~— kasyno oficerskie nr 13, mur. 1940-43, d. internat, ob. Ośrodek szkolno-wychowawczy~~ ~~— dom nr 15 , mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 16/18, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 17/19, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 20/22, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 24/26, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 25, mur. ok. 1925~~ ~~— dom nr 28, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 30/30a, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 31, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 32a, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 32b, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 32c, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 32d, mur. 1940-43*~~ ~~— biurowiec, ob. Medyczna Szkoła Policealna, nr 33, mur. ok. 1930~~ ~~— dom nr 34/36, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 35, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 38/40, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 39, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 41/43, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 42/44, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 45/47, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 46/48, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 50/52, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 53/55, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 54/56, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 57/59, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 58, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 60/62, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 61/63, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 64/66, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 65, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 67, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 68/70, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 71B, mur. 1930-35~~ ~~— dom nr 72/74, mur. 1940-43~~ ~~— dom – budynek dworcowy nr 73A, 1940-43~~ ~~— dom nr 78, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 80, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 88/90/92, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 94, drewn. pocz. XX w.~~
~~27. ul. S i e r a k o w s k i e g o~~
~~— dom nr 3, mur. ok. 1920~~ ~~— dom nr 5, mur. 1930~~ ~~— dom nr 20, mur. 1922 r.~~ ~~— dom nr 22, mur. pocz. XX w.~~

~~28. ul. S p ó ł d z i e l c z a~~
~~— dom nr 1/3/5, mur. 1940-43~~
~~29. ul. Ś c i e g i e n n e g o~~
~~— dom nr 5 , mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 7, mur. pocz. XX w.~~
~~30. l. Ś l ą s k a~~
~~— dom nr 7, mur. pocz. XX w.*~~ ~~— dom, nr 12, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 15, mur. pocz. XXw.*~~
~~31. ul. Ś m i e c i ń s k a~~
~~— biura GS, nr 9 , mur. k. XIX w.~~
~~32. ul. Ś w i ę t o c h o w s k i e g o~~
~~— dom nr 1, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 2/4/ 6, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 3/5, mur. 1940-43~~ ~~— dom nr 7, mur. 1940-43~~
~~33. ul. W a r s z a w s k a:~~
~~— dom nr 2, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 6, mur. pocz. XX w.*~~ ~~— dom nr 10, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 14, mur. k. XIX w.*~~ ~~— dom nr 25, mur. pocz. XX w~~ ~~— dom nr 37, mur. ok. 1935~~ ~~— dom nr 51, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 53, pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 55, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 56, mur. ok. 1925~~ ~~— dom nr 60, ob. biura, mur. ok. 1930~~
~~34. ul. W a r y ń s k i e g o:~~
~~— dom nr 5 , mur. 1930~~ ~~— dom nr 9 , mur. 1930~~ ~~— -dom nr 12/14, drew. 1925~~
~~35. ul. W i t o s a~~
~~— dom nr 46, drewn. pocz. XX w.*~~ ~~— dom nr 71 (dawna Zagumienna), mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 79 (dawna Zagumienna), mur. pocz. XX w.~~
~~36. ul. W o j s k a P o l s k i e g o (w tym d. Przasnyska)~~
~~— dom nr 7A, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 8, drewn. ok. 1910~~ ~~— dom nr 12, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 13, mur. pocz. 1925~~ ~~— dom nr 16, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 19, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 21, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 25, mur. ok. 1910 r.*~~ ~~— dom nr 27, drew. ok. 1910*~~ ~~— dom nr 28, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 31, drewn. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 32, mur. ok. 1910 r.~~ ~~— dom nr 34, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 38, mur. pocz. XX w.~~ ~~— dom nr 43, drewn. pocz. XX w.~~

~~– dom nr 55, mur. 1930~~ ~~– dom nr 56, drewn. pocz. XX w.~~ ~~– dom nr 81, drewn., pocz. XX w.~~ ~~– dom nr 82, drewn. pocz. XX w.~~ ~~– dom nr 93, drewn. ok. poł. XIX w.*~~ ~~– dom nr 109, mur. pocz. XX w.~~ ~~– dom nr 119, drewn. pocz. XX w.~~ ~~– dom nr 129, mur. ok. 1900 r.~~
~~37. ul. W y z w o l e n i a~~
~~– dom nr 4, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 7, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 8, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 9, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 10, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 11, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 13, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 14, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 15, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 16, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 17, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 18, mur. 1940 – 43~~ ~~– dom nr 21, mur. 1940 – 43~~
~~38. ul. Z a c i s z e~~
~~– dom nr 11, mur. 1930~~
~~39. ul. Z a g u m i e n n a~~
~~– dom nr 7, drew. ok. 1939~~ ~~– dom nr 43, drew. 1927~~ ~~– dom nr 48 (d. 44), pocz. XX w.~~
~~40. ul. Ż e r o m s k i e g o~~
~~– dom nr 1 , drewn. 1939 – 40~~ ~~– dom nr 3 , drewn. 1939 – 40~~ ~~– dom nr 20 , drewn. 1939 – 40~~ ~~– dom nr 22 , drewn. 1939 – 40~~ ~~– dom nr 26 , drewn. 1939 – 40~~ ~~– dom nr 19a , drewn. 1939 – 40~~
~~41. P l. J a n a P a w ł a II~~
~~– dom nr 2 (d. 4), ok. 1900 r.*~~ ~~– dom nr 10 (d. 22), pocz. XX w.*~~ ~~– dom nr 16 (d. Pułtuska 1), mur. ok. 1850 r.~~
~~42. ul. W i o s e n n a~~
~~– stodoła, nr 9, pocz. XX w.*~~ ~~– dom nr 13, ok. 1880 r.*~~

~~* obiekty będące jednocześnie w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków~~

Tabela nr I.4.1

L.p.	*Nazwa obiektu*	*Czas powstania*	*Adres*	*Nr karty GEZ*
1	*dom murowany*	*pocz. XX w.*	*3 Maja 1*	*11*
2	*fabryczka ob. bud. handlowo-usługowe mur.*	*k. XIX w.*	*3 Maja 4*	*13*
3	*dom murowany*	*ok. 1900r.*	*3 Maja 8*	*15*

4	dom murowany	pocz. XX w.	11 Pułku Ułanów Legionowych 7a	16
5	dom murowany	ok. 1935r.	11 Pułku Ułanów Legionowych 15a	18
6	dom murowany	pocz. XX w.	11 Pułku Ułanów Legionowych 31	25
7	dom murowany	pocz. XX w.	11 Pułku Ułanów Legionowych 39	26
8	komin cegielni	ok. 1900r.	17 Stycznia 60B	41
9	cmentarz przykościelny	k. XIV w	Augustiańska 2	44
10	bud. plebanii mur.	k. XIX w.	Augustiańska 3	47
11	dom murowany	ok. 1900r.	Fabryczna 9	49
12	dom murowany	1940 - 1943r.	Fabryczna 15	52
13	dom murowany	k. XIX w.	Fabryczna 17	53
14	dom d. stajnia ob. mur.	k. XIX w.	Fabryczna 17	54
15	bud. cukrowni mur.	1882r.	Fabryczna 19	55
16	garaże ob. magazyny mur.	k. XIX w.	Fabryczna 17A	56
17	produktownia mur.	1882r.	Fabryczna 19	57
18	kotłownia magazyn cukru mur.	k. XIX w.	Fabryczna 35	61
19	magazyn cukru mur.	k. XIX w.	Fabryczna 35	62
20	dom murowany	1930r.	Gostkowska 11	68
21	dom murowany	ok. 1933r.	Gostkowska 21	69
22	dom murowany	ok. 1929r.	Gostkowska 42	70
23	dom murowany	1925r.	Przelotna 2	73
24	dom murowany		Gruduska 5	74
25	dom drewniany		Gruduska 7	75
26	dom drewniany		Gruduska 45	76
27	dom murowany	ok. 1900r.	Plac Jana Pawła II 2	84
28	dom murowany	pocz. XX w.	Plac Jana Pawła II 10	86
29	dom murowany	ok. 1850r.	Plac Jana Pawła II 16	87
30	dom murowany	ok. 1920r.	Jana Kilińskiego 16/18	89
31	dom murowany	ok. 1925r.	Jana Kilińskiego 20A	90
32	dom murowany	ok. 1935r.	Jana Kilińskiego 22	91
33	dom murowany	ok. 1915r.	Jana Kilińskiego 24	92
34	dom murowany	ok. 1910r.	Plac Tadeusza Kościuszki 6	94
35	dom	1940 - 1943r.	Ignacego Kraszewskiego 7	95
36	dom (willa) murowana	pocz. XX w.	Małgorzacka 7	96
37	dom murowany	l. 40-50-te XX w.	Nadfosna 5	107
38	dom drewniany	pocz. XX w.	Nadrzeczna 8	108
39	dom murowany	pocz. XX w.	Nadrzeczna 9	109
40	dom murowany	ok. 1920r.	Nadrzeczna 11	110
41	dom kamienica mur.	pocz. XX w.	Nadrzeczna 28	113
42	dom murowany	1940 - 1943r.	Gabriela Narutowicza 6-12	115
43	dom murowany	pocz. XX w.	Nowozagumienna 9	116
44	dom murowany	pocz. XX w.	Nowozagumienna 13	117

45	dom murowany	pocz. XX w.	Nowozagumienna 23	118
46	dom murowany	pocz. XX w.	Nowozagumienna 29	119
47	dom murowany	pocz. XX w.	Orylska 1	132
48	dom drewniany	pocz. XX w.	Orylska 2	133
49	cerkiew prawosławna ob. dom drew-mur.	pocz. XX w.	Orylska 3B	134
50	dom ob. admin. mur.	pocz XX w.	Orylska 6	135
51	dom ob. admin. mur.	pocz XX w.	Orylska 8	136
52	dom murowany	pocz. XX w.	Orylska 14	137
53	dom murowany	k. XIX w.	Osada Fabryczna 2	139
54	chlewy	k. XIX w.	Osada Fabryczna 2	140
55	dom murowany	po 1882r.	Osada Fabryczna 2	141
56	szkoła	po 1882r.	Osada Fabryczna 4	142
57	ochronka	k. XIX w.	Osada Fabryczna 8	143
58	dom murowany	k. XIX w.	Płońska 7	147
59	dom murowany	ok. 1920r.	Płońska 9	148
60	dom murowany	ok. 1925r.	Płońska 10	149
61	dom murowany	ok. 1927r.	Płońska 11	150
62	dom drewniany	4 ćw. XIX w.	Płońska 14a	151
63	dom murowany	1935r.	Płońska 20a	152
64	dom murowany	1930r.	Płońska 20D	153
65	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 22	154
66	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 23	155
67	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 32	157
68	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 34	158
69	dom murowany	ok. 1920r.	Płońska 36	159
70	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 41	162
71	dom drewniany	pocz. XX w.	Płońska 42	163
72	dom drewniany	1924r.	Płońska 43	164
73	dom drewniany	po 1880r.	Płońska 44	165
74	dom murowany	1932r.	Płońska 56	166
75	dom drewniany	pocz. XX w.	Płońska 67	168
76	dom drewniany	2 poł. XIX w.	Płońska 96	169
77	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 124	170
78	dom drewniany	pocz. XX w.	Płońska 144	171
79	dom murowany	pocz. XX w.	Płońska 150	172
80	dom drew-mur.	pocz. XX w.	Płońska 167A	173
81	dom murowany	pocz. XX w.	Pułtuska 13	185
82	dom murowany	ok. 1900r.	Pułtuska 15	186
83	dom murowany	pocz. XX w.	Pułtuska 17	187
84	dom murowany	k. XIX w.	Pułtuska 35	188
85	dom murowany	1927r.	Pułtuska 39	189
86	cmentarz żydowski	XIX/XX w.	Gwardii Ludowej WRN	190
87	dom drewniany	ok. 1920r.	Henryka Sienkiewicza 6	191

88	dom murowany	ok. 1930r.	Henryka Sienkiewicza 10	194
89	dom murowany	1940 - 1943r.	Henryka Sienkiewicza 24-26	200
90	dom murowany	ok. 1925r.	Henryka Sienkiewicza 25	201
91	dom murowany	1930-1935	Henryka Sienkiewicza 71B	229
92	dom drewniany		Henryka Sienkiewicza 94-96	236
93	dom murowany	ok. 1920r.	Zygmunta Sierakowskiego 3	237
94	dom murowany	ok. 1930r.	Zygmunta Sierakowskiego 5	238
95	dom murowany	1922r.	Zygmunta Sierakowskiego 20	240
96	dom murowany	pocz. XX w.	Zygmunta Sierakowskiego 22	241
97	dom murowany	pocz. XX w.	Księdza Piotra Ściegiennego 5	244
98	dom murowany	pocz. XX w.	Księdza Piotra Ściegiennego 7	245
99	kiosk na dewocjonalia murowany	pocz. XX w.	Księdza Piotra Ściegiennego 20	248
100	cmentarz przykościelny	XIII w.	Księdza Piotra Ściegiennego 11	249
101	plebania murowana	k. XIX w.	Księdza Piotra Ściegiennego 11	251
102	dom parafialny murowany	ok. 1910r.	Księdza Piotra Ściegiennego 18	252
103	organistówka drewniana	pocz. XX w.	Księdza Piotra Ściegiennego 20	253
104	dom murowany	pocz. XX w.	Śląska 12	255
105	dom murowany	pocz. XX w.	Śląska 15	256
106	budynek biurowy GS murowany	k. XIX w.	Śmiecińska 9	257
107	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 2	262
108	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 6	263
109	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 10	264
110	dom murowany	k. XIX w.	Warszawska 14	265
111	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 25	268
112	dom murowany	ok. 1935r.	Warszawska 37	271
113	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 51	272
114	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 53	273
115	dom murowany	pocz. XX w.	Warszawska 55	274
116	dom murowany	ok. 1925r.	Warszawska 56	275
117	dom murowany	ok. 1930r.	Warszawska 60	276
118	dom murowany	1930r.	Ludwika Waryńskiego 5	281
119	dom murowany	1930r.	Ludwika Waryńskiego 9	282
120	dom murowany	1925r.	Ludwika Waryńskiego 12-14	283
121	stodoła drewniana	pocz. XX w.	Wiosenna 5	284
122	dom drewniany	ok. 1880r.	Wiosenna 13	285
123	dom drewniany	pocz. XX w.	Wincentego Witosa 48	286
124	dom murowany	pocz. XX w.	Wincentego Witosa 71	287
125	dom murowany	pocz. XX w.	Wincentego Witosa 79	288
126	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 7A	289
127	dom drewniany	ok. 1910r.	Wojska Polskiego 8	290
128	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 12	291

129	dom murowany	1925r.	Wojska Polskiego 13	292
130	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 16	293
131	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 19	294
132	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 21	295
133	dom drewniany	ok. 1910r.	Wojska Polskiego 23	296
134	dom drewniany	ok. 1910r.	Wojska Polskiego 27	297
135	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 28	298
136	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 31	299
137	dom murowany	ok. 1910r.	Wojska Polskiego 32	300
138	dom murowany	1 ćw. XX w.	Wojska Polskiego 34	301
139	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 36	302
140	dom murowany	ok. 1930r.	Wojska Polskiego 55	338
141	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 56	339
142	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 81	340
143	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 82	341
144	dom drewniany	ok. poł. XIX w.	Wojska Polskiego 93	342
145	dom murowany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 109	343
146	dom drewniany	pocz. XX w.	Wojska Polskiego 119	344
147	dom drewniany	ok. 1900r.	Wojska Polskiego 129	345
148	dom murowany	1930r.	Zacisze 11	356
149	dom drewniany	ok. 1939r.	Zagumienna 7	357
150	dom drewniany	1927r.	Zagumienna 43	358
151	dom murowany	pocz. XX w.	Zagumienna 48	359
152	dom drewniany	1940 - 1943r.	Stefana Żeromskiego 1	361
153	dom drewniany	1940 - 1943r.	Stefana Żeromskiego 3	362
154	dom drewniany	1940 - 1943r.	Stefana Żeromskiego 20	364
155	dom drewniany	1940 - 1943r.	Stefana Żeromskiego 22	365
156	dom drewniany	1940 - 1943r.	Stefana Żeromskiego 26	366
157	zbiornik wyrównawczy przy ulicy Płockiej w Ciechanowie		Płocka 34	367
158	nawierzchnia z kostki brukowej wraz z krawężnikami - pas jezdny ulicy Sienkiewicza w Ciechanowie	1941-1943	Henryka Sienkiewicza	368
159	mur ogrodzeniowy przy ratuszu zlokalizowany przy ulicy Wodnej w Ciechanowie	pocz. XX w.	Wodna	369
160	obora murowana	ok. 1888r.	Gostkowska 94	383
161	spichlerz murowany	1888r.	Gostkowska 94	384

Stanowiska archeologiczne

Wykaz stanowisk archeologicznych zawiera tabela nr ~~I.6~~ *I.6.1*.

~~Tabela nr I.6.~~ ~~Wykaz stanowisk archeologicznych~~				
~~Nr obszaru~~	~~Nr stanowi-~~	~~chronologia~~	~~Przedmiot ochrony~~	~~Uwagi~~

	~~ska~~			
~~AZP 43-62/1~~	~~11~~	~~Wczesne średniowiecze, średniowiecze~~	~~grodzisko~~	~~wpisane do rejestru zabytków~~
~~AZP 42-62/1~~	~~11~~	~~kultura staropolska~~	~~osada~~	~~wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków~~
~~AZP 42-62/2~~	~~12~~	~~kultura prapolska, kultura staropolska~~	~~osada~~	~~wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków~~
~~AZP 42-62/3~~	~~13~~	~~kultura staropolska~~	~~osada~~	~~wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków~~
~~AZP 42-62/4~~	~~14~~	~~kultura przeworska, kul. wielbarska, prapolska, staropolska-osadnictwo, kul. przeworska~~	~~cmentarzysko osada~~	~~wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków~~
~~AZP 42-63/25~~	~~15~~	~~nowożytność~~	~~punkt osadniczy~~	~~wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków~~
~~AZP 43-62/8~~		~~kultura łużycka z 2 poł. IV okres epoki brązu~~	~~osada~~	
~~AZP 43-62/9~~		~~XI-XII w.~~ ~~XVI - 1 poł. XIX w.~~ ~~2 poł. XVIII – 1 poł. XIX w.~~	~~osada~~	
~~AZP 43-62/10~~		~~XVIII-XX w.~~	~~ślady osadnictwa i działań wojennych~~	

Tabela nr I.6.1
Wykaz stanowisk archeologicznych

L.p.	*Nazwa obiektu*	*Wpis do rejestru zabytków*	*Nr w rejestrze zabytków*	*Data wpisu do rejestru zabytków*	*Nr karty GEZ*
1	*stanowisko archeologiczne 11, AZP 42-62/1*	*NIE*			*1*
2	*stanowisko archeologiczne 12, AZP 42-62/2*	*NIE*			*2*
3	*stanowisko archeologiczne 13, AZP 42-62/3*	*NIE*			*3*
4	*stanowisko archeologiczne 14, AZP 42-62/4*	*NIE*			*4*
5	*stanowisko archeologiczne 15, AZP 42-63/25*	*NIE*			*5*
6	*Grodzisko z podgrodziem - obszar zawiera stanowisko arch. 11 AZP 43-62/1*	*TAK*	*8/76 - 44/51 WA*	*20.11.1951*	*6*
7	*stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/8*	*NIE*			*370*
8	*stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/9*	*NIE*			*371*
9	*stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/10*	*NIE*			*372*
10	*stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/6*	*NIE*			*374*
11	*stanowisko archeologiczne nr AZP 43-62/7*	*NIE*			*375*

Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z definicją zawartą w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za ww. dobra należy rozumieć dobra kultury nie będące zabytkami.

Po analizie uznano, że na terenie miasta nie stwierdzono dóbr kultury współczesnej.

3. Strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji

Strefy te obejmują obszary zabezpieczające właściwe eksponowanie zespołów i obiektów zabytkowych oraz panoram na te zespoły i obiekty. Postulowane ustalenia dla stref, do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Strefa „K.8.1.”:

- strefa obejmuje obszar: z punktu na ul. Mleczarskiej – 100 m od ul. Płońskiej, widok na panoramę zespołu cukrowni, Osady Fabrycznej i dawnego folwarku Szczurzyn,

Strefa „K.8.2.”:

- strefa obejmuje obszar: z wiaduktu ul. Płockiej widok na zabytkowe centrum Ciechanowa leżące za doliną Łydyni.

Strefy „K.8.3”, „K.8.4”, „K.8.5”:

- strefa obejmuje obszar części doliny Łydyni z zamkiem i widokiem na północną część zabytkowego centrum Ciechanowa z punktów: zbieg ul. Jesionowej i Zielonej, zbieg ul. Zielonej i Parkowej, zbieg ul. Zamkowej i Kmicica.

W/w strefy oznaczone zostały na schemacie 5a i 5b do części I.

4. Strefy ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy zabytkowej

W celu ochrony wartości historycznych i kulturowych, dla zespołów zabytkowych i historycznych obszarów, ustalić należy strefy ochrony konserwatorskiej:

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.1.”

- obejmująca: dawny układ wiejski rejonu ulicy Witosa.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.2.”

- obejmująca: obszar dawnego folwarku Szczurzyn i wielofunkcyjnego kompleksu związanego z cukrownią powstałego w latach 1880-1914.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.3.”

- obejmująca Dzielnicę Bloki.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - zachowany układ kompozycyjny osiedla z lat 1940-1943 i częściowo zachowany dawny układ parcelacyjny,
  - zachowanych kilkadziesiąt budynków z okresu realizacji osiedla,
  - znaczne obszary zieleni będącej integralną częścią dawnej koncepcji przestrzennej (osiedle „Bloki”, rejon stacji kolejowej);

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.4."

- obejmująca osiedle Nowy Świat – rejon ronda ul. Gostkowskiej.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - zachowany pierwotny układ kompozycyjny wytyczonego ok. 1930 r. osiedla willowego (tzw. Nowy Świat) na planie gwiazdy o cechach miasta-ogrodu, w tym zachowany centralny wieloboczny plac z wychodzącymi z niego 7 ulicami wraz z ulicami obwodowymi,
  - zachowana zabudowa o wartościach kulturowych charakterystyczna dla architektury lat 30 XX w.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.5."

- obejmująca zespół podworski przy ul. Śmiecińskiej,
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - pozostałości zespołu podworskiego (dwór, park).

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.6"

- obejmująca obszar dawnego zespołu dworskiego Gostków.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - założenie parkowe o czytelnym układzie przestrzennym i częściowo zachowanej kompozycji,
  - dwa budynki gospodarcze.

W/w strefy oznaczone zostały na schemacie 5A i 5B do części I.

5. Strefy ochrony konserwatorskiej-archeologicznej

W celu ochrony śladów osadnictwa przedlokacyjnego, lokacyjnego oraz osadnictwa, które miało miejsce na tym obszarze do co najmniej X wieku i umożliwienia ich udokumentowania, ustala się strefy ochrony archeologicznej oraz strefy obserwacji archeologicznej:

Strefa „K.10.1." – strefa ochrony archeologicznej (w rejonie Śródmieścia).

- Strefa obejmuje obszar pozostałości osadnictwa przedlokacyjnego i dwóch lokacji na prawie chełmińskim.
- Elementy stanu zachowania:
  - grodzisko ze strefą wpisaną do rejestru zabytków,
  - cmentarzysko wczesnośredniowieczne w rejonie ul. Orylskiej,
  - stanowiska archeologiczne przy rynku (Plac Jana Pawła II),
  - duże przestrzenie jeszcze nie zniszczonych i nie przebadanych warstw kulturowych mogących zawierać znaleziska mające wpływ na działalność inwestycyjną.

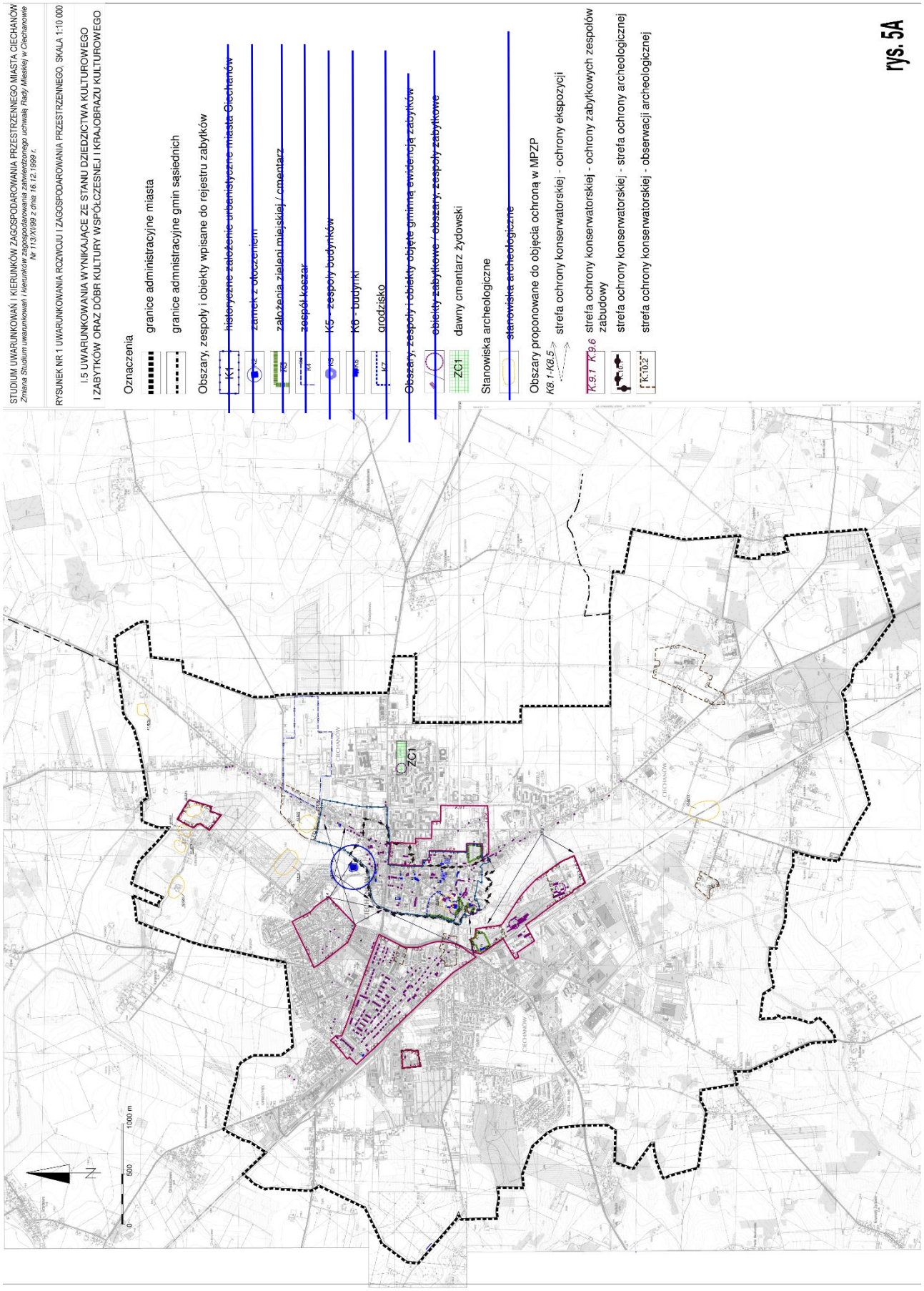
Strefy „K.10.2." – obserwacji archeologicznej.

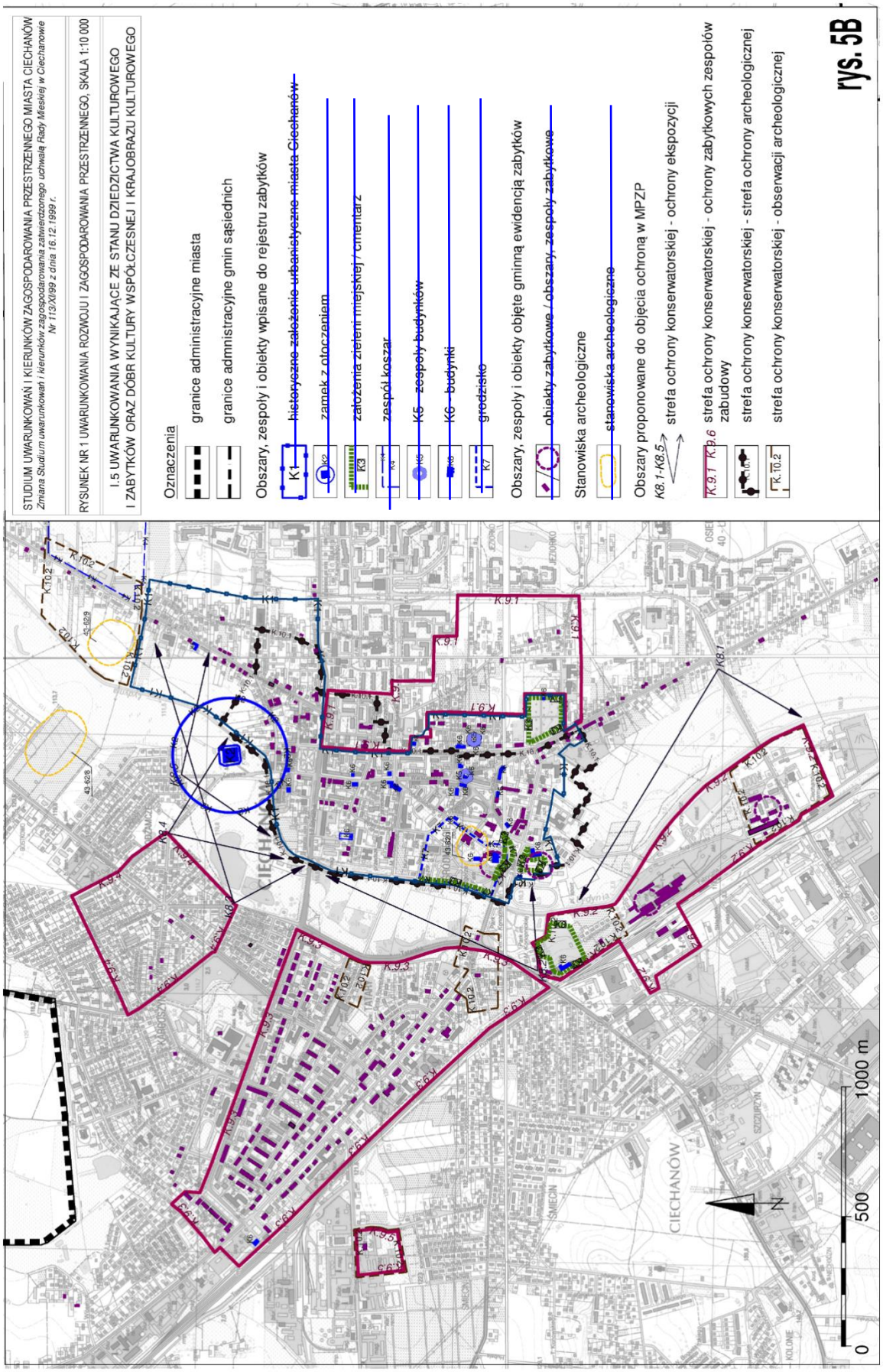
- Strefy obejmują obszary nieprzebadanych warstw kulturowych.
- Strefy występują:
  - w obrębie dawnego zespołu dworsko-parkowego przy ul. Gostkowskiej,
  - w otoczeniu środkowego odcinka ul. Wojska Polskiego, w kierunku rzeki Łydyni,
  - po południowej stronie ul. Śmiecińskiej,
  - po zachodniej stronie ul. Tatarskiej, na wysokości ul. Sienkiewicza,
  - po wschodniej stronie ul. Tatarskiej, pomiędzy rzeką Łydynią a obszarem kolejowym,

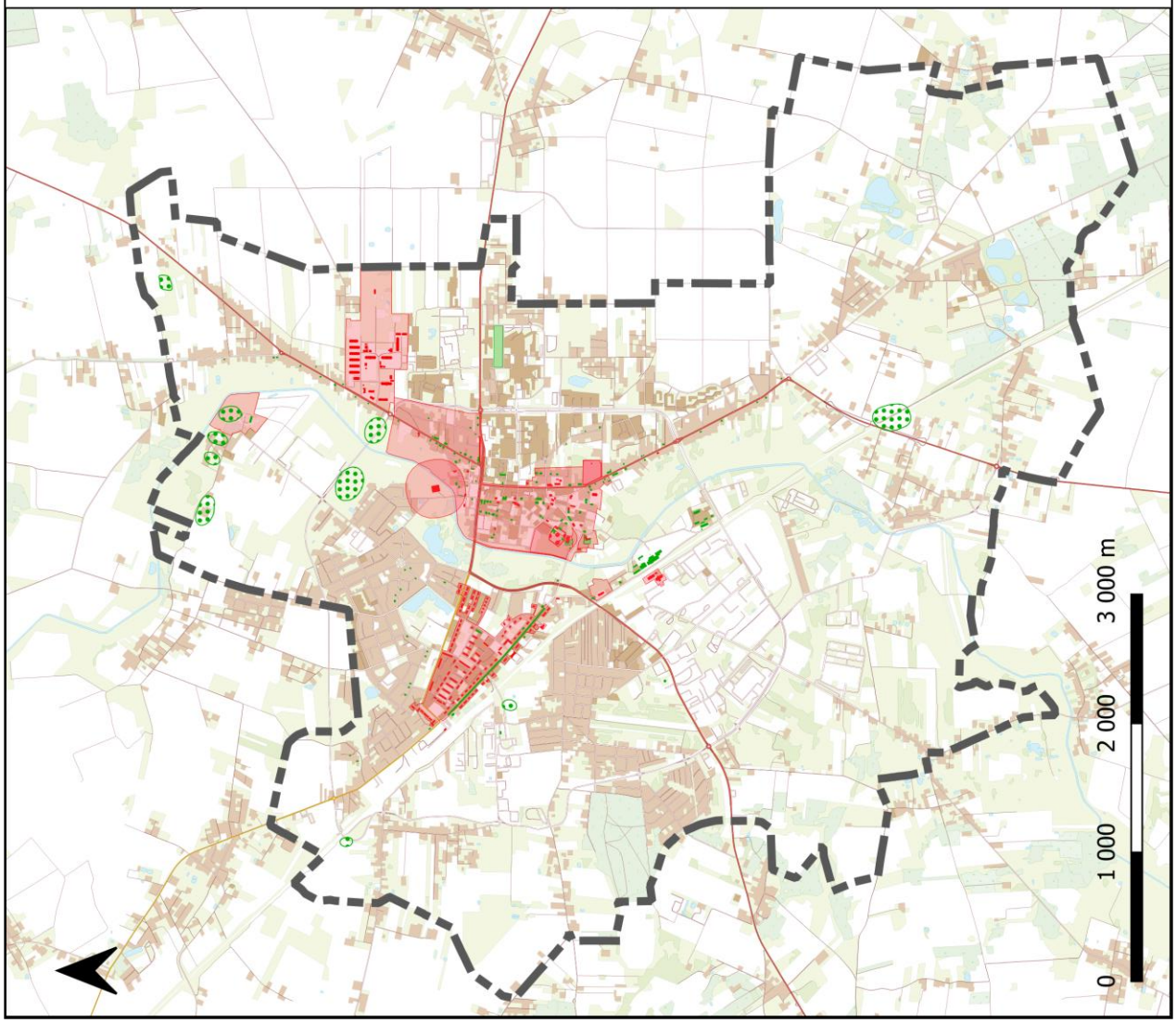
- po północnej i południowej stronie ul. Mleczarskiej, pomiędzy rzeką Łydynią a obszarem kolejowym,
- po zachodniej stronie ul. Bielińskiej,
- w północnej części Krubina, w otoczeniu ul. Kruczej.

W/w strefy oznaczone zostały na schemacie 5A i 5B do części I.

W polityce przestrzennej miasta nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa mazowieckiego, wobec braku takiego dokumentu.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XVII/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice admnistracyjne gmin sąsiednich
Obszary, zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków
K1 historyczne założenie urbanistyczne miasta Ciechanów
K2 zamek z otoczeniem
K3 założenia zieleni miejskiej / cmentarz
K4 zespół koszar
K5 zespoły budynków
K6 budynki
K7 grodzisko
Obszary, zespoły i obiekty objęte gminną ewidencją zabytków
objekty zabytkowe / obszary, zespoły zabytkowe
ZC1 dawny cmentarz żydowski
Stanowiska archeologiczne
stanowiska archeologiczne
Obszary proponowane do objęcia ochroną w MPZP
K8.1-K8.5 strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji
K.9.1 K.9.6 strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony zabytkowych zespołów zabudowy
strefa ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony archeologicznej
K.10.2 strefa ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej
rys. 5A
N
0
500
1000 m
CIECHANÓW
ZC1


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Obszary, zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków
K1 historyczne założenie urbanistyczne miasta Ciechanów
K2 zamek z otoczeniem
K3 założenia zieleni miejskiej / cmentarz
K4 zespół koszar
K5 zespoły budynków
K6 budynki
K7 grodzisko
Obszary, zespoły i obiekty objęte gminną ewidencją zabytków
obiekty zabytkowe / obszary, zespoły zabytkowe
Stanowiska archeologiczne
stanowiska archeologiczne
Obszary proponowane do objęcia ochroną w MPZP
K8.1-K8.5 strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony ekspozycji
K.9.1 K.9.6 strefa ochrony konserwatorskiej - ochrony zabytkowych zespołów zabudowy
strefa ochrony konserwatorskiej - strefa ochrony archeologicznej
K.10.2 strefa ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej
rys. 5B
0 500 1000 m
CIECHANÓW
N



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016r.

I.5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ - zabytki wpisane do rejestru zabytków i zabytki pozostałe

Oznaczenia

Zabytki wpisane do rejestru zabytków:
- *Obiekty*
- *Obszary*
- *Stanowiska archeologiczne*

Zabytki pozostałe (nie wpisane do rejestru zabytków):
- *Obiekty*
- *Obszary*
- *Stanowiska archeologiczne*

rys. 5C

I. 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia *oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami*

1. Ludność

Zmiany liczby ludności.

Według danych GUS w końcu ~~2014~~ *2021* r. w mieście Ciechanów zamieszkiwało ~~44 585~~ *43 495* osób.

Tabela nr I.7.

Ludność w latach 2007-~~2012~~ *2021*

Rok	Ludność	Rok 2007 – 100%	Rok poprzedni – 100%
2007	45 475	100,00	0,00
2008	45 473	100,00	100,00
2009	45 270	99,50	99,60
2010	45 548	100,16	100,60
2011	45 275	99,60	99,40
2012	44 974	98,90	99,30
2013	44 797	98,51	99,61
2014	44 585	98,04	99,53
2015	*44 506*	*97,87*	*99,82*
2016	*44 383*	*97,60*	*99,72*
2017	*44 303*	*97,42*	*99,82*
2018	*44 209*	*97,22*	*99,79*
2019	*44 138*	*97,06*	*99,84*
2020	*43 883*	*96,50*	*99,42*
2021	*43 495*	*95,65*	*99,12*

Od 2007 r. do ~~2014~~ *2021* r. Ciechanów stracił ~~ok. 0,5 tys. (1,1%)~~ *1 980 (4,35%)* mieszkańców. Ubytek ludności należy tłumaczyć ujemnym saldem migracji, gdyż przyrost naturalny w mieście do 2012 r. był dodatni, ale nie na tyle wysoki, aby mógł zrekompensować przewagę odpływu ludności nad napływem (Tabela nr I.8.).

Tabela nr I.8.

Ruch naturalny i migracyjny

Rok	Ruch naturalny						Saldo migracji
	Osób			Osób na 1000 ludności			
	urodzenia żywe	zgony	przyrost naturalny	urodzenia żywe	zgony	przyrost naturalny	
2007	416	402	14	9,1	8,8	0,3	-341

2008	491	429	62	10,8	9,4	1,4	-107
2009	492	439	53	10,9	9,7	1,2	-184
2010	514	434	80	11,3	9,5	1,8	-387
2011	445	439	6	9,8	9,7	0,1	-279
2012	446	445	1	9,9	9,9	0,0	-337
2013	430	438	-8	9,6	9,76	-0,2	-207
2014	415	459	-44	9,3	10,27	-1,0	-209
2015	*414*	*421*	*-7*	*9,3*	*9,46*	*-0,15*	*brak danych*
2016	*422*	*424*	*-2*	*9,5*	*9,54*	*-0,05*	*-173*
2017	*484*	*442*	*42*	*10,92*	*9,97*	*0,95*	*-121*
2018	*445*	*475*	*-30*	*10,06*	*10,73*	*-0,68*	*-55*
2019	*426*	*510*	*-84*	*9,66*	*11,56*	*-1,90*	*-77*
2020	*374*	*608*	*-234*	*8,49*	*13,80*	*-5,31*	*-24*
2021	*342*	*641*	*-299*	*7,83*	*14,68*	*-6,85*	*-98*

Prognoza ludności

Zgodnie z prognozą demograficzną GUS opracowaną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014-2050, w mieście Ciechanów do roku 2045 notowany będzie ogólny spadek liczby ludności. *Z dokumentu tego wynika, że według szacunków w roku 2045 w miastach powiatu ciechanowskiego (miasto Ciechanów, miasto Glinojeck) mieszkać będzie 35 099 osób. Warto podkreślić, że Glinojeck jest niewielkim ośrodkiem miejskim, w 2021 r. zamieszkiwało w nim 2 832 osób. W związku z powyższym szacować można, że miasto Ciechanów w 2045 roku liczyć może ok 33 500 mieszkańców. Innego rodzaju opracowaniem GUS jest „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030", gdzie stan ludności oszacowany na dzień 31.12.2021 r. (43 113 osób) jest bardzo zbliżony do faktycznego. Według tej prognozy w Ciechanowie w 2030 roku zamieszkiwać będzie 40 301 osób. Prognozuje się, że dla Ciechanowa stopniowo wyhamowywał będzie odpływ ludności związany z migracjami wewnętrznymi. Postępujący ubytek liczby mieszkańców będzie wynikał ze starzejącego się społeczeństwa i malejącej liczby urodzeń, co jest trendem ogólnopolskim dla małych i średnich miast.*

Od 2007 r. do 2014 r. Ciechanów stracił 890 mieszkańców (ok. 2% ogółu mieszkańców). Ubytek ludności należy tłumaczyć ujemnym saldem migracji, gdyż przyrost naturalny w mieście do 2012 r. był dodatni, ale nie na tyle wysoki, aby mógł zrekompensować przewagę odpływu ludności nad napływem. Po 2012 r. ujemne saldo migracji wzrosło o ok. 37% (w odniesieniu do wartości z 2012 r.), zaś przyrost naturalny zaczął przyjmować wartości ujemne. W latach 2014 – 2017 liczba ludności w mieście spadła o 1,6%. Z prognozy ludności dla gmin wynikają szacunki mówiące o odpływie ludności Ciechanowa w latach 2017 – 2030 na poziomie 8,7%.

Jednakże biorąc pod uwagę uruchomienie w ~~ostatnim roku~~ *ostatnich latach* na szczeblu ogólnokrajowym narzędzi legislacyjnych, organizacyjnych i finansowych mających na celu zwiększenie dzietności i pobudzenie przyrostu naturalnego, przy jednoczesnym systematycznym wzroście przeciętnej długości trwania życia oraz projektowanej poprawie warunków mieszkaniowych, można przewidywać w kolejnych latach zahamowanie: tendencji spadkowej liczby mieszkańców miasta, ujemnego przyrostu naturalnego i ujemnego salda migracji. Ponadto obecnie nasilone procesy emigracyjne ludności i działania polityczne ~~Unii Europejskiej w kierunku nakładania na państwa członkowskie obowiązku przyjmowania~~ *związane z przyjmowaniem* imigrantów również mogą spowodować wzrost salda migracji w Ciechanowie oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego zaplecza socjalnego.

Struktura demograficzna

Ludność miasta Ciechanów jest ~~trochę mniej~~ sfeminizowana ~~niż w innych miastach województwa mazowieckiego~~; kobiety stanowią 52,3% ludności (w województwie ~~53,2%~~ *52,17%*). Jest to skutek trochę młodszej struktury wieku (proces feminizacji nasila się wraz z wiekiem.)

Struktura wieku mieszkańców Ciechanowa w ostatnich dziewięciu latach ulega niekorzystnym zmianom; następuje spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym na rzecz osób w wieku poprodukcyjnym, co określa się jako proces starzenia się społeczeństwa. Jest to również skutek niskiej liczby urodzeń i emigracji ludzi młodych.

Wykształcenie mieszkańców

Struktura wykształcenia mieszkańców Ciechanowa uległa poprawie i jest podobna do struktury wykształcenia ludności w innych miastach województwa mazowieckiego o zbliżonej wielkości. Nadal jednak znaczną część zasobów pracy w Ciechanowie stanowią osoby o wykształceniu zasadniczym zawodowym i niższym; osoby te są dla rynku pracy dużym obciążeniem.

2. Warunki życia ludności

Warunki życia ludności miasta Ciechanów oceniono na podstawie analizy:

- źródeł utrzymania ludności,
- poziomu bezrobocia,
- zaległości w opłatach za mieszkanie,
- warunków zamieszkiwania,
- wyposażenia miasta w urządzenia infrastruktury społecznej,
- dochodów i wydatków budżetu miasta.

Źródła utrzymania ludności

NSP 2002 wykazał, że praca stanowi główne źródło utrzymania tylko dla 66,6% mieszkańców Ciechanowa.

Dla pozostałych mieszkańców głównym źródłem utrzymania są źródła niezarobkowe (emerytury, renty, zasiłki), w tym aż 3 500 osób utrzymuje się z innych niż emerytura i renta niezarobkowych źródeł – np. zasiłki dla bezrobotnych (1 tys. osób) i zasiłki socjalne (234 osoby). W tej grupie istnieje największe (spośród grup o niezarobkowym źródle utrzymania) obciążenie osobami pozostających na utrzymaniu.

Można przypuszczać, że sytuacja materialna tych rodzin jest bardzo trudna. Wśród pobierających rentę, aż 4 000 osób pobierało rentę z tytułu niezdolności do pracy (renta inwalidzka). Na ogół są to dochody niewysokie, stąd ta grupa jest też zagrożona ubóstwem. Osoby utrzymujące się z pracy żyją głównie (97,2%) z

pracy poza rolnictwem. Tylko 455 osób podało, że głównym źródłem utrzymania jest praca własna w rolnictwie.

Bezrobocie

NSP ~~2011~~ *2021* wykazał w Polsce stopę bezrobocia – ~~12%~~ *3,6%* (mężczyźni ~~11,6%~~ *3,8%*, kobiety ~~12,5%~~ *3,4%*), a w powiecie ciechanowskim – ~~12,3% mężczyźni 12,9%, kobiety 11,5%)~~ *według danych opublikowanych przez Powiatowy Urząd Pracy w Ciechanowie stopa bezrobocia na koniec 2021 r. wynosiła 8,3%.*

Średnio miasta polskie – ~~12,4%~~ *3,7%*; średnio miasta woj. mazowieckiego ~~9,7%~~ *3,1%*, średnio miasta powiatu ciechanowskiego (tj. Ciechanów i Glinojeck) ~~13,7%~~ *8,3%.*

~~Według danych GUS na koniec 2012 r. zarejestrowanych było 2 935 bezrobotnych mieszkańców Ciechanowa (w tym 1600 mężczyzn). Oznacza to stopę bezrobocia ponad 18%.~~

Według danych udostępnionych przez Powiatowy Urząd Pracy w Ciechanowie na koniec września 2022 r. stopa bezrobocia wynosiła:

- *dla Polski 4,8%,*
- *dla województwa mazowieckiego 4,2%,*
- *dla powiatu ciechanowskiego 8,0%*
- *dla gminy miejskiej Ciechanów 3%.*

Pod względem grup wiekowych największy odsetek wśród bezrobotnych w Ciechanowie stanowią osoby powyżej 50 roku życia (27% ogółu bezrobotnych). Osoby długotrwale bezrobotne stanowią aż 54% wszystkich zarejestrowanych. ~~Znaczną liczbę wśród bezrobotnych stanowią osoby młode i wykształcone, stąd nasuwa wniosek, że sytuacja na rynku pracy w Ciechanowie jest ciężka.~~ Z kolei słabe wykształcenie zawodowe wielu bezrobotnych daje im małe szanse zarobkowe. ~~Zakładając (optymistycznie), że bezrobocie „rozkłada się" równomiernie możemy powiedzieć, że dotyczy co czwartego gospodarstwa domowego.~~

Niski dochód „głowy" gospodarstwa wraz z bezrobociem współmałżonka lub dorosłych dzieci oznacza zagrożenie ubóstwem.

Przedłużanie się tego stanu (długotrwałość bezrobocia) ubóstwo to pogłębia. Wnioski te odnoszą się do znaczącej liczby mieszkańców Ciechanowa.

Warunki zamieszkania (wg danych GUS ~~2012~~ *2020* r.)

W Ciechanowie jest ok. ~~16 414~~ *18 243* mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. ~~1,15 mln~~ *1,27 mln* m^2.

Przeciętna liczba izb w mieszkaniu to ~~3,9~~ *3,82* (w tym kuchnie, o ile jest okno i powierzchnia powyżej 4 m^2).

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania to ~~69,9~~ *69,4* m^2.

Średnio na mieszkanie w Ciechanowie przypada ~~2,7~~ *2,41* osób, a na izbę ~~0,7~~ *0,63* osób.

Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań na mieszkańca wynosi ~~25,5~~ *28,9* m^2/mieszk.

Zróżnicowanie warunków zamieszkiwania jest duże; najlepsze warunki panują w mieszkaniach stanowiących własność osób fizycznych, najgorsze w mieszkaniach będących własnością gminy. Własnością gminy jest ~~co ósme mieszkanie (1947 mieszkań).~~ *1 835 mieszkań komunalnych.*

Warunki mieszkaniowe ulegają ~~nieznacznej~~ poprawie, bowiem liczba oddawanych mieszkań w 2012 r. ~~wynosi~~ *wyniosła* ok. 1 mieszkanie na 1000 mieszkańców, *w 2020 roku było to 7,1 mieszkań, natomiast w 2021 6,1 mieszkań na 1000 mieszkańców.*

Korzystnym zjawiskiem w Ciechanowie jest wysoki udział budownictwa jednorodzinnego w liczbie oddawanych mieszkań. Oznacza to, że poprawia się struktura wielkości mieszkań. Już obecna średnia wielkość mieszkania – ~~prawie 70 m²~~ *69,4 m²,* oznacza, że w mieście liczba małych mieszkań, które w przyszłości ze względu na nieakceptowalną wielkość będą uważane za substandard nie jest problemem.

Wyposażenie w infrastrukturę społeczną (wg danych GUS ~~2012~~ *2021* r.)

Obiekty oświaty i wychowania.

Na obszarze miasta funkcjonują:

- ~~1 żłobek~~ 4 żłobki,
- ~~19~~ *29* placówek wychowania przedszkolnego, w tym:
  - ~~14~~ *17* przedszkoli zorganizowanych w ~~53~~ *85* ~~oddziały szkolne~~ *oddziałów szkolnych*, do których uczęszczało ~~1 093~~ *1 587* dzieci,
  - 1 punkt przedszkolny (~~1 oddział~~ *2 oddziały*, ~~17~~ *18* dzieci),
  - ~~4 inne placówki~~ *11 innych placówek* wychowania przedszkolnego;
- ~~7~~ *11* szkół podstawowych zorganizowanych w ~~120~~ *215* oddziałów szkolnych, do których uczęszczało ~~2705~~ *4 010* uczniów, w tym 1 szkoła specjalna (~~7~~ *19* oddziałów i ~~43~~ *57* uczniów);
- ~~8 gimnazjów zorganizowanych w 71 oddziałów, do których uczęszczało 1647 uczniów, w tym:~~
  - ~~1 gimnazjum specjalne (4 oddziały i 47 uczniów),~~
  - ~~1 gimnazjum dla dorosłych (3 oddziały i 104 uczniów);~~ *(w 2016 roku Ministerstwo Edukacji Narodowej przygotowało projekt ustawy likwidującej gimnazja oraz przywracającej 8-klasową szkołę podstawową. 1 września 2017 roku ostatni rocznik rozpoczął naukę w gimnazjach. W roku szkolnym 2018/2019 ostatni rocznik zakończył naukę kończąc tym samym likwidację gimnazjów);*
- ~~12~~ *10* szkół ponadgimnazjalnych zawodowych i artystycznych *oraz szkoły branżowe*, w tym:
  - ~~4 technika~~ *7 techników* dla młodzieży bez specjalnych (~~41~~ *78* oddziałów, ~~934~~ *1 803* uczniów),
  - ~~2 ponadgimnazjalne technika uzupełniające dla dorosłych (4 oddziały, 40 uczniów),~~
  - ~~3 licea profilowane dla młodzieży bez specjalnych (4 oddziały, 108 uczniów),~~
  - ~~2 licea profilowane dla dorosłych (6 oddziałów, 119 uczniów),~~
  - 1 szkoła artystyczna niedająca uprawnień zawodowych (brak oddziałów, ~~61~~ *79* uczniów);
  - *2 szkoły branżowe I stopnia bez specjalnych (12 oddziałów, 350 uczniów);*
- ~~5 szkół zasadniczych zawodowych~~ *4 szkoły zasadnicze zawodowe*, w tym:
  - 3 zasadnicze szkoły zawodowe dla młodzieży bez specjalnych (~~317~~ *21* oddziałów, ~~461~~ *367* uczniów),
  - ~~1 specjalna zasadnicza szkoła zawodowa dla młodzieży (3 oddziały, 31 uczniów)~~,
  - 1 specjalna szkoła przysposabiająca do pracy zawodowej (~~3 oddziały~~ *6 oddziałów*, ~~22~~ *26* uczniów),
- 10 szkół ogólnokształcących, w tym:
  - ~~6~~ *7* liceów ogólnokształcących dla młodzieży bez specjalnych (~~64 oddziały~~ *57 oddziałów*, ~~1 840~~ *1 582* uczniów),
  - ~~6 liceów ogólnokształcących~~ *3 licea ogólnokształcące* dla dorosłych (~~13~~ *17* oddziałów, ~~443~~ *376* uczniów),
  - ~~4 uzupełniające licea ogólnokształcące dla dorosłych (5 oddziałów, 97 uczniów),~~

- ~~13~~ *5* szkół policealnych, w tym:
  - ~~2 szkoły policealne~~ 5 szkół policealnych dla młodzieży bez specjalnych (~~4 oddziały~~ *31 oddziałów*, ~~114~~ *481* uczniów),
  - ~~11 szkół policealnych dla dorosłych (49 oddziałów, 1046 uczniów)~~;
- 3 szkoły wyższe, w tym:
  - ~~Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa~~ *Państwowa Uczelnia Zawodowa im. Ignacego Mościckiego w Ciechanowie*,
  - Wyższa Szkoła Menadżerska w Warszawie – Wydział Zamiejscowy,
  - Wyższa Szkoła Biznesu i Zarządzania;
- pozostałe:
  - Akademia Humanistyczna w Pułtusku – Wydział Socjologii i Wydział Zamiejscowy Turystyki, Hotelarstwa i Promocji Środowiska,
  - ~~Kolegium Nauczycielskie w Ciechanowie~~,
  - Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych w Ciechanowie.

Miasto powinno stworzyć warunki do dalszego rozwoju szkolnictwa, w tym szczególnie szkolnictwa wyższego.

Obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Na obszarze miasta ~~działa jeden żłobek na 22 miejsca~~ *działają 4 żłobki w których jest 149 miejsc*.

Z innych obiektów ochrony zdrowia i opieki społecznej na obszarze miasta znajdują się:

- szpital pełniący funkcję nie tylko obsługi miasta, ale i regionu,
- ~~20 przychodni (w tym jedna publiczna),~~ *24 przychodnie,*
- praktyki lekarskie.

W Ciechanowie są 2 stacjonarne placówki pomocy społecznej.

Wyposażenie miasta w obiekty infrastruktury społecznej można uznać za satysfakcjonujące.

Posiłkując się wynikami prognozy ludności można stwierdzić, iż w przyszłości potrzebne będą kolejne domy opieki dla osób starszych.

Inne obiekty

Jakość życia mieszkańców Ciechanowa podnosi urozmaicona oferta obiektów:

- sportowo-rekreacyjnych, tj.: stadion, hala widowiskowo-sportowa, *hala sportowa,* pływalnia, basen otwarty, kąpielisko otwarte „Krubin", obiekt hotelowo-gastronomiczny „Olimpijski", lodowisko *oraz przyszkolne obiekty sportowe*;
- obiekty kultury:
  - muzeum Szlachty Mazowieckiej,
  - kino Łydynia,
  - galeria *sztuki* ~~– salon sztuki~~,
  - 5 placówek bibliotecznych,
  - 2 biblioteki naukowe, fachowe (miejska i powiatowa),
  - ~~18~~ *12* klubów sportowych,

- 2 domy/ośrodki kultury/świetlice,
- *Ciechanowski Ośrodek Edukacji Kulturalnej,*
- *Kamienica Warszawska 18,*
- *Park Nauki TORUS*.

3. Gospodarka lokalna

Liczba i struktura podmiotów gospodarczych wg danych GUS ~~2013~~ *2021* r. na obszarze miasta Ciechanów zarejestrowanych w systemie REGON wynosiła ~~4 541~~ *4 763* podmiotów gospodarczych, w tym ~~117~~ *99* w sektorze publicznym.

Liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowanych na obszarze miasta od 2007 r. utrzymuje się na zbliżonym poziomie, co oznacza, że rejestrowaniu nowej działalności towarzyszy rezygnacja innych podmiotów.

Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców jest w Ciechanowie niska – znacznie niższa od średniej wojewódzkiej.

Ponad 96% wszystkich podmiotów to podmioty małe o zatrudnieniu do 9 osób. Liczba tych podmiotów od lat utrzymuje się na poziomie ok. ~~4200-4340~~ *4350 – 4590.*

~~Wzrasta~~ *Maleje* natomiast ~~nieznacznie~~ liczba podmiotów o zatrudnieniu od 10-49 osób, prawdopodobnie na skutek obniżania się zatrudnienia lub rozpadu podmiotów o wyższym zatrudnieniu. Maleje ~~bowiem~~ *też* liczba podmiotów zatrudniających powyżej 50 pracowników, ~~zaś~~ liczba podmiotów zatrudniających powyżej 250 pracowników ~~od kilku lat jest stała~~ *w 2021 również zmalała*.

Do największych przedsiębiorstw na terenie miasta należą: Papiernia ~~DELITISSUE~~ *Sofidel*, Drukarnia BAUER, Zakłady Mechaniczne i Cynkownia Ogniowa METALTECH, Zakłady Przemysłu Drobiarskiego CEDROB, Chromavis Service Sp. z o. o., ILAS POLONIA, Fabryka Narzędzi FANAR, Systemy Kominowe JAWAR Sp. z o. o. oraz inne podmioty, jak np.: Specjalistyczny Szpital Wojewódzki, Orange Polska.

Trudna sytuacja podmiotów gospodarczych tłumaczy słaby popyt na siłę roboczą i utrzymujące się bezrobocie, a także niskie dochody własne budżetu gminy.

Tabela nr I.9.
Podmioty gospodarcze zarejestrowane na obszarze Ciechanowa wg rodzaju działalności (dane GUS za rok ~~2013~~ *2021*)

Rodzaj działalności	Liczba podmiotów
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	~~51~~ *35*
Górnictwo i wydobywanie	~~3~~ *4*
Przetwórstwo przemysłowe	~~344~~ *347*
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	~~6~~ *8*
Dostawa wody; gospodarowanie ciekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	~~21~~ *18*
Budownictwo	~~466~~ *566*
Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, wliczając motocykle	~~1324~~ *1 058*

Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	~~94~~ *98*
Transport i gospodarka magazynowa	~~303~~ *339*
Informacja i komunikacja	~~81~~ *136*
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	~~110~~ *102*
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	~~192~~ *238*
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	~~418~~ *483*
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	~~129~~ *179*
Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	~~19~~ *21*
Edukacja	~~241~~ *228*
Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	~~324~~ *398*
Działalność związana z kulturą rozrywki i rekreacji	~~99~~ *98*
Pozostała działalność usługowa	~~316~~ *407*
Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników, gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	
Organizacje i zespoły eksterytorialne	0
	~~4 541~~ *4 763*

Banki (stan na ~~2013~~ *2022* r).

Na obszarze miasta funkcjonują oddziały ~~23~~ *9* banków.

Handel (wg danych GUS ~~2013~~ *2021* r).

Sieć handlowa w Ciechanowie składa się z:

- sklepów,
- 3 targowisk stałych,
- ~~10~~ *9* supermarketów,
- 1 domu towarowego,
- 1 domu handlowego.

Powierzchnię sprzedaży w Ciechanowie szacuje się na ponad 57 tys. m^2. Oznacza to ponad 1,25 m^2 powierzchni sprzedaży na mieszkańca.

Taki wskaźnik dla miasta ok. 45 tysięcznego, o niedużym zasięgu obsługi i umiarkowanym ruchu turystycznym, należy uznać za niezły. Przejawem tego jest obniżanie się liczby sklepów przy wzroście powierzchni sprzedaży.

Oznacza to, że pojawiające się nowe obiekty powodują zamykanie sklepów mniejszych przegrywających w walce o klienta.

Obsługa turystyki (wg danych GUS ~~2012~~ *2021* r.).

Na obszarze miasta znajduje się 5 obiektów obsługi turystyki będących hotelami ~~oraz 2 pensjonaty i 2 zajazdy~~.

4. Rynek pracy

Aktywność ekonomiczna ludności.

W mieście jest 22,4* tys. aktywnych zawodowo *(* brak aktualnych danych, stan na 2016 r.)*, do których zaliczono ~~2 935~~ *1 391* bezrobotnych (~~1600~~ *703* mężczyzn i ~~1335~~ *688* kobiet).

Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi ~~9,8%~~ *5,5%* (~~10,4%~~ *5,3%* mężczyźni i ~~9,2%~~ *5,9%* kobiety)

Liczba pracujących.

Ogólnie pracujących w mieście Ciechanów jest ~~13246~~ *12 206* (~~6123~~ *5 677* mężczyzn i ~~7123~~ *6 529* kobiet).

Saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi ~~887~~ *1 999* osób (wg danych GUS stan z ~~2006~~ *2011* r.)

Główna przyczyna wysokiego bezrobocia w Ciechanowie to mała liczba miejsc pracy. Drugą istotną przyczyną jest duża odległość „czasowa" od Warszawy – jednego z najlepszych obecnie w Polsce rynku pracy.

Olbrzymie znaczenie dla rynku pracy w Ciechanowie mają usługi nierynkowe.

Stan rynku pracy tłumaczy problemy i sytuację demograficzno-społeczną miasta. Bezrobocie spowodowane jest małą liczbą miejsc pracy na miejscu, przy dużej odległości do dobrego „basenu pracy", jakim dla Mazowsza jest Warszawa. Brak miejsc pracy w zasięgu akceptowalnych dojazdów skazuje młodych, wchodzących w wiek produkcyjny, na emigrację z miasta w poszukiwaniu pracy.

Zagrożeniem rozwoju miasta jest spadek liczby ludności, bezrobocie i niskie dochody ludności.

5. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020, poz. 1062 z późn. zm.), której celem jest poprawa warunków życia i funkcjonowania obywateli ze szczególnymi potrzebami (narażonych na marginalizację lub dyskryminację m. in. ze względu na niepełnosprawność lub obniżony poziom sprawności z powodu wieku czy choroby), podmioty publiczne są zobowiązane do zapewnienia:

- *dostępności architektonicznej,*
- *dostępności cyfrowej,*
- *dostępności informacyjno-komunikacyjnej.*

Urząd Miasta Ciechanów realizuje zadania wynikające z zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Uchwałą Nr 43/III/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. Rada Miasta Ciechanów przyjęła Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Miejskiej Ciechanów na lata 2019 – 2023. Wsparcie dla osób ze szczególnymi potrzebami jest realizowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (np. program „Asystent osobisty osoby niepełnosprawnej", program „Usługi opiekuńcze dla osób niepełnosprawnych"). W Ciechanowie działa Dzienny Dom „Senior+", Placówka Wsparcia Dziennego „Świetlica Środowiskowa", Środowiskowy Dom Samopomocy typu „A i B".

I. 7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

1. Zagrożenia techniczne (stan na ~~2013 r~~ *2022r*.)

– ~~Na obszarze miasta znajduje się tylko jeden obiekt stwarzający zagrożenie wystąpieniem poważnej awarii (pożar, wybuch), tj. Drukarnia Wydawnictwa H. Bauer. Znajduje się ona na liście zakładów przemy-~~

~~słowych o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej~~. *Na terenie Ciechanowa nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR).* Na terenie Ciechanowa brak jest zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej *(ZDR)*.

- Zagrożenie stanowią zakłady składujące i przetwarzające znaczne ilości substancji niebezpiecznych w tym amoniaku, funkcjonujące na obszarze miasta Ciechanów:
  - Ciechanowskie Zakłady Drobiarskie "Cedrob", ul. Płocka;
  - ILAS POLONIA S.A., ul. Mleczarska;
  - Browar przy ul. Kilińskiego.
- Poważne zagrożenia stwarzają też sytuacje awaryjne mogące powstać w związku z przewozem (transport kołowy i kolejowy) materiałów niebezpiecznych, paliw płynnych i gazowych (wycieki substancji niebezpiecznych, pożary).
- Zagrożenia komunikacyjne, związane z przemieszczeniem się środków transportu przez obszar miasta, takie jak: wypadki i kolizje drogowe.
- Zagrożenia dla porządku i bezpieczeństwa mieszkańców powoduje też nieprawidłowe parkowanie pojazdów (na chodnikach, trawnikach).
- Zagrożenia pożarowe o różnym stopniu w zależności od rodzaju zabudowy i przeznaczenia zabudowy; największe zagrożenie występuje w:
  - budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wybudowanych w latach 40-tych (palne stropy, więźba dachowa i klatki schodowe),
  - opustoszałych budynkach, w złym stanie technicznym,
  - obiektach produkcyjnych wymienionych na początku niniejszego punktu,
- Ponadto zagrożenia stanowią:
  - przesyłanie gazu siecią gazową o łącznej długości ok. 154 km;
  - możliwość rozprzestrzenienia się przez sieć kanalizacyjną skażeń spowodowanych np. wyciekami substancji ropopochodnych;
  - możliwość rozprzestrzenienia się uwolnionych substancji przez cieki;
  - wysokie budowle np. kominy oraz instalacje technologiczne i zbiorniki technologiczne w zakładach produkcyjnych, oraz budowle inżynieryjne, w tym mosty, wiadukty i maszty antenowe.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potencjalne zagrożenia, mogące wystąpić w sąsiedztwie obiektów produkcyjnych i urządzeń technicznych.

2. Zagrożenia ze strony środowiska przyrodniczego

Zagrożenie ze strony środowiska przyrodniczego stwarza rzeka Łydynia, poprzez zagrożenie powodziowe.

Łydynia jest rzeką typowo nizinną z charakterystycznymi niżówkami w okresach letnio-jesiennych oraz wezbraniami wód w okresie wiosennym. Co kilka – kilkanaście lat zdarzają się w granicach miasta wezbrania wiosenne powodowane szybkim topnieniem śniegu i intensywnymi opadami deszczu, kiedy wody rzeki występują z koryta i powodują podtopienia okolicznych terenów, a nawet poprzez łączące się z rzeką rowy zagrażają oddalonej zabudowie mieszkaniowej.

Ostatnio podtopienia wystąpiły w marcu 2005 roku. Wówczas na terenie miasta zalany był obszar około 186 ha; w większości parki, łąki, nieużytki, ale też i tereny zakładów pracy z obiektami sportowymi (24 ha) oraz tereny zamieszkałe (2,0 ha). Zaszła konieczność wyłączeń energii elektrycznej, organizowania objazdów w mieście, ochrony ujęć wody czy oczyszczalni ścieków i kanalizacji.

Ze względu na charakter rzeki i dla potrzeb planowania ochrony przed powodzią Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" uwzględniający rzekę Łydynię, który został zaopiniowany uchwałą Radę Miasta Ciechanów z dnia 28 grudnia 2006 roku.

~~Studium m. innymi określa i wyznacza tereny wymagające szczególnej ochrony oraz zasięg przestrzenny zalewów dla wielkich wód czy tereny zagrożone osuwaniem skarp lub poboczy. Studium zawiera mapy obszarów zagrożonych powodzią, w granicach miasta, wyznaczające zasięgi zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 0,5% (przepływ wywołany wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia wody 1 raz na 200 lat), które pokrywają się z zasięgiem zalewu bezpośredniego wodami o prawdopodobieństwie 1% (prawdopodobieństwo wystąpienia przepływu wody 1 raz na 100 lat).~~

~~Obowiązki wynikające ze Studium muszą być przestrzegane i stosowane, głównie poprzez lokalne prawo miejscowe.~~

~~Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późniejszymi zmianami).~~

~~Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% (oznaczono na rysunku nr 1 i nr 2 zmiany Studium symbolem S2).~~

~~W dniu 15 kwietnia 2015 r. opublikowane zostały Mapy zagrożenia powodziowego, które zgodnie z art. 88 f ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2015 poz. 469 z późn. zm.) stanowią oficjalne dokumenty planistyczne i stanowią podstawędo podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.~~

~~Dla rzeki Łydyni nie zostały sporządzone Mapy zagrożenia powodziowego, ponieważ we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego nie została ona wskazana na mapieobszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Rzeka Łydynia została jedynie uwzględniona na mapie obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne, którarównież została opracowana w ramach ww. wstępnej oceny. Tylko w oparciu o pierwsze z wymienionych map sporządzane są Mapy zagrożenia powodziowego, które są wiążące dlapodejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym.~~

~~W związku z powyższym oraz zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne i niektórych innych ustaw, dla obszarów, dla których istnieje Studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, zachowuje ono ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego.~~

~~Tym samym uwarunkowania formalne z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz ustalenia w tym zakresie zawarte w zmianie Studium podlegającej obecnie zmianie są nadal aktualne.~~

Studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Łydyni obowiązywało do czasu sporządzenia i przekazania gminie map zagrożenia powodziowego. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego dla rzeki Łydyni zostały

opracowane w II cyklu planistycznym (2016 – 2021), podane do publicznej wiadomości 22 października 2020 r. i przekazane do gminy miejskiej Ciechanów.

Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawione są obszary o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

1. *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;*
2. *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);*
3. *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);*
4. *obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:*
    a. *zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,*
    b. *zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego,*
    c. *zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej.*

Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanymi na mapach zagrożenia powodziowego, są:

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.

Dla obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego sporządzane są mapy ryzyka powodziowego, które określają wartość potencjalnych strat powodziowych oraz przedstawiają obiekty narażone na zalanie w przypadku wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę do opracowania planów zarządzania ryzykiem powodziowym, zawierających katalog działań technicznych i nietechnicznych mających na celu ograniczenie negatywnych konsekwencji dla zdrowia i życia ludzi, działalności gospodarczej, środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w dokumentach planistycznych zagospodarowania przestrzennego, w celu zapewnienia ochrony przed powodzią i ograniczenia potencjalnych negatywnych skutków powodzi.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy zawarte w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 2233 z późn. zm.).

I.8. Uwarunkowania wynikające z diagnozy ekonomicznej miasta

1. Sytuacja ekonomiczna w latach 2010 – 2015 *zaktualizowana o lata 2016 - 2021*

Dochody miasta

Tabela nr I.10. Struktura dochodów miasta Ciechanów w latach 2010-2015						
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
dochody ogółem [zł]	134262004,07	116098633,9	134169212,68	154612171,55	158999220,74	159138139,91
% dochodów z ogółu						
dochody własne razem	51,3	61,3	56,2	52,3	54,4	54,6
dotacje celowe ogółem	10,5	13,3	10,9	10,2	11,3	12,0
dochody na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych – ogółem	19,9	3,6	12,6	19,9	16,8	15,0
subwencja ogólna	18,2	21,8	20,3	17,6	17,4	18,5
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela nr I.10.1 Struktura dochodów miasta Ciechanów w latach 2016 - 2021						
	2016	***2017***	***2018***	***2019***	***2020,00***	***2021***
dochody ogółem [zł]	*167924706,5*	*185741595,6*	*222364066,0*	*239397970,9*	*233272257,5*	*259962976,0*
% dochodów z ogółu						
dochody własne razem	*57,14*	*55,47*	*45,81*	*49,51*	*52,15*	*53,78*
dotacje celowe ogółem	*24,17*	*25,13*	*21,57*	*25,93*	*29,17*	*27,28*
dochody na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych – ogółem	*0,15*	*2,09*	*17,55*	*10,01*	*3,15*	*0,41*
subwencja ogólna	*18,54*	*17,36*	*15,12*	*14,87*	*15,61*	*18,60*
	100%	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dane przedstawione w ~~powyższej tabeli~~ *powyższych tabelach* wskazują, że największy udział w dochodach miasta stanowiły dochody własne (51,3-61,3% wszystkich dochodów), a spośród nich największy udział (39,7-42,5% wszystkich dochodów własnych) miały wpływy z podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych. Udział podatków w dochodach budżetu miasta w latach 2010-2015 wykazuje fluktuacje, ponieważ w latach 2010 na 2012 – wzrósł, w latach 2012-2014 malał, zaś z roku 2014 na 2015 ponownie wzrósł. *Podobna tendencja utrzymywała się w latach 2016 – 2021.*

Wśród dochodów własnych miasta drugą największa grupę wpływów stanowiły dochody podatkowe - ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw (26,9-29,7% wszystkich dochodów własnych), a trzecią grupę

stanowił podatek od nieruchomości (24,0-26,4% wszystkich dochodów własnych). Analizując dochody miasta z ww. podatków w latach 2010-2015 *i 2016 - 2021* również zauważalna jest ich fluktuacja.

Pozostałe środki budżetowe (38,7-48,7%) miasta stanowią:

- subwencje (~~17,4~~ *14,87* - 21,8%),
- dochody na finansowanie i współfinansowanie programów i projektów unijnych (~~3,6~~ *0,15* - 19,9%),
- dotacje celowe (10,2-~~13,3~~ *29,17*%).

Dochody miasta można również przedstawić w podziale wg działów Klasyfikacji Budżetowej, co prezentuje poniższa tabela. Według tego zestawienia również można zauważyć, że udziały dochodów w poszczególnych działach również wykazują wahania w ciągu ostatnich sześciu lat.

Tabela nr I.11. Dochody ogółem wg działów Klasyfikacji Budżetowej w mieście Ciechanów w latach 2010-2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
dochody ogółem [zł]	134262004,07	116098633,9	134169212,68	154612171,55	158999220,74	159138139,91
% dochodów z ogółu						
Rolnictwo i łowiectwo	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Transport i łączność	17,75	2,78	10,68	19,42	17,03	15,27
Gospodarka mieszkaniowa	8,29	8,08	7,60	6,23	6,54	5,91
Działalność usługowa	0,09	0,09	0,08	0,07	0,08	0,08
Administracja publiczna	0,95	0,89	0,32	0,70	0,28	0,34
Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	0,16	0,06	0,01	0,01	0,15	0,16
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,02
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawnej oraz wydatki związane z ich poborem	41,18	50,06	46,41	43,48	46,39	42,33
Różne rozliczenia	18,41	23,03	20,62	18,83	17,71	18,57
Oświata i wychowanie	1,38	2,26	2,61	1,71	2,21	2,52
Ochrona zdrowia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00
Pomoc społeczna	9,66	11,45	10,04	8,64	8,90	8,86
Pozostałe zada-	0,24	0,25	0,30	0,33	0,14	0,43

nia w zakresie polityki społecz-nej						
Edukacyjna opieka wycho-wawcza	0,23	0,33	0,30	0,32	0,33	0,24
Gospodarka komunalna i ochrona środo-wiska	0,24	0,21	0,18	0,16	0,19	5,10
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	1,42	0,45	0,68	0,03	0,01	0,00
Kultura fizyczna	0,01	0,05	0,09	0,03	0,00	0,13
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela nr I.11.1. Dochody ogółem wg działów Klasyfikacji Budżetowej w mieście Ciechanów w latach 2016-2021

	2016	***2017***	***2018***	***2019***	***2020***	***2021***
dochody ogółem [zł]	*167924706,5*	*185741595,6*	*222364066*	*239397970,9*	*233272257,5*	*259962976*
% dochodów z ogółu						
Rolnictwo i łowiectwo	*0,02*	*0,02*	*0,02*	*0,02*	*0,02*	*0,02*
Transport i łączność	*1,83*	*2,02*	*16,07*	*9,27*	*0,65*	*3,68*
Gospodarka mieszkaniowa	*7,66*	*5,84*	*4,23*	*4,84*	*5,34*	*7,99*
Działalność usługowa	*0,08*	*0,11*	*0,16*	*0,11*	*0,14*	*0,13*
Administracja publiczna	*0,41*	*0,35*	*0,26*	*0,27*	*0,37*	*0,29*
Urzędy naczelnych orga-nów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa	*0,02*	*0,00*	*0,10*	*0,11*	*0,11*	*0,00*
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa	*0,02*	*0,04*	*0,09*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Dochody od osób praw-nych, od osób fizycznych i od innych jednostek niepo-siadających osobowości prawnej oraz wydatki zwią-zane z ich poborem	*42,35*	*40,60*	*34,97*	*35,37*	*37,71*	*37,75*
Różne rozliczenia	*19,51*	*17,43*	*15,18*	*15,20*	*18,14*	*18,99*
Oświata i wychowanie	*2,54*	*3,02*	*2,08*	*2,00*	*1,80*	*2,28*
Ochrona zdrowia	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,01*	*0,00*	*0,04*
Pomoc społeczna	*20,50*	*2,18*	*1,69*	*1,68*	*1,72*	*1,67*
Pozostałe zadania w zakre-sie polityki społecznej	*0,10*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Edukacyjna opieka wycho-wawcza	*0,22*	*0,20*	*0,16*	*0,14*	*0,11*	*0,09*
Rodzina	*0,00*	*20,49*	*17,19*	*20,61*	*25,93*	*22,58*
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	*4,43*	*4,23*	*3,79*	*6,23*	*5,23*	*3,06*
Kultura i ochrona dziedzic-twa narodowego	*0,00*	*1,16*	*2,76*	*3,22*	*2,11*	*0,27*
Kultura fizyczna	*0,30*	*2,31*	*1,24*	*0,92*	*0,62*	*1,14*
	100%	***100%***	***100%***	***100%***	***100%***	***100%***

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wydatki miasta

Tabela nr I.12. Struktura wydatków miasta Ciechanów w latach 2010-2015						
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
wydatki ogółem [zł]	131277934,54	127296563,29	143918320,56	152850560,43	166416532,33	154669615,35
% wydatków z ogółu						
wydatki majątkowe	26,2	20,5	26,6	28,7	31,9	24,6
wydatki bieżące na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń	31,6	34,3	32,5	30,6	28,9	31,3
wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	22,9	23,1	20,1	21,4	20,8	24,1
dotacje ogółem	4,9	6,0	6,0	5,9	5,8	6,8
świadczenia na rzecz osób fizycznych	11,3	11,8	10,5	10,1	9,8	10,4
wydatki na obsługę długu	1,1	2,0	1,8	1,4	1,2	1,0
pozostałe wydatki bieżące	2,1	2,3	2,4	1,9	1,6	1,8
	100%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Tabela nr I.12.I Struktura wydatków miasta Ciechanów w latach 2016-2021						
	2016	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*
ogółem	*164122505,4*	*191230284,5*	*234558870,9*	*238680398,1*	*231774671,3*	*244621928,9*
% wydatków ogółem						
wydatki majątkowe ogółem	*13,79*	*17,27*	*28,47*	*21,03*	*13,00*	*15,00*
wydatki bieżące na wynagrodzenia - pochodne od wynagrodzeń	*29,91*	*30,00*	*26,00*	*27,50*	*28,67*	*28,94*
wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	*24,79*	*23,32*	*21,15*	*21,85*	*21,99*	*22,00*
dotacje ogółem	*7,24*	*6,00*	*4,95*	*6,50*	*7,12*	*7,92*
świadczenia na rzecz osób fizycznych	*21,48*	*22,03*	*18,60*	*22,10*	*28,60*	*25,31*
wydatki na obsługę długu (obsługa długu publicznego bez wypłat z tytułu gwarancji i poręczeń)	*0,93*	*0,70*	*0,57*	*0,74*	*0,72*	*0,34*
dotacje dla samorządowych zakładów budżetowych	*2,10*	*0,53*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
	100	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dane przedstawione w powyższej tabeli wskazują, że największy udział w wydatkach miasta stanowiły wydatki bieżące na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń (28,9 - 34,3% wszystkich wydatków), Drugą i trzecią największą grupę wydatków stanowiły wydatki majątkowe (~~20,5~~ *13,79* - 31,9%) oraz wydatki bieżące na zakup materiałów i usług (20,1-~~24,1~~ *24,79*%), przy czym w roku 2011 przeważały te drugie, a w roku 2010 i od 2012 r. dominują wydatki majątkowe. W kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i związanych w nimi inwestycji, istotne są wydatki majątkowe miasta. Ich udział w ostatnich latach osiągał najwyższe wartości, co świadczy o wzroście wartości inwestycji realizowanych przez miasto. Wśród

nakładów inwestycyjnych, w ostatnim 2015 r., wyraźnie dominowały wydatki na transport i łączność (88,7% wydatków inwestycyjnych), a następnie na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska (3,6%), co ~~we~~ *w* perspektywie planowanych zmian w zagospodarowaniu miasta jest bardzo dobrym wynikiem, zwłaszcza w zakresie transportu. Następnymi grupami były inwestycje w kulturę fizyczną i sport (2,2%), pozostałe zadania w zakresie polityki społecznej (2,1%), administrację publiczną (1,2%), gospodarkę mieszkaniową (1,0%), ochronę zdrowia (0,5%), kulturę i ochronę dziedzictwa narodowego (0,3%), działalność usługową (0,15%), oświatę i wychowanie (0,15%) i bezpieczeństwo publiczne i ochronę przeciwpożarową (0,1%).

Spośród inwestycji podjętych w 2015 r. przykładowo można wymienić:

z zakresu infrastruktury drogowej (realizacja bądź przygotowanie dokumentacji):

- poprawa regionalnego systemu transportowego przez budowę w Ciechanowie pętli łączącej drogi krajowe nr 50 i 60, drogi wojewódzkie nr 617 i 615 oraz siedem dróg powiatowych,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy dwóch dróg gminnych łączących teren dzielnicy przemysłowej z układem obwodowym Ciechanowa mającym połączenie z siecią TEN-T,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej zadania pod tyt. „Poprawa spójności komunikacyjnej poprzez budowę w Ciechanowie nowej drogi gminnej od ronda Solidarności do wpięcia w miejski układ obwodowy mający połączenie z siecią TEN-T,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy ul. Bielińskiej, Łukasiewicza, Okopowej, Jaśminowej i Malinowej,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy ul. Leśnej od skrzyżowania z ul. Starowiejską do skrzyżowania z pętlą miejską,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy ul. Kargoszyńskiej na odcinku od pętli miejskiej do ul. Kraszewskiego,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy ul. Prusa i Dygasińskiego na odcinku od ul. Prusa do ul. Krasińskiego,
- opracowanie dokumentacji przebudowy ul. Asnyka,
- opracowanie dokumentacji ulic Wesołej, Wiśniowej, Różanej, Dębowej,
- budowa ul. Traugutta,
- przebudowa drogi wewnętrznej od ul. Robotniczej.

z zakresu infrastruktury technicznej:

- budowa Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na terenie Gminy Miejskiej,
- opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy kanalizacji deszczowej zlewni ulic Waryńskiego, Gostkowskiej, Bony do rowu melioracyjnego przy ul. Parkowej;

z zakresu infrastruktury społecznej:

- rozbudowa budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 1a z przeznaczeniem na miejską świetlicę środowiskową dla dzieci i młodzieży z rodzin z problemem alkoholowym,
- rozbudowa budynku Miejskiego Przedszkola nr 10 w Ciechanowie z przeznaczeniem na Żłobek Miejski w Ciechanowie,
- modernizacja krytej pływalni.

W analizowanym okresie 2016 – 2021 największy udział w wydatkach z budżetu zaczęły stanowić te z kategorii oświata i wychowanie oraz z kategorii rodzina. Analiza wydatków związanych z transportem i łącznością wskazuje na zmniejszenie udziału tej kategorii klasyfikacji budżetowej w latach 2016 – 2021.

Powyższe przedsięwzięcia oraz dane dotyczące struktury wydatków dowodzą, że miasto Ciechanów skutecznie realizuje zadania, dzięki którym stopniowo podnoszony jest poziom jakości i dostępności urządzeń infrastruktury technicznej i społecznej zarówno na terenach już zainwestowanych, jak i tych przeznaczonych pod zabudowę. Ponadto, miasto uzyskuje i właściwie wykorzystuje środki z dotacji celowych i Unii Europejskiej.

Budżet miasta na 2015 rok

Prognozowane dochody miasta w 2015 r. oszacowano na poziomie 152 508 459,51 zł. Na koniec roku 2015 całkowity dochód wyniósł 159 138 139,91 zł, co w odniesieniu do planowanego dochodu dało wykonanie na poziomie 104,3%.

Wydatki miasta zaplanowano na kwotę 159 847 481,30 zł. Na koniec roku 2015 całkowite wydatki wyniosły 154 669 615,35 zł, co w odniesieniu do planowanych wydatków dało wykonanie na poziomie 96,8%.

Budżet miasta na 2016 rok

Prognozowane dochody miasta w 2016 r. oszacowano na poziomie 153 885 549,64 zł, w tym 150 422 854,64 zł – dochody bieżące oraz 3 462 695,0 zł – dochody majątkowe. Wydatki zostały przewidziane na kwotę 161 240 302,32 zł, w tym 139 007 212,32 zł – wydatki bieżące oraz 22 233 090,0 zł – wydatki majątkowe. Poniższa tabela przedstawia wykonanie budżetu za I półrocze 2016 r. (w PLN).

Tabela nr I.13. Dochody i wydatki w I półroczu 2016 r. w mieście Ciechanów		
	Dochody	**Wydatki**
Ogółem	82 054 234,08	66 254 196,10
Bieżące	80 262 594,48	64 349 387,92
Majątkowe	1 791 639,60	1 904 808,18

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Sprawozdania z wykonania budżetu miasta za I półrocze 2016 r.

Z powyższych danych wynika, że w ciągu pierwszego półrocza 2016 r. planowane dochody zostały osiągnięte w 53,32%, przy czym dochody bieżące w 53,36%, a dochody majątkowe w 51,74%. Prognozowane wydatki zostały zaś zrealizowane w 41,09%, przy czym wydatki bieżące w 46,29%, a wydatki majątkowe w 8,57%.

Budżet miasta na 2022 rok

Jak wynika z Uchwały Budżetowej Nr 428/XLVI/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. kwota planowanych dochodów budżetu na rok 2022 została ustalona w wysokości 209 337 500,00zł, w tym:

a) *dochody bieżące w kwocie: 196 398 000,00 zł,*
b) *dochody majątkowe w kwocie: 12.939.500,00 zł.*

Łączna kwota planowanych wydatków na rok 2022 to 244 656 800,00zł, w tym:

a) *wydatki bieżące w kwocie: 201.638.000,00 zł*
b) *wydatki majątkowe w kwocie: 43.018.800,00 zł.*

Różnica między dochodami a wydatkami stanowi deficyt budżetu w kwocie 35 319 300,00 zł, który zostanie pokryty:

1) przychodami pochodzącymi z niewykorzystanych środków pieniężnych na rachunku bieżącym budżetu wynikających z rozliczenia dochodów i wydatków nimi finansowanych związanych ze szczególnymi zasadami wykonywania budżetu określonymi w odrębnych ustawach w kwocie 376.842,80 zł,

2) z wolnych środków w kwocie 8.588.483,20 zł.

3) przychodami pochodzącymi ze sprzedaży papierów wartościowych wyemitowanych przez gminę w kwocie 26.353.974,00 zł.

Przychody budżetu w wysokości: 6.446.026,00 zł, z emisji papierów wartościowych, przeznacza się na wskazane w rozchodach budżetu spłaty kredytów, pożyczek zaciągniętych w latach poprzednich oraz wykup obligacji.

2. Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Ciechanów na lata 2016-2027

W Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Ciechanów na lata 2016-2027 założono, że dochody miasta w pierwszych dwóch latach nieznacznie zmaleją (o ok. 2,1% w stosunku do roku 2016), a w roku 2019 ponownie nieznacznie wzrosną (o 0,05%) i do roku 2027 będą utrzymywać się na stałym poziomie.

W ww. prognozie finansowej założono również, że wydatki bieżące miasta w pierwszym roku (2017) nieznacznie wzrosną (o ok. 0,8%), a następnie będą systematycznie maleć – początkowo o ok. 0,15%, a w kolejnych latach o ok. 0,07%.Wydatki majątkowe w pierwszych dwóch latach będą maleć i w 2018 r. będą o ok. 69,7% mniejsze w stosunku do wydatków majątkowych w 2016 r. Od 2018 r. przewiduje się wzrost wydatków majątkowych średnio o 9,3% rocznie. Należy zaznaczyć, że wielkość inwestycji oraz struktura źródeł finansowania programu inwestycyjnego po roku 2016 może ulec istotnej zmianie po pozyskaniu środków z budżetu Unii Europejskiej lub z innych dostępnych źródeł.

Z powyższych danych wynika, że miasto Ciechanów posiada możliwości finansowe umożliwiające finansowanie podejmowanych przekształceń w strukturze użytkowania terenów, zarówno w zakresie podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców, jak i realizowania zmian niezbędnych do dalszego rozwoju miasta.

3. Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Ciechanów na lata 2022-2039

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022 – 2039 została przyjęta Uchwałą Nr 427/XLVI/2021z dnia 25 listopada 2021 r. (z późniejszymi zmianami).

Z danych w niej zawartych wynika, że miasto Ciechanów posiada zasoby finansowe umożliwiające finansowanie podejmowanych przekształceń w strukturze użytkowania terenów, zarówno w zakresie podnoszenia standardów i jakości życia mieszkańców, jak i realizowania zmian niezbędnych do dalszego rozwoju miasta.

I. 9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta

1. Uwarunkowania formalne

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) zmieniła, w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),

brzmienie art. 10 ust. 1 pkt 7 zgodnie, z którym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z „*potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę*".

Ponadto dodano ust. 5-7, w których uszczegółowiono wymagania dotyczące ww. bilansu.

Zagadnienia wskazane powyżej w lit. a, b zostały szczegółowo omówione w części I – Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego:

- Analizy środowiskowe w:
  - rozdz. I.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym m.in.:
    pkt 1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska,
  - rozdz. I.4. Uwarunkowania wynikające z wymogu ochrony przyrody, w tym m.in.:
    pkt 4. Ekofizjograficzne uwarunkowania rozwoju miasta;
- Analizy społeczne w rozdz. I.6. – Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym m.in.:
  - pkt 1. Ludność (zmiany liczby ludności, prognoza ludności, struktura demograficzna, wykształcenie mieszkańców),
  - pkt 2. Warunki życia ludności (źródła utrzymania ludności, bezrobocie, warunki zamieszkania, wyposażenie w infrastrukturę społeczną);
- Analizy ekonomiczne w:
  - rozdz. I.6. – Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym m.in.:
    pkt 3. Gospodarka lokalna (liczba i struktura podmiotów gospodarczych),
    pkt 4. Rynek pracy,
  - rozdz. I.8. Uwarunkowania wynikające z diagnozy ekonomicznej miasta, w tym:
    pkt 1. Sytuacja ekonomiczna w latach 2010 – 2015 *zaktualizowana o lata 2016 - 2021*
    pkt 2. Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Ciechanów na lata 2016-2027
    pkt. 3. Wieloletnia Prognoza Finansowa miasta Ciechanów na lata 2022 – 2039.

2. Istotne uwarunkowania wynikające z potrzeb mieszkańców

Uwzględniając powyższe dane poniżej wskazuje się uwarunkowania wynikające z potrzeb mieszkańców, które uznano za najważniejsze.

<u>Ocena wyposażenia w usługi.</u>

Na obszarze miasta dobre jest wyposażenie w podstawowe i ponadpodstawowe urządzenia usługowe. Dobry jest też poziom rozwoju usług o charakterze komercyjnym, a szczególnie handlu.

Opieka zdrowotna jest bardzo dobrze rozwinięta i można ją uznać za jedną z mocniejszych stron miasta. Dużo jest w Ciechanowie przychodni oraz aptek.

Atutem miasta jest rozbudowana baza obiektów sportowych.

Warunki mieszkaniowe. (wg danych GUS stan ~~2010 2012~~ *2020* r.)

W Ciechanowie znajduje się ~~16 325~~ *18 243* mieszkań ogółem, w tym ~~63 523~~ *69 737* izb, które łącznie stanowią powierzchnię użytkową równą ~~1 136 512~~ *1 266 208* m^2. Na jedno mieszkanie w ~~2010~~ *2020* roku przypadało ~~2,8~~ *2,41* osób. Większość mieszkań wyposażona jest w podstawową instalację sanitarno-kanalizacyjną, tj. wodociągi (~~93,7~~ *98,9*%), kanalizację (~~88,2~~ *98,4*%) oraz gaz z sieci (~~78,9~~ *79,3*%). Średnia powierzchnia jednego mieszkania wynosi ~~69,9~~ *69,4* m^2, zaś na jednego mieszkańca ~~25,5~~ *28,9* m^2 .

Poziom życia.

Dochód w przeliczeniu na jednego mieszkańca w ~~2012~~ *2021* r. w Ciechanowie wyniósł ~~2 974,00~~ *5 953,71* PLN.

Na jakość życia mieszkańców wpływa stopień rozwoju usług pomocy społecznej – stąd konieczność poszerzania i dostosowywania oferty adekwatnej do potrzeb.

Istotnym czynnikiem jest poczucie bezpieczeństwa publicznego, które wymaga podejmowania dalszych działań w kierunku jego poprawy. Duża część społeczeństwa podkreśla, iż stan bezpieczeństwa w mieście wciąż jest dużym problemem.

Miasto Ciechanów posiada dobry stan środowiska, lecz jego zasoby naturalne są niedostatecznie zadbane i wykorzystywane na cele rekreacji i wypoczynku. Dlatego oprócz ciągłej poprawy jakości środowiska, koniecznej ze względu na postępujący rozwój usług i przemysłu, niezbędne jest stworzenie zaplecza do aktywnego wypoczynku mieszkańców i przyjezdnych.

Gospodarka lokalna.

Na obszarze miasta zarejestrowanych jest ~~4 541~~ *4 763* podmiotów gospodarczych (w tym ~~117~~ *99* w sektorze publicznym). Najliczniejsza grupa podmiotów gospodarczych działa w sferze usługowej, w tym handlu.

W ostatnich latach zmniejsza się liczba podmiotów zarejestrowanych firm w budownictwie; działalności finansowej i ubezpieczeniowej, zaś zwiększa się liczba podmiotów działalności związanych z obsługą rynku i nieruchomości; działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej; w edukacji; działalności związanej z kulturą, rozrywką i rekreacją oraz gospodarstw domowych zatrudniających pracowników; gospodarstw domowych produkujących wyroby i świadczących usługi na własne potrzeby. Liczba pozostałych podmiotów waha się w niewielkim zakresie lub utrzymuje się na stałym poziomie.

Dane te świadczą nie najlepiej o stanie gospodarki w mieście i wskazują, iż rozwój gospodarki lokalnej powinien być jednym z priorytetowych celów działań władz miasta w najbliższej przyszłości.

Warunki komunikacyjne.

Infrastruktura komunikacyjna oceniana jest przez mieszkańców dobrze.

Problemy w mieście stwarzają:

- ruch tranzytowy prowadzący przez śródmieście miasta, ujemnie wpływający na jakość życia mieszkańców oraz powodujący wzrost zanieczyszczeń powietrza i emisję hałasu,
- mała liczba powiązań pomiędzy wschodnią i zachodnią stroną doliny rzeki Łydyni.

W celu umożliwienia bezpiecznego poruszania się rowerzystom oraz dla umożliwienia rozwoju ruchu rowerowego konieczne jest stworzenie sieci ścieżek rowerowych (na ciągach: miejsca zamieszkania – miejsce pracy/nauki – miejsce odpoczynku).

Obszary zieleni urządzonej.

Na obszarze miasta występują dość znaczne powierzchnie obszarów o różnych formach zieleni, w tym ok. ~~39~~ *97,2* ha terenów rekreacji i wypoczynku oraz zieleni urządzonej – co daje to wskaźnik ok. ~~8,67~~ *2,3* m^2/mieszkańca.

Udział terenów zieleni w powierzchni miasta stanowi 2,9%.

Zieleń urządzona jest skupiona głównie w rejonie Śródmieścia.

W innych dzielnicach i osiedlach konieczne jest powiększenie terenów ogólnodostępnej, urządzonej zieleni.

Zagrożenia zdrowia mieszkańców.

Zagrożenia zdrowia mieszkańców stanowią:

- gospodarka rolna, poprzez: niewłaściwe nawożenie, spływ z gruntów rolnych i migrację w gruncie nadwyżek nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
- samowolne, „dzikie" składowanie odpadów (poza miejscami wyznaczonymi),
- kotłownie opalane węglem,
- uciążliwy ruch tranzytowy.

Wnioski

Dalsze działania w zakresie poprawy warunków funkcjonowania miasta Ciechanów jako środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku, według oceny mieszkańców miasta, zawartej w Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do roku ~~2023~~ *2035*, uchwalonej przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr ~~181/XVIII/2004 z dnia 29.04.2004 r~~. winny zmierzać w kierunku:

- ~~poprawy estetyki miasta – m. in. poprzez zagospodarowanie terenów zielonych na funkcje rekreacji i wypoczynku mieszkańców, stworzenie nowych przestrzeni publicznych – miejsc w centrum miasta przeznaczonych dla różnych grup wiekowych i zachęcających do spędzenia tam czasu; osiedlowych placów zabaw; parków, itp.,~~
- ~~wyraźnego zaznaczenia i modernizacji centrum miasta,~~
- ~~przekształcenie otoczenia dworca PKP w komunikacyjny węzeł integracyjny z usługami,~~
- ~~rewitalizacji terenów poprzemysłowych,~~
- ~~przygotowania zasobów gruntów pod inwestycje,~~
- ~~budowy nowych mieszkań pod wynajem,~~
- ~~realizacji infrastruktury technicznej na terenach zainwestowanych oraz uzbrojenia terenów przeznaczonych pod budownictwo,~~
- ~~budowy obwodnicy,~~
- ~~modernizacji magistrali kolejowej,~~
- ~~poprawy stanu nawierzchni dróg i ulic oraz placów,~~
- ~~budowy parkingów w rejonie Śródmieścia~~.
- *zwiększenia atrakcyjności terenów pod potencjalnych nowych inwestorów oferujących pracę dla wykwalifikowanej kadry,*
- *rozbudowy infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje,*
- *dalszego rozwoju terenów zieleni,*

- *zwiększenia terenów przeznaczonych pod rekreację czynną oraz bierną, szczególnie na terenach w centrum oraz wzdłuż rzeki Łydyni, oraz rozwój infrastruktury rekreacyjnej, z uwzględnieniem dzieci (place zabaw), czy rodzin z dziećmi,*
- *likwidacji uciążliwych źródeł ciepła (tzw. kopciuchy),*
- *zwiększenia liczby miejsc parkingowych,*
- *zwiększenia udziału komunikacji publicznej wraz z poprawą jej funkcjonowania,*
- *dalszego rozwoju ścieżek rowerowych,*
- *modernizacji nawierzchni dróg oraz budowy obwodnicy miasta,*
- *zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy,*
- *poprawy standardów istniejących mieszkań,*
- *rozwoju miejsc oferujących edukację, kulturę, usługi sportu i rekreacji.*

Na podstawie opisanych powyżej uwarunkowań wskazano zagrożenia i możliwości rozwoju miasta

3. Zagrożenia rozwoju miasta

Zagrożenia funkcjonowania i rozwoju miasta stwarzają:

- słaby rozwój gospodarki lokalnej (niska dochodowość firm),
- wysokie bezrobocie,
- duży ruch komunikacyjny na ulicach w centrum miasta, na drogach krajowych i wojewódzkich, nakładający się na ruch lokalny – co stwarza dużą uciążliwość (hałas, zanieczyszczenia) oraz zagrożenia bezpieczeństwa,
- mała przepustowość sieci drogowej na obszarze miasta,
- niewystarczająca ilość miejsc parkingowych w Śródmieściu,
- transport kolejowy i drogowy odpadów niebezpiecznych przez Ciechanów,
- brak kanalizacji deszczowej w wielu rejonach zainwestowanych miasta.

1. Możliwości rozwoju miasta

Możliwości rozwoju i poprawy warunków życia mieszkańców miasta stwarzają:

- występujące w mieście, wśród obszarów uzbrojonych, rezerwy obszarów dobrze skomunikowanych i częściowo uzbrojonych, pozwalające na rozwój miasta bez nadmiernych nakładów inwestycyjnych,
- tereny komunalne, położone pomiędzy terenami zainwestowanymi i poza nimi, co umożliwia inwestowanie i realizację terenów wypoczynkowych,
- dogodne połączenia drogowe i kolejowe miasta z sąsiednimi miastami (minusem jest zły stan techniczny dróg krajowych),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunalna (komunikacja miejska, wysoka jakość wody oraz rezerwa w źródłach zaopatrzenia w wodę, dobrze rozwinięta sieć ciepłownicza, gazowa i energetyczna, pełna sieć wodociągowa, nowoczesna oczyszczalnia ścieków z rezerwami, wysokiej klasy składowisko odpadów z rezerwami),
- mobilność kadry,
- dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej,
- dostęp do usług z zakresu administracji publicznej i sądownictwa,

- dobrze rozwinięta baza rekreacyjno-sportowa (obiekty kubaturowe),
- rozwinięta baza edukacyjna (na poziomie szkolnictwa podstawowego, średniego i wyższego) w tym sieć bibliotek,
- duże powierzchnie terenów przyrodniczych położonych w centrum miasta.

Zagadnienia wskazane w art. 10 ust. ~~2~~ *1* pkt 7 lit. c, d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.~~ *Dz. U. z 2023, poz. 977*) opisano szczegółowo wraz z ilustracjami graficznymi w odrębnym opracowaniu „Ocena aktualności Studium i planów miejscowych miasta Ciechanów (2012-2015)". *Aktualizację tego opracowania stanowi Załącznik nr 4 - Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.*

Poniżej przedstawiono skrótowo przyjęte założenia, metodologię oraz uzyskane wyniki.

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zgodnie z zapisami ww. ustawy przyjęto dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat – tj. do roku 2045.

Dla określenia zapotrzebowania na nową zabudowę w mieście Ciechanów przeanalizowano aktualną sytuację demograficzną oraz prawdopodobne jej zmiany w przyszłości, a także dokonano oceny sytuacji społecznej pod względem potrzeb mieszkalnictwa.

Dla oszacowania perspektywicznego zapotrzebowania w zakresie mieszkalnictwa przyjęto założenia:

- powstrzymanie spadku liczby ludności Ciechanowa, m.in. poprzez prowadzone przez rząd programy demograficzne,
- zwiększenie atrakcyjności miasta lub jego bezpośrednich okolic jako miejsca osiedlania w następstwie trendu slow-living (dla populacji Y – młodych ludzi zmęczonych pośpiechem wielkich miast zwracających uwagę na środowisko naturalne, otoczenie dysponujące usługami na poziomie zbliżonym do dużych ośrodków miejskich),
- utrzymanie trendu w zakresie budowy nowych mieszkań,
- rozgęszczenie obecnych mieszkań poprzez przenoszenie się nowych pokoleń do nowych mieszkań.

Zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi GUS w ~~2014~~ *2021* r. liczba ludności w Ciechanowie wynosiła ~~44 585~~ *43 664*, zaś łączna powierzchnia użytkowa mieszkań *w 2020 r.* wynosi ~~1 172 290~~ *1 266 208 m²*, co daje w rezultacie średnio ~~26,29~~ *28,9* m² powierzchni użytkowej mieszkania na 1 mieszkańca.

Biorąc pod uwagę strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta, za wiodące funkcje zabudowy w Ciechanowie uznano:

- zabudowę mieszkaniową,
- zabudowę usługową,
- zabudowę produkcyjną.

Według danych GUS, w Ciechanowie, w ciągu ostatnich 10 lat systematycznie wzrasta liczba mieszkań. Średnio rocznie przybywają 143 mieszkania. Można zatem zakładać, że przy zachowanym trendzie, w roku 2045 może być o 4290 mieszkań więcej niż obecnie, tj. będzie wówczas 21037 mieszkań.

Ponadto systematycznie wzrasta również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę. Średnio rocznie przybywa 0,45 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę. Można zatem zakładać, że przy zachowanym trendzie, w roku 2045 przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę może być o 13,5 m^2 większa niż obecnie, tj. będzie wynosić 39,0 m^2/os.

W ciągu ostatnich kilkunastu lat, aż do 2012 r. systematycznie wzrastała również przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania. Od 2012 r. powierzchnia ta jest na stałym poziomie i wynosi w przybliżeniu 70 m^2.

Zakładając zatem, że liczba mieszkań w ciągu najbliższych 30 lat w Ciechanowie wzrośnie o 4290, a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania utrzyma się na stałym obecnym poziomie, to do 2045 r. może przybyć 300,3 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto zakładając podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się w powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych przypadającej na 1 mieszkańca przyjmuje się średnią wartość tego wskaźnika dla Europy równą 32 m^2/os. Przyjęcie tego wskaźnika dla obecnej liczby mieszkańców miasta wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 255 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 330 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej.

Dla wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjno-składową przyjęto:

- utrzymanie liczby zatrudnionych na obecnym poziomie,
- wraz z rozwojem gospodarki i nowych technologii, procesy produkcji będą podlegać stopniowej automatyzacji, w efekcie wzrastać będzie liczba ludności zatrudnionej w zakładach o wysokim i średnim stopniu automatyzacji, a zmniejszać się będzie liczba ludności zatrudnionej w zakładach o niskim stopniu automatyzacji. Wzrost stopnia automatyzacji przejawiać się będzie wzrostem powierzchni użytkowej przypadającej na 1 pracownika.

Obserwując trendy dotyczące rozwoju przedsiębiorstw przemysłowych zakłada się rozwój przedsiębiorstw wysoko zautomatyzowanych, w których szacuje się zatrudnienie na poziomie 40% ogółu zatrudnionych w przemyśle (średnia powierzchnia użytkowa na 1 pracownika – 450 m^2). W przedsiębiorstwach o średnim stopniu automatyzacji, składach, centrach logistycznych szacuje się zatrudnienie na poziomie 35% (średnia powierzchnia użytkowa na 1 pracownika – 250 m^2) oraz w przedsiębiorstwach o niskim stopniu automatyzacji, zakładach rzemieślniczych szacuje się zatrudnienie na poziomie 25% (średnia powierzchni użytkowa na 1 pracownika – 50 m^2).

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkańców zatrudnionych w przemyśle, wzrost osób zatrudnionych w zakładach o wysokim i średnim stopniu automatyzacji oraz wzrost powierzchni użytkowej przypadającej na 1 pracownika, oszacowano potrzebę zaplanowania ok. 288 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno-składowej. Uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 375 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy produkcyjno-składowej.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej czy produkcyjnej warunkuje powstanie również zabudowy usługowej związanej z obsługą zarówno mieszkańców jak i zakładów produkcyjnych.

W celu wyznaczenia zapotrzebowania na nową zabudowę usługową, zakłada się:

- koncentrację usług w oparciu o infrastrukturę znaczącego ośrodka regionalnego jakim jest Ciechanów,
- wzrost powierzchni usługowej wynikający m.in. z podnoszenia jakości obsługi klienta (wzrost powierzchni usługowej, wzrost powierzchni sprzedażowej),
- transfer rozwiązań charakterystycznych obecnie dla dużych miast do mniejszych ośrodków (np. ekomarkety, kooperatywy zakupowe).

Powyższe będzie sprzyjało podnoszeniu jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności Ciechanowa, który będzie umacniał rolę centrum usług dla mieszkańców okolicznych terenów. W związku z powyższym zakłada się, że powierzchnia użytkowa usług na 1 mieszkańca będzie wzrastać. W ciągu 30 lat wskaźnik ten może wzrosnąć o 10 m^2/os.

Przyjęcie tego wskaźnika dla obecnej liczby mieszkańców miasta wskazuje na potrzebę zaplanowania ok. 450 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej, a uwzględniając maksymalne dopuszczenie zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę o 30% (zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy o pizp) można w mieście Ciechanów zaplanować maksymalnie 585 tys. m^2 powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej.

W związku z powyższym szacuje się, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa – ok. 330 tys. m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ok. 585 tys. m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjna – ok. 375 tys. m^2 powierzchni użytkowej.

5. Chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z dnia ~~2003~~ *2019* r. ~~Nr 166~~ poz. ~~1612~~ *1443* z późn. zm.) obejmują układy, w których następować mogą uzupełnienia istniejącej struktury. Przyjmuje się, że w terenach tych zwiększanie powierzchni zainwestowanych będzie związane w znacznej części z podnoszeniem standardu.

Obszar zwartej zabudowy w Ciechanowie wyznaczono zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z ~~2015~~ *2021* r. poz. ~~909~~ *1326* z późn. zm.), zgodnie z którym, jako obszar zwartej zabudowy rozumie się „*obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m*”.

Na podstawie analizy sposobu zagospodarowania terenów określono zasięg obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W ramach tak ustalonego obszaru wskazano tereny, dla których w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa, wskazano zagospodarowanie, które dotychczas nie zostało zrealizowane. Tym samym, tereny te stanowią punktowe rezerwy rozwojowe.

Analizą objęto wiodące przeznaczenie tj.:

- mieszkalnictwo,
- usługi,
- produkcję i składy.

Przy wyliczeniu chłonności obszaru, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy i w podziale na funkcje zabudowy, wzięto pod uwagę następujące wskaźniki:

- % ~~powierzchnizabudowy~~ *powierzchni zabudowy* (tj. powierzchni terenu, która może być zabudowana),
- liczbę kondygnacji,
- % udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy,
- wielkość działek w obszarze zwartej zabudowy,
- wielkość działek poza obszarem zwartej zabudowy,
- liczbę osób dla 1 gospodarstwa domowego/1 działki,
- powierzchnię użytkową przypadającą na jedną osobę.

Wartości wskaźników przyjęto odpowiednio albo zgodnie z danymi GUS, albo zgodnie ze wskaźnikami obowiązującymi w Europie (dot. przeciętnej powierzchni użytkowej przypadającej na 1 mieszkańca), albo zgodnie z ustalonymi w projekcie zmiany Studium, przy czym w projekcie zmiany Studium zostały określone maksymalne wartości tych wskaźników, a w szacowaniu chłonności przyjęto wartości nieco mniejsze, ponieważ oczywistym jest, że powstająca zabudowa nigdy nie będzie zrealizowana w maksymalnym stopniu.

Na podstawie tak przyjętych wartości wskaźników wyliczono powierzchnię użytkową dla nowej zabudowy według następujących schematów:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjno-składowej:

powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę

↓ x% powierzchni zabudowy

powierzchnia zabudowy

↓ x liczba kondygnacji

powierzchnia całkowita zabudowy

↓ x% udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy

powierzchnia użytkowa

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną

↓ / średnią wielkość powierzchni działki

planowana liczba działek dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [szt.]

↓ x liczba osób dla 1 gospodarstwa domowego/1 działki

planowana liczba osób dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [l. os.]

↓ x powierzchnia użytkowa przypadająca na jedną osobę

powierzchnia użytkowa

W oparciu o przeprowadzone, zgodnie z powyższą metodologią obliczenia, szacuje się, iż chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~1 467 559,9~~ *1 490 794* m^2 powierzchni użytkowej, w tym 76 192,0 m^2 w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,
- zabudowa usługowa – ~~1 239 055,8~~ *1 240 587* m^2 powierzchni użytkowej, w tym 82 755,5 m^2 w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,
- zabudowa produkcyjno-składowa – 825 176,4 m^2 powierzchni użytkowej, w tym brak rezerw terenowych.

6. Chłonność obszarów poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę

Szczegółową analizą przeznaczenia objęto te plany, których obszary położone są w części bądź w całości poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Analiza przeznaczenia wykazała, że tereny przeznaczone w ww. planach pod zabudowę zlokalizowane są przy granicy obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń (według schematów opisanych powyżej) szacuje się, że chłonność obszarów przeznaczonych w miejscowych planach, poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy wynosi:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~13 440~~ *49 690* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ~~201 541,7~~ *164 281,3* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – ~~131 514,9~~ *109 694,9* m^2 powierzchni użytkowej.

7. Możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych

Jak wynika z zapisów Krajowej Polityki Miejskiej 2030 rozproszona zabudowa mieszkaniowa generuje nieracjonalnie wysokie koszty realizacji i utrzymania infrastruktury, ponoszone przez wspólnoty samorządowe. Obok mechanizmów odszkodowawczych, cechujących się nadmiernym automatyzmem, a dotyczących często nieracjonalnie rozległych terenów pod zabudowę wyznaczonych w planach miejscowych, jest to drugi aspekt gospodarki przestrzennej negatywnie odbijający się na finansach gmin.

Zakłada się, że wobec zmian w strukturze zatrudnienia i gospodarowania ziemią nastąpi wzrost zainwestowania obejmującego zabudowę mieszkaniową, usługową oraz związaną z działalnością produkcyjno-składową. Przewiduje się podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się m.in. w zwiększaniu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych, przypadającej na 1 mieszkańca. Ponadto zapotrzebowanie zgłoszone przez władze miasta również powoduje potrzebę wyznaczenia terenów na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjno-składowej.

W związku z powyższym w obecnej edycji zmiany Studium w ramach wyznaczonych terenów oszacowano chłonność powierzchni użytkowej dla wiodących funkcji:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~174 384~~ *169 501,25* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ~~279 332~~ *279 325,88* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – ~~177 801~~ *177 801,2* m^2 powierzchni użytkowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), określenia realnych potrzeb wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę można dokonać porównując prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę z istniejącymi możliwościami jej lokalizowania.

Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej nowej zabudowy wynikającej z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w graniach jednostki osadniczej oraz przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę wskazuje na możliwości uzupełnienia bilansu terenów i wyznaczenie terenów lokalizacji nowej zabudowy o powierzchni użytkowej:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – maksymalnie ~~240 368~~ *204 118* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – maksymalnie ~~300 703~~ *337 963,2* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – maksymalnie ~~243 485~~ *265 305,1* m^2 powierzchni użytkowej.

Podsumowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę potwierdza możliwość realizacji zagospodarowania wynikającego z planowanych zmian w ramach kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

8. Możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych

Możliwości rozwoju miasta wynikające z uwarunkowań ekonomicznych określa przede wszystkim polityka finansowa zapisana w Wieloletniej Prognozie Finansowej i określona w perspektywie kilku najbliższych lat, rokrocznie weryfikowana oraz istniejący stopień wyposażenia w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Analiza przeprowadzona wcześniej (pkt I.6.) wskazała, że możliwości finansowe miasta są wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych związanych z inwestycjami infrastrukturalnymi. Miasto w sposób sukcesywny realizuje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także społecznej.

Potrzeby inwestycyjne drogowe oszacowano następująco:

- koszt wykupu gruntów pod drogi:
  *74 938 m^2 x 30 zł = <u>2 248 140 zł</u>, pozostałe drogi wg wstępnej analizy znajdują się na gruntach komunalnych,
- koszt budowy dróg:
  **77 451 m^2 x 350 zł/m^2 = <u>27 107850 zł</u>

Szacowany łączny koszt wykupu i budowy dróg wynosi: 29 355 990 zł

Nakłady inwestycyjne na transport i łączność w latach 2010-2015 wynosiły średnio około 32,4 mln zł (mediana 31,9 mln zł). Obejmują one zarówno remonty dróg, nowe drogi, jak i naprawę i nowe inwestycje z zakresu łączności. W związku z powyższym można zakładać, że na realizację nowych dróg przeznaczone było rocznie ok. 40% tych nakładów finansowych, a zatem ok. 13 mln zł/rok. Uwzględniając wydatki majątkowe szacowane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, przyjmuje się, że w kolejnych latach nakłady inwestycyjne na transport i łączność będą wysokie, ale nie aż tak wysokie jak dotychczas. Przyczyną takich prognoz jest zakończenie w 2016 r. budowy najbardziej kapitałochłonnej inwestycji transportowej w mieście Ciechanów,

*do wyliczeń przyjęto następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających: drogi klasy L - 12 m, Z - 20 m

**do wyliczeń przyjęto następujące szerokości jezdni: dla dróg klasy L - 6 m, Z - 7 m

jaką była realizacja pętli miejskiej. Inwestycja ta wykonywana była z wykorzystaniem licznych dotacji. Obecnie, w opracowaniach (w tym, w obecnej zmianie Studium) nie przewiduje się gminnych inwestycji drogowych na taka skalę, a zatem miasto nie będzie pozyskiwać tak wysokich dotacji, stąd niższe szacowane wydatki majątkowe określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej. W ostatnich latach nakłady inwestycyjne na transport i łączność stanowiły średnio 85% wszystkich wydatków inwestycyjnych, zatem można zakładać że trend ten utrzyma się lub % wydatków będzie ewentualnie nieznacznie mniejszy.

W związku z powyższym, średnie roczne szacowane nakłady na transport i łączność będą wynosić 9,9 mln zł, z czego jak wspomniano powyżej, na nowe drogi przeznacza się ok. 40% tych wydatków, więc będzie to ok. 4 mln rocznie wyłącznie na nowe drogi.

Reasumując, realizacja planowanych w obecnej zmianie Studium inwestycji drogowych może zostać zakończona w przeciągu 8 lat.

Potrzeby inwestycyjne infrastrukturalne oszacowano następująco:

- koszt budowy wodociągu:

  [#]18 900 m (24 300 m) x 250 zł = 4 725 000 zł (6 075 000 zł),
- koszt budowy kanalizacji:

  [##]13 500 m (18 900 m) x 400 zł = 5 400 000 zł (7 560 000 zł).

Szacowany łączny koszt realizacji nowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wynosić może od ok. 10,1 mln zł do ok. 13,6 mln zł.

Mając na uwadze nakłady inwestycyjne na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska w latach 2010-2015, które wynosiły średnio około 606 tys. zł (mediana 563 tys. zł). Obejmują one nie tylko kanalizację i wodociągi, lecz także gospodarkę odpadami, oświetlenie ulic, zieleń miasta itp. W związku z powyższym można zakładać, że na realizację nowej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej przeznaczone było ok. 35% tych nakładów finansowych, a zatem ok. 212 tys. zł. W ostatnich latach nakłady inwestycyjne na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska stanowiły średnio 1,7% wszystkich wydatków inwestycyjnych, przy czym od roku 2013 r. widać ich wyraźny wzrost, od 0,1% do 10,8% w 2016 r. Można zatem zakładać że trend ten utrzyma się i średni roczny wzrost wydatków inwestycyjnych na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska będzie wynosić co najmniej 10,8% albo nawet i więcej.

W związku z powyższym, średnie roczne szacowane nakłady na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska będą wynosić 1,3 mln zł, z czego jak wspomniano powyżej, na nową sieć kanalizacyjną i wodociągową przeznacza się ok. 35% tych wydatków, zatem będzie to ok. 455 tys. rocznie wyłącznie na nową sieć kanalizacyjną i wodociągową.

Reasumując, realizacja planowanych w obecnej zmianie Studium inwestycji drogowych może zostać zakończona w przeciągu 22-30 lat.

Należy podkreślić, że koszty związane z budową niezbędnych elementów infrastrukturalnych w pełni zostaną zrównoważone przyszłymi korzyściami w postaci wpływów do budżetu z podatków oraz utworzonych nowych miejsc pracy.

[#]do wyliczeń przyjęto wskaźnik gęstości sieci wodociągowej na poziomie 3,5-4,5 km/1 km^2

[##]do wyliczeń przyjęto wskaźnik gęstości sieci kanalizacyjnej na poziomie 2,5-3,5 km/1 km^2

Odrębną kwestią są koszty infrastruktury społecznej, które na obecnym etapie są trudne do oszacowania i na które składają się m.in. koszty realizacji obiektów i urządzeń zaspokajających potrzeby ludności w zakresie oświaty, wychowania, pomocy społecznej, ochrony zdrowia, kultury i sztuki, w tym szkoły, internaty, przedszkola, żłobki, domy dziecka, przychodnie i ośrodki zdrowia, organizacje społeczne oraz obiekty kultu religijnego.

Uwzględniając prognozę demograficzną (w rozdz. I.6. pkt) zakładającą utrzymanie liczby ludności w mieście na mniej więcej stałym poziomie oraz aktualną dobrą ocenę wyposażenia obszaru miasta w infrastrukturę społeczną (rozdz. I.6. pkt 2 i I.9. pkt 2), a także planowany wzrost jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie standardów zabudowy, co przejawiać się będzie między innymi rozgęszczeniem ludności miasta, zakłada się, iż powyższy stan nie będzie w szczególny sposób generować zapotrzebowania na nową infrastrukturę społeczną w zakresie zadań własnych miasta. Obecne obiekty zaspokajają i zaspokoją potrzeby mieszkańców miasta. W przypadku, gdy jednak docelowo w ramach poprawy standardów zaistnieje potrzeba utworzenia nowych obiektów infrastruktury społecznej, to w obowiązujących miejscowych planach, wyznaczone są tereny przeznaczone dla zabudowy usługowej, które dziś jeszcze są niezabudowane. Analiza przeprowadzona w rozdz. I.8. wykazała, iż możliwości finansowe miasta są wystarczające w zakresie realizacji zadań własnych na terenach obecnie przeznaczonych pod zabudowę. Miasto w sposób wydajny realizuje inwestycje z zakresu infrastruktury społecznej. Od 2010 r. miasto wydawało średnio rocznie 2,8 mln zł na infrastrukturę społeczną, a w budżecie na 2016 r. zaplanowano na ten cel 3,8 mln zł. Uwzględniając Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Miejskiej Ciechanów oraz średni udział wydatków inwestycyjnych na infrastrukturę społeczną w stosunku do ogółu wydatków inwestycyjnych miasta, szacuje się, że średnie roczne wydatki inwestycyjne na infrastrukturę społeczną będą wynosić 1,1 mln, co w przyjętej perspektywie daje szacunkowo 33 mln zł. W związku z powyższym uwarunkowania ekonomiczne nie ograniczają ewentualnych możliwości rozwoju terenów ze względu na infrastrukturę społeczną służącą realizacji zadań własnych miasta.

I. 10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Ogólna powierzchnia miasta Ciechanów wynosi 3 278 ha (od 01.01.2004 r.).

Struktura własności gruntów przedstawia się następująco:

- grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – ~~240~~ *211* ha,
- grunty Skarbu Państwa przekazane w wieczyste użytkowanie – 181 ha,
- grunty gmin i zw. międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie – ~~485~~ *490* ha,
- grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w wieczyste użytkowanie – ~~144~~ *108* ha,
- grunty osób fizycznych – ~~1955~~ *1981* ha,
- grunty spółdzielni – ~~41~~ *37* ha,
- grunty kościołów i związków wyznaniowych – ~~21~~ *18* ha,
- grunty powiatów i związków powiatowych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie – ~~62~~ *61* ha,
- grunty powiatów przekazane w wieczyste użytkowanie – 1 ha,
- grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie – ~~31~~ *29* ha,

– grunty województw przekazane w użytkowanie wieczyste – 2 ha,
– grunty spółek prawa handlowego i innych osób nie wymienionych w powyższych grupach – ~~115~~ *159* ha.

Gospodarka gruntami jest uzależniona od stanu prawnego, który umożliwia swobodny obrót nieruchomościami. Regulacje prawne powszechnie obowiązujące sprzyjają rozwojowi rynku nieruchomości, jednak mogą istnieć lokalne ograniczenia.

Elementy ograniczające rozwój rynku nieruchomości to nieuporządkowany stan prawny działek budowlanych, które z tych względów nie mogą być przedmiotem obrotu.

Istotnym, pozytywnym uwarunkowaniem jest pewien zasób gruntów gminnych, które mogą być przeznaczone pod zainwestowanie lub być przedmiotem zamiany. Minusem jest rozbicie przestrzenne tych gruntów.

I. 11. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych

W piśmie Starostwa Powiatowego w Ciechanowie sygn. ROS..0713/2004 z dnia 19.08.2004 r. podano, iż na obszarze Miasta Ciechanów nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z ~~2016~~ *2023* r., poz. ~~778~~ *977*).

W wykonanym przez Dyrektora RZGW „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" – Warszawa, 2007 r. wskazano lokalizację istniejących i potencjalnych obszarów zagrożonych osuwiskami, które występują wzdłuż rzeki Łydyni.

Są to:

Km rzeki	Stopień zagrożenia	Zjawisko geodynamiczne – potencjalne	Obiekty zagrożone
24,70 – 24,90	Mały	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa
25,40 – 25,60	Mały	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa
28,20 – 28,40	Średni	Pocięcie erozyjne	Stadion
28,90 – 29,10	Średni	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa, budynki
29,20 – 29,30	Średni	Pocięcie erozyjne	

Obszary te oznaczono symbolem **S3** na rysunku nr 1 i na rysunku nr 2 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.

Jak wynika z danych opublikowanych przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej dla obszaru gminy miejskiej Ciechanów nie zostały opracowane mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

I. 12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

1. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i obszarów górniczych

W granicach administracyjnych Ciechanowa występuje 1 udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Niechodzin" (mieszanka żwirowo-piaskowa). Złoże to posiada powierzchnię 1,83 ha i znajduje się w południowo-zachodniej części miasta (oznaczono na rysunku nr 1 i nr 2 zmiany Studium symbolem Z7).

Złoże iłów warstwowych i mułów, które stanowiło podstawę produkcji dla Ciechanowskich Zakładów Ceramiki Budowlanej, zostało wyeksploatowane.

2. Uwarunkowania wynikające z zasobów wód podziemnych

Uwarunkowania wynikające z zasobów wód podziemnych opisano w części I rozdz. I.3.

3. Uwarunkowania wynikające z udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

I. 13. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów i terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta Ciechanów nie występują obszary i tereny górnicze.

I. 14. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji

1. Układ drogowy

Podstawowy układ drogowy miasta opiera się na ulicach leżących w ciągach dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych. Są to:

Drogi krajowe:

- droga krajowa **DK nr 60**, przebiegająca ulicami: Płocką, Tatarską, 17 Stycznia i Pułtuską,
- droga krajowa **DK nr 50**, przebiegająca ulicami: Kasprzaka, Płońską, 11 Pułku Ułanów Legionowych.

Drogi wojewódzkie:

- droga wojewódzka **DW nr 615**, przebiegająca ulicami: Mławską, Sienkiewicza i 17 Stycznia
- droga wojewódzka **DW nr 616**, przebiegająca ulicą Gruduską.
- droga wojewódzka **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,

Pozostałe ulice to drogi gminne.

Przyjęte kategorie odpowiadają pełnionym przez istniejące ulice funkcjom w układzie komunikacyjnym miasta, nie odpowiadają jednak warunkom technicznym, jakim powinny odpowiadać ulice o tych kategoriach.

Tabela nr I.14.

Obciążenie ruchem istniejące oraz prognozowane przez GDDKiA

Numer drogi	Odcinek	Wielkość ruchu w 2000r.	Prognozowana wielkość ruchu			
			w 2005r.	w 2010r.	w 2015r.	w 2020r.
50	przejście przez miasto	7380	8850	10830	12890	15400
50	wlot od Ojrzenia	4600	5420	6200	7150	8332
60	wlot od Glinojecka	3670	4410	5410	6450	7710
60	skrzyżowanie ul. Tatarskiej i ul. 17 Stycznia	12025	14400	17660	21032	25120
60	skrzyżowanie ul. Pułtuskiej i ul. Armii Krajowej	14440	17300	21200	25245	30154
60	wlot od Gołymina	3440	4130	5070	6450	7210

Ciechanów obsługiwany jest komunikacją autobusową przez Zakład Komunikacji Miejskiej. W mieście funkcjonuje ~~9~~ *14* linii autobusowych o łącznej długości prawie 150 km. Przebiegi linii pokrywają się z podstawowym układem ulicznym miasta. Część linii posiada kontynuację również na obszarach podmiejskich.

Ciechanów posiada również liczne powiązania komunikacją autobusową. Dworzec PKS znajduje się w centralnej części miasta, w rejonie skrzyżowania ulic Sienkiewicza i Tatarskiej.

2. Układ kolejowy

Ciechanów leży na trasie linii kolejowej E 65 Warszawa – Gdańsk. Obecnie linia jest zmodernizowana.

W odległości ok. 1,50 km od Śródmieścia miasta położony jest dworzec kolejowy; w obszarze miasta znajduje się też przystanek Ciechanów Przemysłowy.

3. Planowany układ komunikacyjny

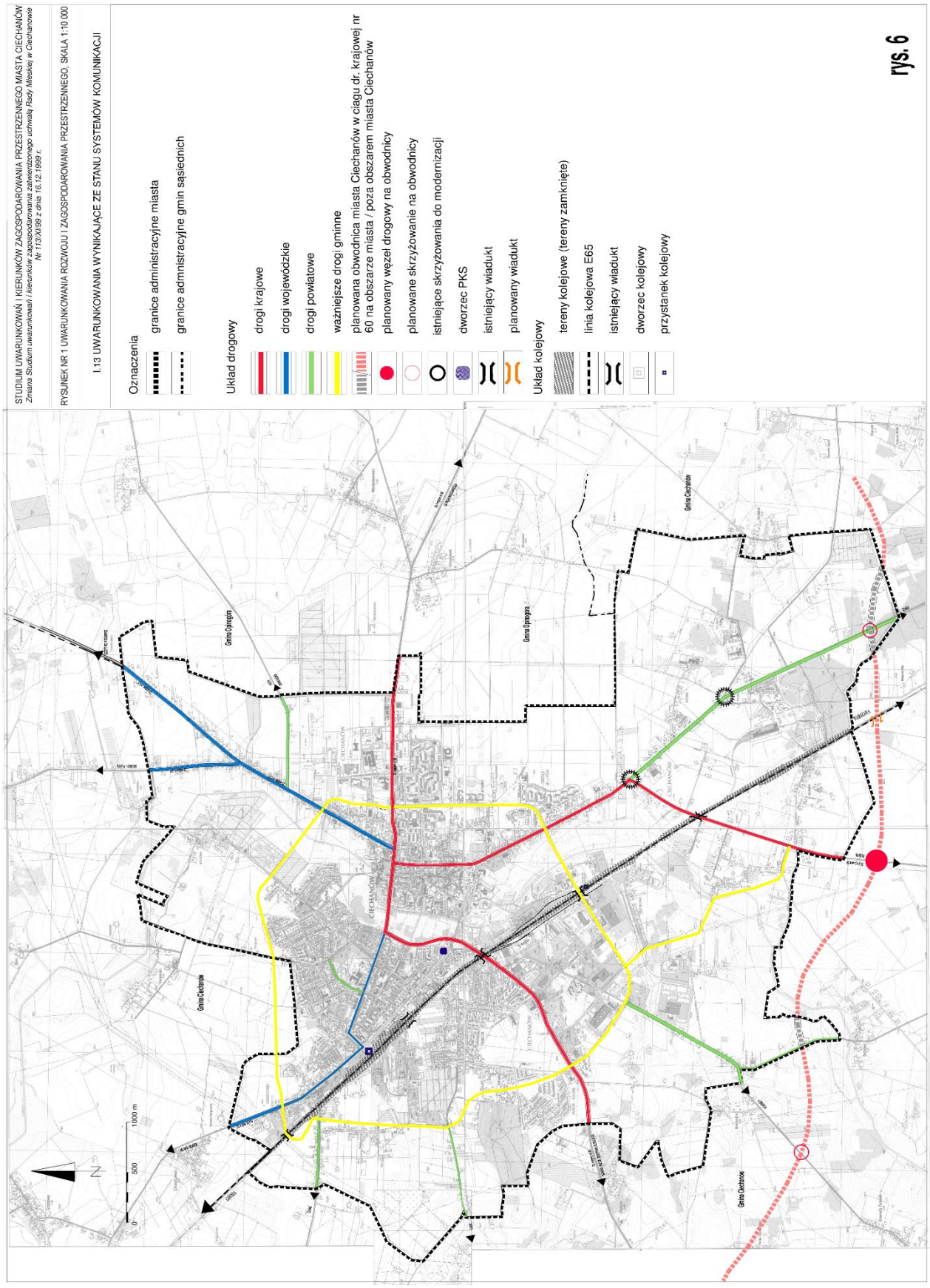
Planowany rozwój układu komunikacyjnego wynikający z dokumentów planistycznych wyższego rzędu oraz wykonanych dokumentacji projektowych obejmuje budowę obwodnicy miasta Ciechanów; która zapisana jest w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz w Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Ciechanów.

Dla obwodnicy opracowana została, na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie, „Koncepcja programowa obejścia Ciechanowa w ciągu drogi krajowej nr 60”.Zaprojektowano drogę w klasie GP o przekroju jednojezdniowym. Obwodnica na niewielkich fragmentach przebiega przez południową część miasta.

Wnioski:

Miasto Ciechanów ma bardzo dobre położenie w sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Walorem miasta jest też położenie przy linii kolejowej E 65.

Największy problem komunikacyjny miasta wynika z przebiegu dróg krajowych przez obszar śródmieścia i nakładania się ruchu tranzytowego na lokalny, z przeciążenia układu miejskiego ruchem, w tym także ciężarowym oraz uciążliwości ruchu kołowego dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkańców oraz korzystających z usług, spowodowanej przez hałas i spaliny.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.13 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice admnistracyjne gmin sąsiednich
Układ drogowy
drogi krajowe
drogi wojewódzkie
drogi powiatowe
ważniejsze drogi gminne
planowana obwodnica miasta Ciechanów w ciągu dr. krajowej nr 60 na obszarze miasta / poza obszarem miasta Ciechanów
planowany węzeł drogowy na obwodnicy
planowane skrzyżowanie na obwodnicy
istniejące skrzyżowania do modernizacji
dworzec PKS
istniejący wiadukt
planowany wiadukt
Układ kolejowy
tereny kolejowe (tereny zamknięte)
linia kolejowa E65
istniejący wiadukt
dworzec kolejowy
przystanek kolejowy
rys. 6
N
0
500
1000 m
CIECHANÓW
Gmina Ciechanów
Gmina Opinogora

I.15. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

1. Zaopatrzenie w wodę

Ujęcia wody

Ciechanów zaopatrywany jest w wodę z trzech ujęć:

- ujęcie Gostkowo – zlokalizowane w dolinie rzeki Łydyni. Na powierzchni około 35 ha znajduje się 12 studni głębinowych oddalonych od stacji wodociągowej (ul. Gostkowska) o około 1,5 km. Głębokość tych odwiertów waha się od 37 m do 63 m p.p.t. Teren ujęcia jest wygrodzony i posiada wyznaczoną strefę ochrony sanitarnej. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne tego ujęcia wynoszą 400 m^3/h (9 600 m^3/d),
- ujęcie Kalisz-Przedwojewo – zlokalizowane na terenie gminy Opinogóra Górna i Regimin. Składa się z 5 studni głębinowych oddalonych od stacji wodociągowej (ul. Gostkowska o około 5,5 km). Zatwierdzone zasoby tego ujęcia wynoszą 225 m^3/h (5 400 m^3/d).

Ww. ujęcia są podstawowym źródłem zapotrzebowania w wodę dla około 95% odbiorców. Woda z ujęć kierowana jest na wspólną stację uzdatniania o wydajności 500 m^3/h zlokalizowaną w Ciechanowie przy ul. Gostkowskiej. Ujęcia posiadają pozwolenie wodnoprawne z ~~9~~ *2* stycznia ~~2009~~ *2019* r. (ważne 10 lat) na łączny pobór wody w ilości 13 000 m^3/dobę, w tym z ujęcia Gostkowo – 9 620 m^3/d i Kalisz-Przedwojewo – 3 380 m^3/d.

- ujęcie ul. Tysiąclecia – składa się z dwóch studni wierconych, pracujących przemiennie. Zatwierdzone zasoby tego ujęcia wynoszą 663 m^3/d. Wg pozwolenia wodnoprawnego (ważne do 21.12.2025 r.) dopuszcza się pobór wody w ilości 663 m^3/dobę. Pobierana woda kierowana jest na stację uzdatniania o wydajności 1.265 m^3/dobę(53,0 m^3/h) zlokalizowaną przy ul. Tysiąclecia. Stacja ta zasila wodociąg lokalny zaopatrujący odbiorców osiedla „Zachód" i częściowo z ul. Płockiej m. Ciechanów, a także wsi Pęchcin, gm. Ciechanów.

Dla ww. ujęć jest wyznaczona i wygrodzona strefa ochrony bezpośredniej. ~~Natomiast strefa ochrony pośredniej jest w trakcie wznowienia. Uwarunkowania hydrogeologiczne wskazują na potrzeby dalszego zachowania strefy pośredniej.~~ Decyzje wydane w sprawie ustanowienia ~~tych~~ stref *ochrony pośredniej* wygasły z mocy prawa z dnia 31.12.2012 r. (art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 05.01.2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw).

Zakładowe ujęcia wody posiadają: Specjalistyczny Szpital Wojewódzki, „~~Delitissue~~" *Sofidel* i „Cedrob", dla których również jest wyznaczona i wygrodzona strefa ochrony bezpośredniej.

Dla wszystkich wyznaczonych i wygrodzonych na terenie miasta stref ochrony bezpośredniej obowiązują przepisy zawarte w ustawie Prawo wodne.

Przy liczbie mieszkańców ~~44 974~~ *43 664* osób średni wskaźnik zużycia wody w gospodarstwie domowym na jednego mieszkańca wynosi ~~30,1~~ *32,4* m^3 (stan na ~~2013~~ *2021* r.). Współczynnik ten nie ujmuje potrzeb istniejących zakładów przemysłowych posiadających własne ujęcia wody.

Tabela nr I.15. **Przewidywany wzrost zużycia wody**		
1	Woda dla terenów dotąd nieuzbrojonych	470 m^3/d
2	Woda dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej zostanie zrównoważona ubytkiem zużycia wody w zabudowie istniejącej	-
3	Woda dla projektowanych terenów przemysłowych 50 ha x 0,7 l/s/h	~1750 m^3/d
Ogółem Q śr. dob.		**2220 m^3/d**

Jak wynika z powyższego pobór wody z ujęć miejskich jest stabilny i w około 1/10 ilości przekazywany jest odbiorcom spoza Ciechanowa. Woda dostarczana jest na teren kilkunastu miejscowości w gminach: Ciechanów, Opinogóra Górna i Regimin. Średniodobowe pobory wody w latach 2010-2013 wskazują na około 25% rezerwę, w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych ujęć do wielkości rzeczywistych poborów. Od kilku lat pobór wody z ujęć nie zmienia się.

W 2015 r. zakończona ~~zostanie~~ *została* modernizacja SUW przy ul. Gostkowskiej. *W 2020 r. SUW Gostkowo została wyposażona w nowoczesne lampy UV przeznaczone do dezynfekcji wody.*

Wodociągi

Miasto uzbrojone jest w sieć wodociągową w 98%. Nadal brak jest sieci wodociągowej na obrzeżach miasta. Uzbrajanie tych terenów następuje w miarę zgłaszania się właścicieli działek.

Długość czynnej rozdzielczej sieci wodociągowej wynosi ~~164,60~~ *177,2* km, zaś podłączeń do tej sieci jest ~~4 929~~ *5 314*.

Stan techniczny sieci wodociągowej ogólnie można ocenić jako dobry.

Z wodociągów komunalnych Miasta Ciechanów zaopatrywane są również przyległe wsie (stan na 06/2014):

- w gminie wiejskiej Ciechanów: Niestum, Prążewo, Chruszczewo, Gąski, Grędzice, Kownaty Żendowe, Niechodzin i Pęchcin,
- w gminie Opinogóra Górna: Kotermań, Władysławowo, Chrzanówek, Chrzanowo, Przedwojewo.

2. Odprowadzenie ścieków

Sieci kanalizacji sanitarnej

W sieci kanalizacji sanitarnej uzbrojone jest 94% zainwestowanego obszaru miasta Ciechanów. Na obszarze miasta funkcjonuje system kanalizacji sanitarnej. Głównie jest to układ grawitacyjny z niewielkimi odcinkami kanalizacji ciśnieniowej.

Do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej włączona jest wieś Kargoszyn (w gminie Ciechanów) oraz wieś Władysławowo, Chrzanówek i Chrzanowo (w gminie Opinogóra Górna).

Na sieci funkcjonuje 19 przepompowni ścieków.

Długość czynnej sieci rozdzielczej wynosi ~~122~~ *133,5* km, zaś liczba połączeń prowadzących do budynków mieszkaniowych i zbiorowego zamieszkania ~~4 057~~ *4 812*.

W sieć kanalizacji sanitarnej nie są uzbrojone zabudowania jednorodzinne w rozproszonej zabudowie na obrzeżach miasta. Ścieki komunalne gromadzone są tam w osadnikach bezodpływowych i wywożone przez

podmioty, do tego uprawnione, do punktu zlewnego miejskiej oczyszczalni ścieków. Powstają tu również przydomowe oczyszczalnie ścieków (do końca ~~2012~~ *2021* r. zgłoszono ~~32~~ *422* przydomowe oczyszczalnie ścieków).

Proces porządkowania i rozdziału odbywa się w sposób ciągły. Nastąpiła przebudowa kanalizacji w ulicy Płońskiej, rozdzielono sieci ogólnospławne w ul. Warszawskiej.

Uzbrajanie w sieć kanalizacji sanitarnej osiedli: Kwiatowego, Bielin i Krubin zostało zakończone w 2015 r.

3. Odprowadzenie wód deszczowych

Ścieki i wody opadowe z utwardzonych powierzchni miasta, przede wszystkim z dróg, parkingów, terenów różnych podmiotów odprowadzane są do rzeki Łydyni lub do ziemi z poszczególnych zlewni kilkudziesięcioma wylotami.

Ciechanów posiada opracowaną „Koncepcję odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z terenu miasta Ciechanowa", która między innymi wskazuje miejsca dla usytuowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe, możliwości doboru urządzeń czy podaje przybliżoną wielkość terenu konieczną do zainstalowania urządzeń.

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. Od 2007 roku na terenie miasta wybudowano 20 separatorów przed wylotami ścieków opadowych, głównie z budowanych ulic (w tym 11 sztuk na pętli miejskiej oddano do użytku w 2015 r.). km

Na terenie miasta na koniec ~~2012~~ *2021* roku znajdowało się ~~63.547 m~~ *91,2 km* sieci kanalizacji deszczowej. Zebranie ścieków deszczowych w sieci kanalizacji wyposażone we wpusty i studzienki z częściami osadowymi i coraz częściej z separatorami przed zrzutem do rzeki stanowią skuteczne zabezpieczenie stanu czystości wód rzeki Łydyni.

Jakość wód badanych przed wylotem do rzeki jest kontrolowana w ramach wypełniania obowiązków nałożonych pozwoleniami wodnoprawnymi.

4. Oczyszczalnia ścieków

Oczyszczalnia ścieków

Obecnie obowiązuje pozwolenie wodnoprawne wydane decyzją Wojewody Mazowieckiego znak: WŚR.IV.BK.6811/87-3/07 z dnia 30 sierpnia 2007 r. na eksploatację mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków z podwyższonym usuwaniem azotu i fosforu oraz odprowadzanie do rzeki Łydyni w km 27+100 oczyszczonych ścieków w ilości nie większej niż: Q d śr = 12 000 m^3/d; Q d max = 13200 m^3/d ~~o najwyższych dopuszczalnych wartościach wskaźników zanieczyszczeń~~:

W 2021 r. ładunki zanieczyszczeń w ściekach po oczyszczeniu przedstawiały się następująco:

BZT5: ~~15 mg O2/l~~ *13 mg O2/l*

~~*ChZT: 171 185 kg/rok*~~

~~ChZTCr: 125 mg O2/l~~

Zawiesina ogólna: ~~35 mg/l~~ *40 880 kg/rok*

Azot ogólny: ~~10 mg/l~~ *21 243 kg/rok*

Fosfor ogólny: ~~1 mg P/l~~ *2 701 kg/rok.*

Dopływ ścieków do oczyszczalni odbywa się kolektorem “C” Ø 500 mm, kolektorem “D” Ø 1200 mm oraz kolektorem z dzielnicy przemysłowej Ø 300 mm. Według rejestru ilości odprowadzanych ścieków w roku ~~2013~~ *2021* oczyszczalnia odprowadziła ~~3 927 961 m^3~~ *2 076 dam^3* ścieków oczyszczonych biologicznie, co wynosiło ~~10 761,5 m^3/d~~ *12 000 m^3/dobę*. Ilość odprowadzonych ścieków przemysłowych do ~~oczyszczalni wynosiła 30,8%.~~ *sieci kanalizacyjnej wyniosła w 2021 roku 475 dam^3.*

Pomimo wykonania na terenie miasta Ciechanowa kanalizacji rozdzielczej część wód opadowych przedostaje się do sieci kanalizacyjnej w wyniku czego ilość ścieków doprowadzonych w okresach deszczowych do oczyszczalni może wzrastać nawet do 23 679 m^3/d.

W 2013 r. obciążenie osadu czynnego BZT5 wyrażonego w RLM wynosiła o 153 710, z czego 50,8% pochodziło ze ścieków przemysłowych, przy projektowanym 60 000. Z powyższego wynika, że ładunek docierający do stopnia biologicznego przekracza o 156% obciążenie docelowe.

Skuteczność pracy oczyszczalni ścieków w Ciechanowie przedstawia się następująco:

- BZT5: redukcja 99,3%
- ChZTCr: redukcja 97,0%
- Zawiesina ogólna: redukcja 99,3%
- Azot ogólny: redukcja 92,4%
- Fosfor ogólny: redukcja 97,6%

W 2013 r. zostało przekazane do rolniczego wykorzystania 10 798 Mg ustabilizowanego komunalnego osadu ściekowego o suchej masie w skali roku w ilości 2 786 Mg. Powyższy osad spełnia normatywne wymagania jakościowe, uwzględniające wszystkie rodzaje możliwego oddziaływania na poszczególne obiekty biosfery.

W grudniu 2015 r. zakończono inwestycję „Budowa Stacji Termicznej Utylizacji Osadów Ściekowych wraz z gospodarką cieplną i modernizacją obiektów towarzyszących w Oczyszczalni ścieków”.

Przedsięwzięcie swoim zakresem obejmuje realizacje nowych obiektów oraz modernizację obiektów istniejących celem wyeliminowania istniejących niedoborów technicznych oraz dostosowania gospodarki osadowej do współpracy realizowania instalacji termicznej utylizacji polegającej na suszeniu ustabilizowanych komunalnych osadów ściekowych.

Proces suszenia odbywa się metodą bezpośrednią, konwekcyjną w suszarce jednotaśmowej średnio temperaturowej o temp. procesu 80-130° o wydajności od 0,9 do 1,8 m^3/h z możliwością płynnej regulacji w zakresie od 50 do 100% wydajności hydraulicznej.

W oczyszczalni prowadzi się proces higienizacji osadu, w efekcie którego powstaje atestowany preparat wapniowo-organiczny BIOCAL wykorzystywany do celów rolniczych.

5. Zaopatrzenie w gaz

Stan istniejący

Gmina Miejska Ciechanów jest dobrze zgazyfikowana. (prawie w ~~60~~ *79* %) Do największych skupisk obiektów i osiedli doprowadzony jest gaz sieciowy na średnim ciśnieniu. Niewielka część odbiorców zasilana jest za pomocą gazu o niskim ciśnieniu (w części środkowo wschodniej miasta).

Istniejąca sieć posiada rezerwy przepustowości. Stan techniczny sieci jest dobry.

Źródło gazu i system przesyłowy

Gmina Miejska Ciechanów zasilana jest poprzez gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Siedlin – Uniszki Zawadzkie (DN 400). Ponadto przez teren miasta w jego zachodniej części przebiega także trasa przesyłowego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200. Na terenie miasta natomiast występują również dwa gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150 oraz DN 100, które doprowadzają gaz do dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych pierwszego stopnia:

- stacja redukcyjno-pomiarowa w północno-zachodnim rejonie miasta „Ciechanów ul. Kwiatowa";
  Qnom = 5 000 Nm^3/h - rok budowy 1993
- stacja redukcyjno-pomiarowa w południowym rejonie miasta „Ciechanów ul. Kasprzaka";
  Qnom = 2 540 Nm^3/h - rok budowy 1992

Poprzez stację redukcyjno-pomiarową I-go stopnia zlokalizowaną przy ul. Kwiatowej przepływa niemal 78% gazu dostarczanego do miasta Ciechanowa.

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 „~~Delitissue~~ *Sofidel*-Ciechanów" dla potrzeb zakładu papierniczego ~~Delitissue~~ *Safidel*.

Układ rozdzielczy gazu

Gazyfikacja miasta oparta jest o układ gazociągów średniego ciśnienia i na krótkich odcinkach niskiego ciśnienia, przesyłający gaz do odbiorców za pośrednictwem reduktorów indywidualnych.

Sieci średniego ciśnienia są wyprowadzone ze stacji redukcyjno-pomiarowych I-go stopnia. Ich zadaniem jest z jednej strony zasilanie stacji redukcyjno-pomiarowych II-go stopnia a z drugiej dostawa gazu bezpośrednio do odbiorców. Zdecydowana większość odbiorców gazu na terenie miasta Ciechanowa zasilana jest z poziomu średniego ciśnienia.

Stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia są ostatnim etapem transformacji parametrów gazu, po której to następuje dostarczenie go do odbiorców gazu na niskim ciśnieniu. Na terenie miasta Ciechanowa występują 2 stacje redukcyjno-pomiarowe II-go stopnia:

- przy ul. Pułtuskiej Q = 600 Nm^3/h
- przy ul. Księcia Konrada Q = 600 Nm^3/h

Stacje te zostały zmodernizowane w roku 2010 zatem ich stan ocenia się na bardzo dobry. W roku 2011 nastąpiła likwidacja stacji redukcyjno-pomiarowej II-stopnia na osiedlu Płocka, a dotychczasowi odbiorcy gazu na poziomie niskiego ciśnienia zostali przestawieni na odbiór gazu średniociśnieniowego. Zabieg ten spowodował poprawę pewności zasilania w gaz tych odbiorców.

Sieci niskiego ciśnienia są wyprowadzone ze stacji redukcyjno-pomiarowych II-go stopnia. Ich zadaniem jest dostawa gazu bezpośrednio do odbiorców z wykorzystaniem przyłączy do poszczególnych odbiorców. Jedynie w środkowo wschodniej części miasta występują odbiorcy zasilani z poziomu niskiego ciśnienia.

Długość czynnej sieci ogółem (przesyłowej i rozdzielczej) wynosi ~~161,3~~ *400,3* km.

Z gazu przewodowego korzysta ok. ~~12 861~~ *34 381* odbiorców (gospodarstw domowych), z czego ok. 24% odbiorców domowych posiada zezwolenie na korzystanie z gazu do celów ogrzewania pomieszczeń. Ludność korzystająca z sieci gazowej to ok. 79% ludności miasta.

Roczne zużycie gazu wynosi ~~ok. 6,8 mln m^3, z czego odbiorcy indywidualni z ogrzewaniem stanowią ponad 72%~~ *2 236,8 kWh na 1 mieszkańca*.

Istniejący rozbudowany układ sieci gazowych posiada rezerwy i zapewnia dostawę gazu do każdego potencjalnego odbiorcy.

Miasto Ciechanów posiada dogodne warunki do dalszego rozwoju gazyfikacji, na co składają się następujące czynniki:

- rezerwy w stacjach redukcyjno-pomiarowych I^{o},
- dobry stan techniczny większości układu sieci gazowych,
- pierścieniowy układ sieci.

6. Zaopatrzenie w ciepło

Stan istniejący

Sieć ciepłownicza miasta Ciechanów zasilana jest przez centralną ciepłownię zlokalizowaną przy ulicy Tysiąclecia 18, która posiada nominalną moc cieplną zainstalowaną w wysokości ~~106,725~~ *106,57* MWt. *W ciągu roku 2017 moc uległa zmianie w wyniku budowy kogeneracji gazowej o mocy cieplnej 536 kWt i mocy elektrycznej 526 kWe na paliwo gazowe. W ten sposób ciepłownia stała się elektrociepłownią co potwierdzi koncesja na wytwarzanie energii elektrycznej.* Do wytwarzania energii cieplnej w ciepłowni są wykorzystywane:

- kotły wodne typ WR-25 – 3 szt. o mocy zainstalowanej 29,075 MWt każdy,
- kotły parowe typ OR-10 – 3 szt. o mocy zainstalowanej 6,500 MWt i wydajności nominalnej 10 ton pary i ciśnieniu max. 1,6 MPa*,*
- *kogeneracja gazowa typ HE-EC-530/648-MG530-GZ – 1 szt. O nominalnej mocy cieplnej 1,341 MW.*

Kotły wodne są eksploatowane tylko w sezonie grzewczym. Liczba jednocześnie pracujących kotłów wodnych wynika z zapotrzebowania mocy cieplnej przez miejską sieć ciepłowniczą. Równocześnie pracują dwa z trzech kotłów parowych, które eksploatowane są przez cały rok, a wytworzona energia w postaci pary wodnej przesyłana jest dla odbiorcy zewnętrznego drukarni oraz do stacji wymiennikowej parowo-wodnej o mocy zainstalowanej 6 MWt, pokrywającej potrzeby mocy cieplnej – w sezonie letnim wyłącznie do podgrzewania wody wodociągowej. ~~Ciepło wytwarzane jest z węgla kamiennego (miał węglowy).~~

Uzupełnieniem dla kotłów parowych jest ciepło nadmiarowe z kogeneracji gazowej. Ciepło w Centralnej Ciepłowni wytwarzane jest w 100 % z węgla kamiennego w postaci miału węglowego. Udział ciepła z kogeneracji w sprzedaży z sieci stanowi ok. 15% , a dzięki kogeneracji gazowej powinien utrzymać się na tym poziomie w przyszłości.

Wykorzystana moc cieplna wynosi ~~85,000~~ *84,944* MW (dynamika ~~100,6~~ *98,8*%), w tym:

- maksymalna moc cieplna zamówiona przez odbiorców – ~~80,006~~ *79,892* MW (dynamika ~~100,65~~ *98,75*%), z tego: para ~~10,5~~ *9* MW (dynamika ~~100,00~~ *85,71*%),
- potrzeby własne – 2,132 MW (dynamika 100%)
- strata na przesyle – ~~2,862 MW~~ *81 425,09 GJ* (dynamika 99*,79*%).

Rezerwa mocy cieplnej w ciepłowni centralnej wyklucza ryzyko ograniczenia dostarczenia ciepła dla systemu wodnego jak i parowego (85 < ~~106,7~~ *102,197* MW). *Jednak planowane w przyszłości ograniczenia mocy linii wodnej poniżej 50 MW w paliwie będą wymagać uzupełnienia mocy o min 12 MW. Zauważalne ograniczenie strat o 5,13 % jest skutkiem przeprowadzonych w roku sprawozdawczym prac modernizacyjnych i remonto-*

wych na sieci, w tym rozgrupowania węzłów i zwiększenia sprzedaży. W celu kontynuowania ograniczenia strat przesyłowych latem, moce będą uzupełnione nowym źródłem na paliwo gazowe do 2021 roku.

Moc cieplna zamówiona przez odbiorców:

- sieć ciepłownicza – 68,779 MW (dynamika 100%),
- bezpośrednio z ciepłowni centralnej – 10,500 MW (dynamika 100%)

PEC Ciechanów zawarł umowę na zakup ciepła pochodzącego z układu kogeneracji – turbina gazowa z kotłem odzysknicowym (paliwem stosowanym w układzie kogeneracji jest gaz ziemny GZ 50). Układ kogeneracji z turbiną gazową wytwarza energię elektryczną, parę i gorącą wodę, której ilość przekracza własne potrzeby Sprzedawcy, a Sprzedawca nie jest koncesjonowanym przedsiębiorstwem energetycznym.

Wielkość umowną mocy cieplnej, jaka może być dostarczana z instalacji odzysku ciepła do sieci ciepłowniczej ustalono w wysokości maksymalnej 2,8 MW, z zastrzeżeniem, iż jest to moc cieplna sezonowa – obowiązująca w okresie grzewczym.

Sprzedawca zobowiązał się dostarczać ciepło do sieci ciepłowniczej z instalacji odzysku ciepła w ilości około 40 000 GJ w roku kalendarzowym, w tym ilość:

minimalna – 600GJ/miesiąc,

maksymalna – 6 000 GJ/miesiąc.

Strony uzgodniły w harmonogramie ilość dostarczanego ciepła do sieci ciepłowniczej z odchyleniem +25% i -25%, na każdy rok kalendarzowy z wyprzedzeniem, co najmniej trzydziestu (30) dni przed sezonem grzewczym.

Układ technologiczny wyprowadzenia mocy termicznej z zespołu kogeneracyjnego włączony jest w rurociąg powrotny miejskiej sieci ciepłowniczej.

Na obszarze miasta występują także kotłownie lokalne i przemysłowe. Pracują one na potrzeby zakładów przemysłowych oraz obiektów użyteczności publicznej.

Na terenach, gdzie brak jest miejskiej sieci ciepłowniczej funkcjonują indywidualne systemy grzewcze na paliwa stałe, olej oraz gaz ziemny. Indywidualne źródła ciepła mają niewielką wydajność i nie odgrywają roli w systemie zaopatrzenia w ciepło.

<u>Sieci ciepłownicze</u>

Ciepło przesyłane jest siecią ciepłowniczą o długości ~~53 876~~ *56 503* km, w tym wg rodzaju i struktury na dzień 31 grudnia ~~2014~~ *2017* r.:

- sieć parowa (na odcinku o długości ~~1 333~~ *2 023* km wykorzystywana jest zastępczo, jako sieć wodna wysokoparametrowa. Odbiorca pary jest właścicielem przyłącza od węzła cieplnego do ciepłowni centralnej) 2,0 km 4%
- sieć wodna ~~51,8~~ *54 480* km 96%

  z tego przypada na:

  – sieć ciepłowniczą wysokoparametrową ~~37,3~~ *40 887* km 72%

  w tym:

  – nadziemna 3,2 km

– kanałowa 12,0 km

– preizolowana ~~22,1~~ *25,7* km

– sieć ciepłowniczą niskoparametrową ~~14,5~~ *13 6* km 28%

w tym:

– kanałowa ~~7,3~~ *6,2* km

– preizolowana ~~7,2~~ *7,4* km

Układ sieci ciepłowniczej jest promieniowy.

Temperatura oraz natężenie przepływu nośnika ciepła (wody gorącej) odpowiada parametrom określonym w tabeli regulacyjnej dla warunków obliczeniowych 120/60°C.

Pojemność zładu sieci ciepłowniczej wodnej wynosi 5 116 m^3, w tym:

– sieć wysokoparametrowa 3 898 m^3 (75%),

– zewnętrzne instalacje odbiorcze 165 m^3 (3%),

– instalacje wewnętrzne w budynkach odbiorców ciepła 1 115 m^3 (22%).

Sieć ciepłownicza magistralna ma zróżnicowaną rezerwę zdolności przesyłowej, a poza sezonem grzewczym charakteryzuje się niskim stopniem wykorzystania.

Kolejnym elementem systemu ciepłowniczego jest ~~264~~ *309* szt. węzłów cieplnych – przyrost o ~~7~~ *26* szt. W porównaniu z rokiem ~~2013~~ *2016*. Spółka jest właścicielem ~~176~~ *214* szt. (~~67~~ *69*%). Węzłów grupowych jest ~~72~~ *70* szt. (~~27~~ *23*%), natomiast indywidualnych ~~192~~ *239* szt. (~~73~~ *77*%). Węzłów jednofunkcyjnych (tylko c.o.) jest ~~119~~ *136* szt. (45%). Wszystkie węzły cieplne dostawcy wyposażone są w regulatory temperatury z kompensacją pogodową, które zapewniają osiągnięcie pożądanego komfortu cieplnego w ogrzewanym obiekcie. Stan techniczny węzłów cieplnych jest dobry i charakteryzuje się niską awaryjnością.

Ciepło systemowe dostarczane jest do ~~306~~ *326* podmiotów – odbiorców ciepła na podstawie umów dostawy/sprzedaży ciepła.

Do czterech kluczowych klientów, których udział w mocy zamówionej wyniósł w ~~2014~~ *2017* r. ~~62,32~~ *60,04*% mocy cieplnej, a zakup ciepła stanowił ~~70,15~~ *67,02*% całkowitej ilości sprzedanego ciepła, należą

– SML-W ‘Zamek”

– Wydawnictwo BAUER

– TBS Sp. z o.o. (w tym wspólnoty)

– SML-W „Mazowsze”

Powierzchnia ogrzewana wynosi ~~804 258,71~~ *832 139,11* m^2, w tym między innymi:

– mieszkalna ~~511 336,62~~ *536 846,13* m^2

~~z tego c.w.u. 502,15 m^2~~

– przemysł ~~44 579,32~~ *42 541,93* m^2.

Z ciepła systemowego korzysta 28 891 osób – ponad 65% mieszkańców Ciechanowa, w tym z ciepłej wody użytkowej 19 119 osób.

W 2015 r. zakończono modernizację kotła wodnego WR-25 nr 1 w technologii ścian szczelnych, co poprawiło sprawność przetwarzania energii pierwotnej o ok. 4%.

Istniejące rezerwy w źródle oraz systemie przesyłowym pozwalają na podłączenie nowych odbiorców ciepła.

Istotny wpływ na całokształt gospodarki cieplnej może mieć w przyszłości dostawa ciepła z tłoczni gazu w Regiminie (od miejscowości Grzybowo do ciepłowni miejskiej) . W odległości ok. 3,5 km w linii prostej od północno-zachodniej granicy miasta przechodzi gazociąg transkontynentalny Jamał – Europa, w Regiminie zlokalizowana jest tłocznia gazu. Efektem ubocznym pracy turbin gazowych, zamontowanych w tłoczni gazu są spaliny o wysokiej temperaturze. Obecnie powyższe rozwiązanie jest niemożliwe ze względów techniczno – ekonomicznych i należy je traktować jako możliwość docelową. W związku z tym zasadne jest zarezerwowanie obszaru dla realizacji tej inwestycji (wskazany teren położony w sąsiedztwie terenu linii kolejowej E 65).

Wykorzystanie ciepła odpadowego z tłoczni gazu mogłoby spowodować, że ciepłownia miejska pozostanie jako źródło szczytowe i rezerwowe.

7. Elektroenergetyka

Stan istniejący

Dostarczeniem 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 3 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.

Wymienione powyżej linie energetyczne wysokiego napięcia kierują się do stacji GPZ (Główne Punkty Zasilania). Dwa punkty GPZ znajdują się w rejonie administracyjnym miasta Ciechanowa (GPZ Ciechanów oraz GPZ Niechodzin), natomiast trzeci z nich położony jest tuż za wschodnią granicą administracyjną miasta (GPZ Chrzanówek):

- GPZ-I Ciechanów 110/15 kV z transformatorami 2 x 16 MVA i obciążeniem szczytowym 10,3 MW (zima 2010),
- GPZ-II Niechodzin 110/15 kV z transformatorami 2 x 25 MVA i obciążeniem szczytowym 22,7 MW (zima 2010),
- GPZ-III Chrzanówek (w gminie Opinogóra) 110/15 kV z transformatorem 1 x 10 MVA i obciążeniem szczytowym 9,1 MW (zima 2010).

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. Aktualnie na terenie miasta pracuje ~~187~~ *198* stacji transformatorowych 15/0,4 kV, których średnia obciążalność wynosi 25% a ich łączna moc zainstalowana to 51,8 MVA.

Na terenie miasta znajdują się linie energetyczne średniego i niskiego napięcia:

- linie średniego napięcia 15 kV, w tym ~~102,3~~ *240,04* km linii kablowych i ~~71,4~~ *124,34* km linii napowietrznych,
- linie niskiego napięcia 0,4 kV, w tym ~~258,5~~ *111,3* km linii kablowych i ~~152,9~~ *69,22* km linii napowietrznych,

Na terenie miasta energia elektryczna dostarczana jest do ~~20 555~~ *18 410* odbiorców, ~~w tym 20 522 odbiorców indywidualnych oraz 33 odbiorców przemysłowych~~.

Zużycie energii elektrycznej na terenie miasta to ok. ~~74,8 GWh~~ *28 433,88 MWh*, ~~z czego klienci przemysłowi zużywają ok. 0,8 GWh~~.

Energia odnawialna

Na terenie Ciechanowa wykorzystuje się w nieznacznym stopniu energię (wytwarzaną z biogazu) na terenie oczyszczalni miejskiej na własne potrzeby. ~~Wiadomo, że w zabudowie jednorodzinnej wykorzystuje się energię słoneczną (solary). Nie jest znana liczba gospodarstw domowych wykorzystujących energię słoneczną czy pompy ciepła, ale jest ich niewiele. Generalnie na terenie Ciechanowa stopień wykorzystywania energii ze źródeł odnawialnych jest znikomy.~~

Miasto Ciechanów pozyskało dofinansowanie na zakup i montaż paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła dla gospodarstw domowych oraz obiektów użyteczności publicznej. Łącznie uwzględnione zostały 444 gospodarstwa domowe, gdzie zamontowanych zostanie 555 instalacji do produkcji energii odnawialnej. Pod uwagę wzięto także 16 obiektów użyteczności publicznej. Z tego w samym Ciechanowie zamontowanych zostanie 179 instalacji w 123 gospodarstwach domowych. W mieście instalacje fotowoltaiczne pojawią się na 9 budynkach użyteczności publicznej. Instalacje o mocy 40 kW na budynkach: ZWiK, ZKM, Szkoły Podstawowej nr 3, Szkoły Podstawowej nr 4, Szkoły Podstawowej nr 7, krytej pływalni, PWSZ (przy ul. Narutowicza 9 oraz przy ul. Wojska Polskiego 52). Na budynku Urzędu Miasta w planach jest instalacja o mocy 15 kW.

Obecny stan sieci energetycznej na obszarze Ciechanowa jest dobry. Istniejące urządzenia zaspokajają potrzeby odbiorców w zakresie wykorzystywanych mocy i parametrów napięcia. Aktualne wykorzystywanie transformatorów i linii niskiego napięcia zapewnia możliwość naturalnego wzrostu mocy przez istniejących odbiorców.

Sieć średniego napięcia wykorzystywana jest w stopniu umożliwiającym jej dalszą rozbudowę i podłączenie nowych stacji transformatorowych. W przypadku pojawienia się odbiorców zgłaszających zapotrzebowanie na moc rzędu kilku MW wystąpi konieczność rozbudowy istniejących GPZ.

Dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania niezbędna jest rozbudowa linii SN w celu zasilania drugostronnego.

Konieczna będzie przebudowa sieci napowietrznych średniego napięcia na obszarach planowanego zainwestowania, gdzie występuje kilka takich linii, co utrudnia a czasem uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenu.

8. Telekomunikacja

Telefonizacja na obszarze Ciechanowa jest wystarczająca, pokrywa w całości zapotrzebowanie i posiada rezerwy. Ośrodkiem informacji telefonicznej obsługującym obszar miasta jest Orange Polska. Poza siecią telefonii stacjonarnej miasto znajduje się w zasięgu wielu sieci operatorów komórkowych.

9. Gospodarka odpadami

Od dnia 1 lipca 2013 r. na podstawie art. 6c ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z ~~2016~~ *2022* r., poz. ~~250~~ *1297 z późn. zm.*) gmina odpowiedzialna jest za odbiór odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości.

Nowym systemem gospodarowania odpadów komunalnych zostali objęci wszyscy właściciele nieruchomości, zarówno właściciele nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, jak również nieruchomości niezamieszkałe, na których powstają odpady komunalne. Obowiązek odbioru odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne Gmina Miejska Ciechanów prowadzi na podstawie uchwały nr ~~217/XIX/2016~~ *405/XLII/2021* Rady Miasta Ciechanów z dnia ~~28 kwietnia 2016~~ *30 września 2021* r.

Podmiotem, wyłonionym w drodze przetargu nieograniczonego, świadczącym usługę odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych na terenie Gminy Miejskiej Ciechanów jest wyłącznie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Ciechanowie.

PUK Sp. z o.o. w Ciechanowie odebrane zmieszane odpady komunalne przekazuje w całości do ~~Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK)~~ *Instalacji Komunalnej* w Woli Pawłowskiej gm. Ciechanów. Cała masa odebranych zmieszanych odpadów komunalnych zostaje poddana innym niż składowaniu procesom przetwarzania. Odpady w całości zagospodarowane są w procesie R 12.

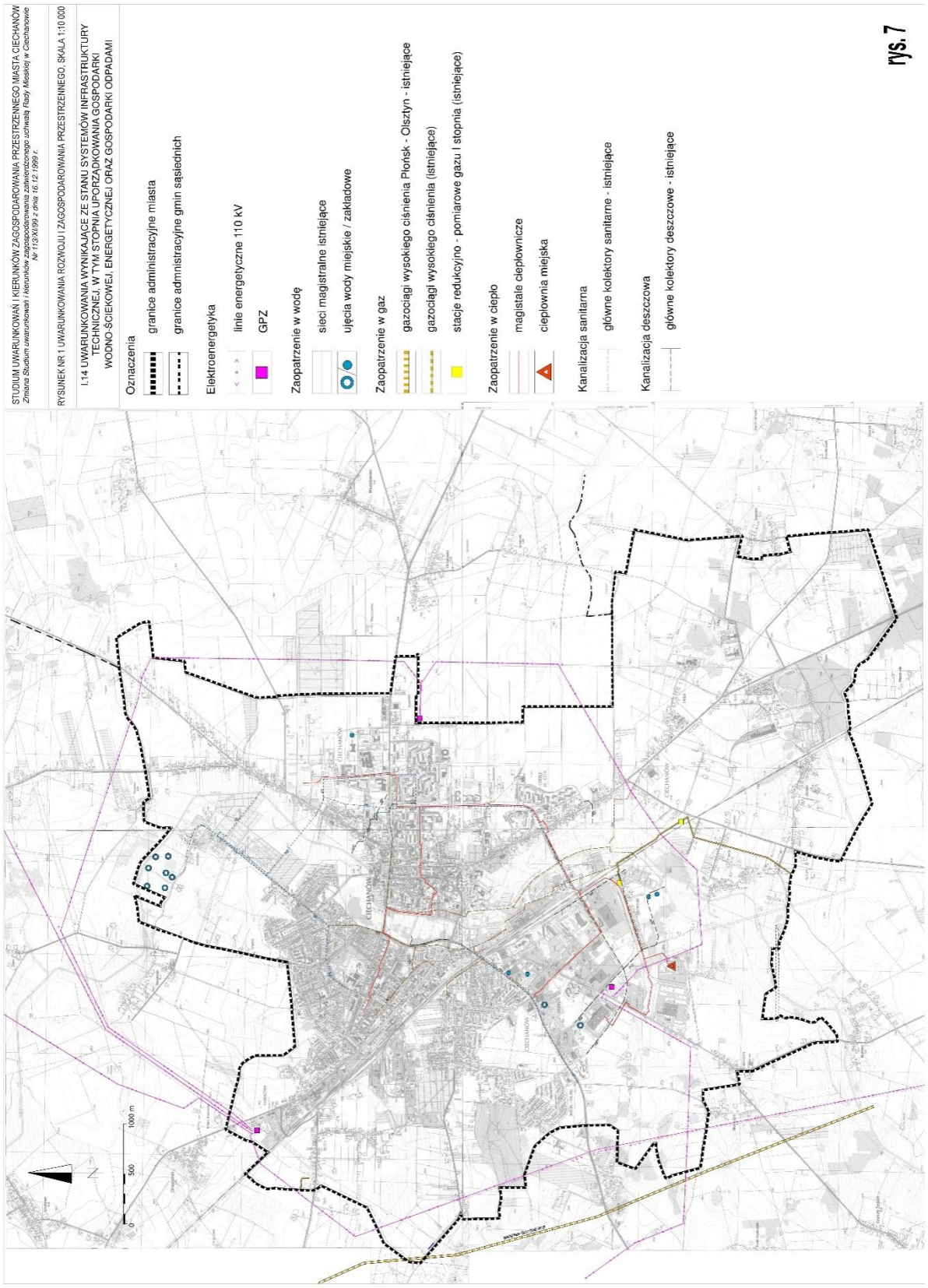
Odpady biodegradowalne Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie w całości przekazuje do kompostowni odpadów organicznych selektywnie zebranych w Woli Pawłowskiej gm. Ciechanów. Odpady poddane są procesowi R3 zagospodarowanie odpadów, tj. kompostowaniu i innym biologicznym procesom przekształcania.

Najbliżej miasta Ciechanów znajduje się Instalacja ~~Przetwarzania Odpadów Komunalnych RIPOK~~ *Komunalna* do sortowania odpadów komunalnych zmieszanych i selektywnie zebranych w Woli Pawłowskiej, którego właścicielem jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie. Składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Woli Pawłowskiej otrzymało ~~w dniu 31 grudnia 2007 roku decyzją WŚR.I.JB/6640/8/07 Pozwolenie zintegrowane~~ *Decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 5/21/PZ.Z z dnia 21 stycznia 2021 r. zmianę dotychczasowego pozwolenia zintegrowanego*. ~~W decyzji uwzględniono przestawną linię sortowniczą ciężką typu TRYMER – Mobile – H8. Dzięki przetwarzaniu odpadów na linii składowany jest jedynie balast posortowniczy. W niecce składowiskowej postanowiona jest linia w kwaterze składowiska.~~

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie jako obecny właściciel ~~RIPOK~~ *Instalacji Komunalnej*, przejęło realizację inwestycji od Międzygminnego Związku Regionu Ciechanowskiego.

Spółka podpisała umowę pożyczki z WFOŚiGW w Warszawie na „Budowę Regionalnego Zakładu Gospodarki Odpadami Komunalnymi dla gmin regionu ciechanowskiego Instalacja mechaniczno-biologicznego przekształcania odpadów komunalnych zmieszanych (o przepustowości 50.000 Mg/rok/2 zmiany)".

Selektywna zbiórka odpadów komunalnych na terenie miasta Ciechanów prowadzona jest z podziałem na papier i tekturę, szkło, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe, metal oraz odpady zielone. Selektywne zbieranie odpadów zielonych zostało wdrożone na terenie miasta Ciechanów z dniem 1 lipca 2013 r.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/X/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 1 UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1:10 000
I.14 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice admnistracyjne gmin sąsiednich
Elektroenergetyka
linie energetyczne 110 kV
GPZ
Zaopatrzenie w wodę
sieci magistralne istniejące
ujęcia wody miejskie / zakładowe
Zaopatrzenie w gaz
gazociągi wysokiego ciśnienia Płońsk - Olsztyn - istniejące
gazociągi wysokiego ciśnienia (istniejące)
stacje redukcyjno - pomiarowe gazu I stopnia (istniejące)
Zaopatrzenie w ciepło
magistale ciepłownicze
ciepłownia miejska
Kanalizacja sanitarna
główne kolektory sanitarne - istniejące
Kanalizacja deszczowa
główne kolektory deszczowe - istniejące
rys. 7
N
0
500
1000 m
CIECHANÓW

I. 16. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

1. Zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Wojewoda Mazowiecki nie złożył wniosku w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (pismo nr UA.6720.5.2014).

W odpowiedzi na zawiadomienie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zarząd Województwa wniósł o uwzględnienie zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętego Uchwałą Nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r., tj.: określenie działań mających na celu:

- *poprawę jakości powietrza poprzez zmianę paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii;*
- *bezkolizyjne funkcjonowanie terenów zamkniętych, w tym obszarów wojskowych.*

2. Zadania samorządowe, określone przez Sejmik Województwa Mazowieckiego.

~~Plan zagospodarowania województwa mazowieckiego uchwalony uchwałą nr 180/14 Sejmiku Samorządowego Województwa Mazowieckiego z dnia 07.07.2014 r., zawiera następujące uwarunkowania, wnioski i wskazania dla obszaru miasta Ciechanów i jego otoczenia:~~

- ~~Ciechanów położony jest w województwie mazowieckim, największym województwie w kraju, o liczbie ludności – 5,3 mln osób (ponad 14% ludności Polski).~~

~~Obszar województwa mazowieckiego scharakteryzowany jest jako unikatowy ze względu na lokalizację stolicy. Wynikają z tego nadzwyczajne szanse dla rozwoju tej części Polski i szczególne zadania dla polityki zagospodarowania przestrzennego.~~

- ~~Uwarunkowania i zadania odnoszące się do polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego:~~
  - ~~Ciechanów tworzy miejski obszar funkcjonalny ośrodka subregionalnego,~~
  - ~~Ciechanów należy do miast wyróżniających się znacznym potencjałem demograficznym oraz pełniących rolę ośrodków wzrostu o funkcjach ponadlokalnych oddziałujących na ich otoczenie,~~
  - ~~miasto Ciechanów wraz z pięcioma innymi ośrodkami (Warszawa, Radom, Płock, Siedlce, Ostrołęka) tworzą historycznie ukształtowaną sieć osadniczą o policentrycznym charakterze. Są równomiernie rozmieszczone i wytwarzają wokół siebie obszary oddziaływania,~~
  - ~~Ciechanów wraz z czterema innymi ośrodkami (Radom, Płock, Siedlce, Ostrołęka) tworzące policentryczną sieć regionalnych i subregionalnych ośrodków równoważenia rozwoju, będą miejscami aktywizacji dla ich najbliższego otoczenia jako ich bieguny wzrostu,~~
  - ~~Ciechanów jest obszarem predystynowanym do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu,~~
  - ~~rozwój przemysłu jako priorytet strategicznego rozwoju województwa jest również głównym działaniem na rzecz rozwoju bazy ekonomicznej miast i ośrodków osadniczych oraz wzrostu ich konkuren-~~

~~cyjności. Rezultatem tej polityki, poza rozwojem ma być wzmocnienie potencjału i wzrost konkurencyjności ośrodka subregionalnego Ciechanów,~~

- ~~wzrost konkurencyjności ośrodka subregionalnego jakim jest Ciechanów~~

~~Oddziaływanie na rozwój Ciechanowa realizowane będzie głównie poprzez wzmacnianie i przywracanie funkcji przemysłowych, rozwój usług, przy wykorzystaniu potencjału miasta w zakresie: lokalnych zasobów ludzkich, walorów przyrodniczych i kulturowych, a także wzmacnianie regionalnych i międzyregionalnych powiązań komunikacyjnych. Funkcje te będą realizowane poprzez:~~

- ~~rozwój i modernizację przemysłu (w tym nowych technologii) oraz rzemiosła, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych terenów specjalnych stref ekonomicznych, stref aktywności gospodarczej, terenów poprzemysłowych i powojskowych: - rolno-spożywczego, elektromaszynowego, poligraficznego i papierniczego w Ciechanowie;~~
- ~~przygotowywanie uzbrojonych terenów inwestycyjnych, w tym na terenach powojskowych i w otoczeniu multimodalnych punktów przeładunkowych;~~
- ~~tworzenie warunków do wdrażania innowacji i nowych technologii;~~
- ~~rozwój infrastruktury gospodarczo-finansowej i targowo-wystawienniczej;~~
- ~~rozwój placówek oraz bazy dydaktycznej uczelni, infrastruktury naukowobadawczej, jednostek transferu wiedzy i technologii, w tym parków technologicznych, inkubatorów przedsiębiorczości;~~
- ~~rozwój bazy badawczo-rozwojowej dla przemysłu.~~
- ~~rozwój infrastruktury edukacji o znaczeniu ponadlokalnym (m. in. tworzenie i rozwój centrów kształcenia praktycznego uwzględniających specyfikę rynku pracy w subregionie);~~
- ~~rozwój specjalistycznej infrastruktury ochrony zdrowia (szczególnie w zakresie chorób cywilizacyjnych), stacjonarnej opieki psychiatrycznej (w tym długoterminowej) i oraz opieki paliatywnej;~~
- ~~przekształcenia struktury funkcjonalnej, przede wszystkim poprzez kształtowanie nowoczesnych centrów miast o wysokiej jakości rozwiązaniach urbanistyczno-architektonicznych i atrakcyjnych przestrzeniach publicznych, przy jednoczesnym zachowaniu i eksponowaniu walorów historyczno-zabytkowych;~~
- ~~rewitalizację zdegradowanych obszarów miast (przede wszystkim centrów oraz terenów powojskowych i poprzemysłowych);~~
- ~~rozwój bazy kultury o znaczeniu ponadlokalnym (m. in. Ośrodka Badań Kultur~~
- ~~Pogranicza w Ciechanowie);~~
- ~~rewitalizację obiektów zabytkowych oraz ich adaptację między innymi na potrzeby turystyki i kultury;~~
- ~~rozwój bazy turystycznej oraz centrów wypoczynku, rekreacji i rozrywki;~~
- ~~wzmacnianie regionalnych i międzyregionalnych powiązań gospodarczych, społecznych, naukowych, kulturowych;~~
- ~~rozwój i modernizację międzyregionalnych i regionalnych powiązań komunikacyjnych tych ośrodków, w tym realizację nowych połączeń drogowych Ciechanowa i Ostrołęki z Warszawą;~~

- ~~wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z otoczeniem subregionalnym oraz poprawa bezpieczeństwa ruchu (w szczególności uzupełnienie układu drogowego o system połączeń obwodowych, eliminujących ruch tranzytowy z centrów), a także rozwój zintegrowanego transportu zbiorowego;~~
- ~~rozwój bazy logistycznej w oparciu o istniejące węzły transportowe;~~

- ~~Ciechanów należy do obszaru strategicznej interwencji na rzecz restrukturyzacji i rewitalizacji miast tracących funkcje społeczno-gospodarcze,~~
- ~~rozwój korytarza innowacji prowadzącego z Warszawy w kierunku Ciechanowa,~~
- ~~Ciechanów – projektowane centrum logistyczne,~~
- ~~w Ciechanowie znajdują się tereny zamknięte Ministerstwa Obrony Narodowej (dz. nr ew. 496, 499 obr. 10);~~

– ~~Uwarunkowania i zadania dotyczące układu komunikacyjnego obejmują:~~

- ~~rozwój systemu transportowego Ciechanowa jako regionalnego węzła transportowego poprzez modernizację i rozbudowę istniejącego układu drogowego (trasy obwodnicowe),~~
- ~~uzupełnienie systemu połączeń obwodowych zwiększających spójność i dostępność przestrzeni województwa i wzmacniających system powiązań drogowych oraz odciążające promienisty kształt podstawowego układu drogowego: „Wielka Pętla Mazowsza" – oparta o połączenia w paśmie ośrodków subregionalnych, w tym miasto Ciechanów – w oparciu o drogę krajową nr 60, klasa GP,~~
- ~~budowa południowej obwodnicy Ciechanowa – drogi krajowej, dla zmniejszenia uciążliwości ruchu tranzytowego w mieście (obwodnica przechodzi przez południową część miasta),~~
- ~~poprawa regionalnego systemu transportowego przez budowę w Ciechanowie pętli łączącej drogi krajowe nr 50 i nr 60, drogi wojewódzkie 615 i 617 oraz siedem dróg powiatowych (zadanie zrealizowane),~~
- ~~połączenie w układzie wewnątrzregionalnym i ponadregionalnym Wyszków-Pułtusk-Ciechanów-Mława z obejściami Ciechanowa i Pułtusku oraz z wykorzystaniem m.in. drogi wojewódzkiej nr 615,~~
- ~~postulowana zmiana rangi drogi krajowej nr 50 i nr 60, poprzez obniżenie ich kategorii,~~
- ~~uzupełnienie sieci dróg wojewódzkich o nowy odcinek wzdłuż linii kolejowej E65 – planowana droga wojewódzka Ciechanów-Nasielsk w ciągu obecnej drogi powiatowej 2421W (ul. Sońska),~~
- ~~wzmocnienie połączenia Ciechanów-Ostrołęka z wykorzystaniem drogi wojewódzkiej 617,~~
- ~~realizacja celu publicznego w zakresie drogi wojewódzkiej 615 Ciechanów-Mława,~~
- ~~rozbudowa i przebudowa linii kolejowej normalnotorowej E65/C-E 65 (zadanie zrealizowane),~~
- ~~utrzymanie linii kolejowej E65 w sieć TEN-T,~~
- ~~linia kolejowa E-65, CE-65 objęta jest umową europejską AGC i AGTC,~~
- ~~wykonanie Studium przebiegu i wykonalności budowy linii kolejowej Płock-Ciechanów-Przasnysz-(Ostrołęka),~~
- ~~wskazuje się w Ciechanowie istniejące lądowisko dla helikopterów użytkowane przez ratownictwo medyczne,~~

- ~~rozwój terminali kontenerowych centrów logistycznych i magazynowych w układzie funkcjonalnym regionalnym drogowo-kolejowym,~~
- ~~zwiększenie spójności poprzez poprawę dostępności i wyposażenia infrastruktury transportowej w zakresie połączenia obszaru położonego wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin z Ciechanowem,~~
- ~~tworzenie i intensyfikacja powiązań między ośrodkami metropolitalnymi (Warszawa) a ośrodkami subregionalnymi (Ciechanów),~~
- ~~rozwój korytarza transportowego panaeuropejskiego Morze Bałtyckie-Morze Adriatyckie, przebiegającego przez miasto Ciechanów,~~
- ~~utrzymanie funkcji Ciechanowa jako zintegrowanego węzła przesiadkowego;~~

– ~~Uwarunkowania i zadania w zakresie infrastruktury technicznej obejmują:~~
  - ~~modernizacja i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego aglomeracji Ciechanowa I etap – miasto Ciechanów, zad. 2.7. – budowa przy oczyszczalni Stacji Termicznej Utylizacji Osadów Ściekowych wraz z gospodarką cieplną i modernizacją obiektów towarzyszących (zadanie zrealizowane),~~
  - ~~dostosowanie do standardów europejskich oczyszczalni ścieków dla aglomeracji powyżej 100 000 RLM,~~
  - ~~wskazuje się przebiegające przez Ciechanów 2 gazociągi wysokiego ciśnienia DN400 i DN200/400 Płońsk-Ciechanów-Olsztyn,~~
  - ~~rozwój energii odnawialnej, bowiem Ciechanów należy do obszaru o najwyższym w regionie potencjale energii odnawialnej z biomasy, wiatrowej i geotermalnej;~~

– ~~Uwarunkowania i zadania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego obejmują:~~
  - ~~poprawa jakości i ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem oraz ograniczenia emisji i gazów cieplarnianych poprzez ograniczenie emisji liniowej poprzez ograniczenie ruchu tranzytowego w mieście oraz budowę obwodnicy drogowej miasta,~~
  - ~~ochrona „zielonego pierścienia" wyznaczonego wokół miasta,~~
  - ~~północno-zachodnia i północno-wschodnia część miasta znajduje się w obszarze preferowanym do zwiększenia retencji wodnej,~~
  - ~~w południowej części miasta znajduje się obszar występowania udokumentowanego złoża surowców skalnych o powierzchni poniżej 10 ha;~~

– ~~Uwarunkowania i zadania w zakresie ochrony środowiska kulturowego obejmują:~~
  - ~~ochrona historycznego założenia przestrzennego i zespołów zabytkowych oraz wykreowanie miasta jako ośrodka budowania tożsamości kulturowej regionu,~~
  - ~~rozwój turystyki kulturowej w oparciu o walory kulturowe miasta,~~
  - ~~podtrzymywanie istotnej roli jaką pełni Ciechanów w życiu kulturalnym regionu,~~
  - ~~ochrona najcenniejszych krajobrazów kulturowych w województwie mazowieckim o randze regionalnej – Zamek Książąt Mazowieckich znajdujący się w Ciechanowie,~~
  - ~~prowadzenie zintegrowanej polityki opieki i ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej. Polityka ta w układzie przestrzennym ma charakter pasmowy (pasma przyrodniczo-kulturowe).~~

~~Pasma przyrodniczo-kulturowe obejmują charakterystyczne wielkoprzestrzenne elementy krajobrazowe (doliny rzek) i pasma wzdłuż szlaków kolejowych oraz rejonów etnograficznych województwa mazowieckiego. Ciechanów znajduje się w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych. Układ pasmowy pozwala na kształtowanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy ośrodkami o dobrze wykształconej tożsamości kulturowej i obszarami cennymi przyrodniczo a obszarami peryferyjnymi;~~

- ~~Uwarunkowania i zadania w zakresie turystyki obejmują:~~
  - ~~promowanie turystyki – Ciechanów posiada istotne znaczenie turystyczne, przede wszystkim ze względu na walory kulturowe, dobrze rozwiniętą bazę turystyczną oraz powiązania komunikacyjne; ośrodek predystynowany do ponadlokalnej obsługi ruchu turystycznego,~~
  - ~~wdrożenie zintegrowanego regionalnego systemu informacji turystycznej,~~
  - ~~kształtowanie głównego szlaku wodnego – szlak kajakowy Łydynia,~~
  - ~~utworzenie projektowanego szlaku turystycznego rowerowego VeloMazovia;~~
- ~~Uwarunkowania i zadania w zakresie infrastruktury społecznej – ochrony zdrowia obejmują:~~
  - ~~rozbudowa, modernizacja i doposażenie Szpitalnego Oddziału Ratunkowego/Mazowiecki Szpital Wojewódzki.~~

Plan zagospodarowania województwa mazowieckiego został uchwalony uchwałą nr 22/18 Sejmiku Samorządowego Województwa Mazowieckiego z dnia 19.12.2018 r.,

Stan i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- *Ciechanów położony jest w północnej części województwa mazowieckiego, największym województwie w kraju, o powierzchni 35,6 tys. km^2(ok. 11,4% obszaru całego kraju) oraz o liczbie mieszkańców – 5,4 mln osób (ponad 14% ludności Polski).*
- *Teren województwa mazowieckiego wyróżnia się nie tylko ze względu na lokalizację stolicy ale jest regionem z najwyższym potencjałem gospodarczym kraju, jak również jednym z najszybciej rozwijających się regionów europejskich.*
- *W województwie mazowieckim można wyróżnić 6 miast, które tworzą sieć osadniczą. Są to: Warszawa, Radom, Płock, Ostrołęka, Ciechanów oraz Siedlce.*
- *Ciechanów wraz z Ostrołęką i Siedlcami są miastami o randze subregionalnej.*
- *Według „Klasyfikacji Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych" Ciechanów znajduje się na poziomie NUTS 3.*
- *Przez Ciechanów przebiega główna sieć infrastruktury transportowej o powiązaniach w skali międzynarodowej i międzyregionalnej. Jest to korytarz północny relacji: Warszawa - Ciechanów - <Olsztyn - Kaliningrad/Gdańsk (Znak „<" oznacza rozdzielanie się trasy w dwóch kierunkach (rozdzielonych w tekście znakiem „/")).*
- *W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa określono kierunki powiązań na szczeblu międzyregionalnym oraz regionalnym. Są to:*
  - *Korytarz NW-NE: Toruń - Sierpc - Raciąż - Ciechanów - Ostrołęka - Śniadowo (- Białystok),*

  - *Korytarz NW-N: Płock - Raciąż (- Ciechanów).*
- *Ciechanów jest ośrodkiem węzłowym o znaczeniu wojewódzkim.*
- *W PZPW uwzględnia się budowę zintegrowanego węzła przesiadkowego w Ciechanowie.*
- *Ciechanów posiada potencjał do rozwoju w kierunku odnawialnych źródeł energii. Na tych terenach panują bardzo korzystne warunki do rozwoju elektrowni wiatrowych oraz występują tutaj wody geotermalne. Na obszarze miasta jak i w całym województwie mazowieckim największe możliwości rozwoju OZE wiążą się z wykorzystaniem biomasy. Może ona być wykorzystywana bezpośrednio do spalania, jak i produkcji biopaliw i biogazu. Położenie miasta umożliwia również wykorzystywanie energii słonecznej. Głównie może być zużywana na potrzeby podgrzewania wody użytkowej jak również do potrzeb rolniczych oraz lokalnej produkcji energii elektrycznej z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych.*
- *W Ciechanowie 94% gospodarstw domowych korzysta z oczyszczalni ścieków. 92,7% mieszkańców ma dostęp do wodociągu za to 78,9% posiada przyłącze kanalizacyjne (dane GUS 2021r).*
- *Miasto obecnie posiada 5 bibliotek (łącznie z filiami), 2 muzea (łącznie z oddziałami) oraz jedno kino (dane GUS 2021r).*
- *Na terenie Ciechanowa występuje jeden użytek przyrodniczo- krajobrazowy „Dolina rzeki Łydyni".*
- *Miasto położone jest na terenach o przeważających dobrych warunkach glebowych (gleby klas I-III), co daje podstawę do tworzenia obszarów żywicielskich. PZPW w zakresie ochrony gleb podejmuje działanie aby ograniczyć presję urbanistyczną na najcenniejszych i najbardziej produktywnych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.*
- *Teren miasta położony jest w opinogórskim strategicznym obszarze produkcyjnym (SOŻ) o znaczeniu ponadregionalnym. Obszar ten charakteryzuje się wysokim potencjałem przyrodniczym, wykształconymi specjalizacjami oraz ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej. W związku z czym PZPW uwzględnia ochronę przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni.*
- *Ciechanów jest jednym z ośrodków tożsamości kulturowej w regionie. Uznany jest za miasto historyczne powstałe szacunkowo w XV w. Najcenniejszym elementem miasta jest Zamek Książąt Mazowieckich.*
- *Ciechanów jest subregionalnym ośrodkiem ruchu turystycznego. Przez miasto przebiega szlak kulturowy o nazwie „Szlak Książąt Mazowieckich".*
- *Na terenie Ciechanowa występują tereny zamknięte ustalone decyzjami właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych na działkach nr 496,499 (obręb 10 –Śródmieście) i 4859/1 (obręb 20 – Scalenie). Ponadto 44,13 ha należy do terenów zamkniętych PKP.*

W wojewódzkim planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono inwestycje celu publicznego przewidziane w Ciechanowie. Są to:

- *Dostosowanie Specjalistycznego Szpitala Wojewódzkiego w Ciechanowie do obowiązujących wymogów w zakresie e usług - poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych (zadanie wykonane);*

- *Budowa centrum logistycznego wraz z drogowo-kolejowym węzłem przesiadkowym, modernizacją dworca kolejowego, infrastrukturą towarzyszącą oraz bocznicą towarową w Ciechanowie;*
- *Budowa obwodnicy na drodze krajowej DK60 na odcinku: Łąck, Goślica, Bielsk, Drobin, Gumowo, Ciechanów, Gołymin;*
- *Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;*
- *Zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Łydyni od km 23+755 do km 28+900, m. i gm. Ciechanów, pow. ciechanowski*

3. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ stanowi odpowiedź na wyzwania, którym musi sprostać województwo, aby podnieść jakość życia mieszkańców regionu, realizować politykę spójności terytorialnej oraz politykę inteligentnego i zrównoważonego rozwoju. Strategia dotyczy wszystkich uczestników życia społeczno-gospodarczego regionu i jest wyrazem dążeń województwa do osiągania określonych celów progresywnych, z uwzględnieniem kierunków rozwoju Polski i Unii Europejskiej.

Podstawą kształtowania konkurencyjności i spójności województwa w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym będzie silne, zintegrowane społeczeństwo obywatelskie, posiadające wiedzę i umiejętności pozwalające na aktywny udział w procesie rozwoju województwa. Budowanie poczucia odpowiedzialności za kierunki rozwoju województwa oraz wzmocnienie mechanizmów współpracy wielopoziomowej i międzysektorowej pozwoli na lepszą koordynację i zwiększenie efektywności prowadzonych działań.

Według Strategii rozwoju województwa mazowieckiego Ciechanów jest ośrodkiem miejskim o znaczeniu subregionalnym, skupiającym szereg funkcji ponadlokalnych, które stanowią ważne elementy równoważenia rozwoju województwa. Zgodnie ze Średniookresową Strategią Rozwoju Regionalnego (SOR) oraz Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030 (KSRR 2030) w Ciechanowie zauważono osłabienie znaczenia i pełnionych funkcji społeczno-gospodarczych. Miasto wchodzi w skład jednostki NUTS 3 (podregion ciechanowski). W okresie 2013-2020 największy wzrost udziału ludności w wieku poprodukcyjnym w populacji odnotowano w Ostrołęce, następnie w Ciechanowie. Wzrasta nie tylko liczba osób po 65 roku życia ale również po 80 roku życia (tzw. podwójne starzenie). Związane jest to z pojawianiem się nowych wyzwań związanych z zapewnieniem opieki i wsparcia w codziennej egzystencji dla niesamodzielnych seniorów.

W celu zapewnienia efektywnej sieci połączeń, potrzebna jest rozbudowa infrastruktury kolejowej. W strategii wskazano, że brakuje połączenia obwodowego w relacji Płock – Ciechanów – Ostrołęka, które poprawiłoby dostępność do kolei w północnej części województwa oraz wyprostowanie przebiegu linii Warszawa – Ciechanów.

W Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ zidentyfikowano obszary strategicznej interwencji (OSI), na podstawie definicji określonej w ustawie o zasadach prowadzenia polityki rozwoju – jako obszary o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do których jest kierowana interwencja publiczna.

W województwie mazowieckim na poziomie regionalnym, region ciechanowski zostały wyznaczony jako OSI problemowe obejmujące podregiony NUTS 3 (jest to pierwszy typ OSI). Drugim typem OSI wojewódzkich, określonym w Strategii, są bieguny wzrostu (istniejące i potencjalne), Ciechanów został określony jako biegun potencjalny.

W przypadku miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze, niezbędne jest efektywne wykorzystanie potencjału, którym dysponują, i wzmacnianie współpracy w obszarach funkcjonalnych, tak aby miasta te mogły pełnić rolę biegunów wzrostu w swoim otoczeniu – w przypadku Ciechanowa w skali subregionalnej.

Interwencja w OSI ciechanowskim ukierunkowana będzie na podnoszenie poziomu przedsiębiorczości, rozwój firm i poprawę oferty inwestycyjnej podregionu, czego efektem będzie wzrost liczby miejsc pracy i wzmocnienie bazy dochodowej samorządów lokalnych. Działania ukierunkowane będą na wykorzystanie istniejącego potencjału bazy przemysłowej miast, sektora nauki, sektora rolno-spożywczego i walorów środowiska przyrodniczego w celu przywrócenia atrakcyjności obszaru w sferze gospodarczej. Istotne jest wzbogacenie bazy dydaktycznej podregionu z naciskiem na innowacyjność, współpracę z otoczeniem biznesowym, gospodarczym i społecznym. Wspieranie przedsiębiorczości oraz możliwości rozwoju z zapewnieniem opieki społecznej i edukacji stwarza szansę na pozostanie osób aktywnych zawodowo w podregionie ciechanowskim. Istotne będzie również ograniczenie emisji zanieczyszczeń, w tym poprzez rozwój zintegrowanego systemu niskoemisyjnego transportu zbiorowego i niezmotoryzowanego, co pozwoli jednocześnie na zwiększenie wewnętrznej dostępności komunikacyjnej obszaru. Działania w OSI ciechanowskim skoncentrowane będą na wskazanych obszarach:

1. Wsparcie rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru poprzez:

- *wsparcie wykształconych specjalizacji: sektora rolnego, przemysłu rolno-spożywczego, elektronicznego, poligraficznego,*
- *poprawę dostępności do infrastruktury społecznej,*
- *zapewnienie atrakcyjnej oferty edukacyjnej i wzbogacenie bazy dydaktycznej,*
- *wspieranie współpracy przedsiębiorstw z podmiotami badawczymi i wdrożeniowymi.*

2. Poprawa stanu środowiska poprzez:

- *zwiększenie udziału energii ze źródeł odnawialnych,*
- *rozbudowę i modernizację systemów kanalizacyjnych, gazowych i ciepłowniczych,*
- *wymianę nieefektywnych źródeł ciepła i termomodernizację budynków,*
- *rozwój zintegrowanego, niskoemisyjnego transportu zbiorowego poprawiającego dostępność przystanków kolejowych i centrów lokalnych,*
- *rozwój sieci tras rowerowych i infrastruktury dla pieszych.*

4. Strategia rozwoju ponadlokalnego

Rada Miasta Ciechanów podjęła Uchwałę Nr 547/LVI/2022 z dnia 30 czerwca 2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Gminę Miejska Ciechanów porozumienia międzygminnego w celu przygotowania i realizacji Strategii Rozwoju Ponadlokalnego dla Partnerstwa Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ciecha-

nowa. Strategia rozwoju ponadlokalnego jest opracowywana z następującymi gminami sąsiadującymi, powiązanymi ze sobą funkcjonalnie: Gminą Ciechanów, Gminą Opinogóra górna oraz gminą Sońsk.
Na dzień uchwalenia niniejszej zmiany studium Strategia rozwoju ponadlokalnego jest w trakcie opracowywania.

I. 17. Uwarunkowania wynikające *z diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej oraz* ze strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów

~~Strategia Rozwoju Miasta Ciechanów została przyjęta przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą Nr 181/XVIII/2004 z dnia 29.04.2004 r.~~

~~**1. Misja:**~~

~~*„Samorząd Miasta dąży do zapewnienia jak najwyższego poziomu życia Mieszkańcom Ciechanowa poprzez tworzenie odpowiednich warunków życia, pracy i wypoczynku oraz podejmuje wszelkie niezbędne działania w celu wspierania rozwoju szeroko pojętej przedsiębiorczości skutkującego zwiększeniem pozycji konkurencyjnej miasta. Działania te są podejmowane przy wykorzystaniu mechanizmów współpracy z innymi zainteresowanymi podmiotami”.*~~

~~**2. Cele strategiczne:**~~

~~Rozwój przedsiębiorczości i tworzenie warunków do powstawania miejsc pracy miedzy innymi:~~

- ~~przygotowanie obszarów pod inwestycje,~~
- ~~rekultywacja i zagospodarowanie obszarów poprzemysłowych, położonych w obszarze byłej dzielnicy przemysłowej.~~

~~Podnoszenie poziomu życia mieszkańców:~~

- ~~rozwój i gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi,~~
- ~~rozwój infrastruktury komunalnej,~~
- ~~rozwój infrastruktury komunikacyjnej,~~
- ~~ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego,~~
- ~~tworzenie warunków do aktywnego spędzania czasu przez mieszkańców.~~

~~Kreowanie i promowanie wizerunku miasta:~~

- ~~poprawa wizerunku miasta,~~
- ~~wyraźne zaznaczenie i modernizacja centrum miasta,~~
- ~~kształtowanie tożsamości kulturowej miasta.~~

~~**3. Zadania:**~~

~~Rozwój przedsiębiorczości i tworzenie warunków do powstawania miejsc pracy:~~

~~Przygotowanie obszarów pod inwestycje:~~

- ~~opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego II części dzielnicy przemysłowej,~~
- ~~regulacja stanu prawnego gruntów Skarbu Państwa,~~
- ~~powiększenie zasobów gruntów pod inwestycje zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego oraz stopniowe uzbrajanie tych obszarów~~

~~co winno spowodować:~~

- ~~napływ nowych inwestycji,~~
- ~~powstanie nowych miejsc pracy,~~
- ~~wzrost atrakcyjności obszarów miejskich dla potencjalnych inwestorów.~~

~~Rekultywacja i zagospodarowanie obszarów poprzemysłowych położonych w obszarze dzielnicy przemysłowej:~~

- ~~inwentaryzacja obszarów poprzemysłowych,~~
- ~~rewitalizacja obszarów poprzemysłowych.~~

~~co winno spowodować:~~

- ~~odnowę zdegradowanych obszarów poprzemysłowych,~~
- ~~wzrost atrakcyjności obszarów pod inwestycje.~~

~~Podnoszenie poziomu życia mieszkańców:~~

- ~~rozwój i gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi~~
- ~~adaptacja istniejących obiektów na mieszkania socjalne oraz budowa budynków wielorodzinnych z mieszkaniami socjalnymi,~~
- ~~modernizacja zasobów mieszkaniowych,~~
- ~~budowa nowych mieszkań na wynajem,~~
- ~~uzbrajanie obszarów pod budownictwo w infrastrukturę.~~

~~co winno przyczynić się do:~~

- ~~zwiększenia atrakcyjności obszarów przeznaczonych pod budownictwo,~~
- ~~zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców,~~

~~Rozwój infrastruktury komunalnej:~~

- ~~rozwój i modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej,~~
- ~~zapewnienie dostępu do wodociągów wszystkim mieszkańcom,~~
- ~~objęcie odbiorem ścieków sanitarnych do oczyszczalni miejskiej 100% budynków,~~
- ~~budowa regionalnego zakładu przetwarzania odpadów komunalnych w Woli Pawłowskiej,~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~poprawę warunków bytowych mieszkańców,~~
- ~~zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska.~~

~~Rozwój infrastruktury komunikacyjnej:~~

- ~~lobowanie na rzecz wyprowadzenia ruchu tranzytowego z miasta poprzez budowę obwodnicy drogi nr 60 lub w początkowej fazie, zmianę organizacji ruchu,~~
- ~~rozbudowa i modernizacja dworca kolejowego z kompleksem handlowo-usługowym.~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~zwiększenie przepustowości miejskiej sieci drogowej,~~
- ~~zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza spowodowanego spalinami,~~
- ~~zmniejszenie eksploatacji dróg w mieście przez ruch tranzytowy,~~
- ~~ułatwienia komunikacyjne.~~

~~Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego:~~

- ~~intensyfikacja działań w zakresie selektywnej zbiórki odpadów,~~
- ~~ekologiczna rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów w rejonie ul. Kargoszyńskiej,~~
- ~~budowa zbiornika retencyjnego na rzece Łydyni~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~poprawę stanu środowiska przyrodniczego,~~
- ~~poprawa stanu estetyki w mieście.~~

~~Tworzenie warunków do efektywnego spędzania czasu przez mieszkańców:~~

- ~~efektywne wykorzystanie bazy sportowo-rekreacyjnej w mieście z uwzględnieniem obiektów MOSiR,~~
- ~~rekultywacja obszarów poprzemysłowych z przeznaczeniem na cele rekreacyjne,~~
- ~~budowa osiedlowych placów zabaw,~~
- ~~wyznaczenie i rozbudowa sieci dróg rowerowych,~~
- ~~przystosowanie do celów rekreacyjno-wypoczynkowych obszarów w rejonie ul. Parkowej, Zielonej i Jesionowej – tzw. „Błonia"~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~przystosowanie miejsc zielonych w mieście na obszary wypoczynkowe i rekreacyjne,~~
- ~~wzrost atrakcyjności miasta dla mieszkańców i przyjezdnych.~~

~~Kreowanie i promowanie wizerunku miasta:~~

- ~~Poprawa wizerunku miasta:~~
  - ~~uatrakcyjnienie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Rzeki Łydyni,~~
  - ~~koordynowanie działań w zakresie utrzymania zieleni miejskiej,~~
  - ~~wspieranie turystyki;~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~poprawę estetyki obszarów zielonych miasta,~~
- ~~promocję miasta.~~

~~Zaznaczenie i modernizacja centrum miasta:~~

- ~~wymiana infrastruktury podziemnej miasta,~~
- ~~modernizacja i ujednolicenie oświetlenia i infrastruktury towarzyszącej w centrum miasta,~~

~~co ma spowodować:~~

- ~~poprawę estetyki miasta,~~
- ~~poprawę jakości życia mieszkańców,~~
- ~~zwiększenie dostępności centrum miasta dla mieszkańców.~~

~~Kształtowanie tożsamości kulturowej mieszkańców: Zamek jako centrum kulturalno-wystawiennicze, co ma przyczynić się do:~~

- ~~wzrostu poziomu wiedzy mieszkańców o tradycjach historycznych i kulturowych miasta,~~
- ~~zacieśnienia więzi lokalnych.~~

~~4. Kwalifikacja zadań do ubiegania się o dofinansowanie z Funduszy Strukturalnych (odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego):~~

- ~~Priorytet – rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmacnianiu konkurencyjności regionu; najważniejsze działania:~~
  - ~~rewitalizacja dzielnicy Bloki,~~
  - ~~rozwój i modernizacja sieci infrastruktury technicznej w zakresie kompleksowego uzbrajania obszarów,~~
  - ~~wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.~~
- ~~Priorytet – rozwój lokalny; najważniejsze działania:~~
  - ~~rewitalizacja i rekultywacja obszarów poprzemysłowych z przeznaczeniem na cele rekreacyjne,~~
  - ~~rozbudowa sieci dróg rowerowych,~~
  - ~~modernizacja mieszkaniowych zasobów komunalnych i budowa mieszkań socjalnych~~
  - ~~przystosowanie do celów rekreacyjnych zbiorników wodnych w rejonie ul. Parkowej, Jesionowej i Zielonej – tzw. „Błonia" oraz zbiorników wodnych na Krubinie,~~
  - ~~modernizacja bazy sportowej,~~
  - ~~modernizacja bazy oświatowej,~~
  - ~~modernizacja mieszkaniowych zasobów komunalnych,~~
- ~~Zadania w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:~~
  - ~~budowa obwodnicy drogi krajowej nr 60,~~
  - ~~rozbudowa i modernizacja dworca PKP (z budową kompleksu handlowo-usługowego).~~

~~Wnioski wynikające ze Strategii rozwoju miasta Ciechanów zostały uwzględnione w rozwoju miasta Ciechanów – cz. II.~~

Jak wynika z Art. 10a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r., poz. 1057 z późn. zm.) przed opracowaniem strategii rozwoju należy opracować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej. Zgodnie z Art. 10 ust. 1 pkt 2a w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z ww. diagnozy.

Dokument „Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej miasta Ciechanów" został opracowany na potrzeby „Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do roku 2035". Diagnoza miała na celu przeanalizowanie sytuacji Ciechanowa w wymiarze: społecznym, gospodarczym i przestrzenno-środowiskowym, odniesienie tych danych do grupy porównawczej (3 miasta z obszaru województwa mazowieckiego: Ostrołęka, Siedlce, Radom) oraz przeprowadzenie badań ankietowych wśród mieszkańców. W niniejszym studium, w części dotyczącej uwarunkowań zostały wzięte pod uwagę wyniki analizy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzenno-środowiskowej Ciechanowa.

Strategia Rozwoju Społeczno- Gospodarczego miasta Ciechanów została przyjęta przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą Nr 599/LXII/2022 z dnia 30 listopada 2022 r.

1. *Wizja strategiczna miasta Ciechanów brzmi w następujący sposób:*

„Zrównoważony rozwój miasta będzie oparty na czterech filarach: społeczeństwo obywatelskie, gospodarka oraz rozwój zasobów ludzkich przy zachowaniu poszanowania zasobów środowiska naturalnego.

- *Ciechanów w 2035 roku będzie miastem społeczeństwa wyedukowanego i obywatelskiego. Mieszkańcy będą współdecydować o rozwoju miasta oraz dbać o jego dziedzictwo kulturowe i naturalne.*
- *Ciechanów stwarzał będzie korzystne i przyjazne warunki do rozwoju szeroko pojętej przedsiębiorczości. Rozwój przestrzenny wraz z infrastrukturą komunalną, sprawnym układem komunikacyjnym i dostępnym transportem zapewnią wysoki poziom życia mieszkańców. Nowoczesna baza oświatowa oraz możliwości edukacyjne przyczynią się do wzrostu konkurencyjności i potencjału mieszkańców na rynku pracy.*
- *Ciechanów będzie miastem oferującym różnorodne formy spędzenia wolnego czasu dzięki bogatej ofercie kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej.*
- *Ciechanów stanie się miastem, w którym rozwój społeczny oraz gospodarczy będzie następował z poszanowaniem zasobów naturalnych. W podejmowanych inicjatywach uwzględniany będzie aspekt przeciwdziałania zmianom klimatycznym. Liczne, rozległe i zagospodarowane tereny zielone będą zachęcały do aktywnego wypoczynku na łonie przyrody.”*

2. *Wyzwania rozwojowe miasta:*
   - *Odpływ mieszkańców na tereny wiejskie obszaru funkcjonalnego Ciechanowa oraz do innych ośrodków miejskich. Stworzenie oferty dla ludzi młodych.*
   - *Starzejące się społeczeństwo i wraz z nim związane ubożenie mieszkańców miasta.*
   - *Rozwój społeczeństwa obywatelskiego, świadomego swojej roli w kształtowaniu rozwoju miasta, współdecydującego.*
   - *Ubóstwo ekonomiczne i zagrożenie wykluczeniem społecznym z powodów ekonomicznych.*
   - *Rozwój społeczeństwa wiedzy – o sukcesie miasta decyduje jego kapitał intelektualny.*
   - *Rozwijanie usług wolnego czasu (kultura, rozrywka, sport, turystyka).*
   - *Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych – warunkiem zatrzymania i pozyskania młodych mieszkańców.*
   - *Atrakcyjny rynek pracy – zdywersyfikowana gospodarka, różnorodność pracy pod względem poziomów i kierunków wykształcenia.*
   - *Rozwijanie miasta kompaktowego przyjaznego, spokojnego, cichego, ładnego, dobrze skomunikowanego wewnętrznie i zewnętrznie, z wyprowadzonym tranzytem na zewnątrz, z dobrymi usługami komunalnymi, których wydajność rośnie, a koszty dla odbiorcy spadają w strukturze wydatków.*
   - *Rozwijanie miasta inteligentnego – z innowacyjnymi usługami, korzystającego z osiągnięć technologii informacyjnych, idącego z duchem postępu w komunikacji z mieszkańcami, rozwijającego współpracę w sieci partnerstw samorządowych i międzysektorowych.*
   - *Rozwijanie miasta zielonego – z czystym powietrzem, mniejszym poziomem hałasu, z dużą ilością terenów zieleni, dobrze gospodarującego energią, korzystającego ze źródeł odnawialnych, opartego o zasady gospodarki obiegu zamkniętego.*

3. *Cele strategiczne i operacyjne:*

1. *Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego i wzrostu przedsiębiorczości:*
   - *prowadzenie lokalnej kompleksowej polityki gospodarczej wspierającej rozwój przedsiębiorczości,*
   - *wspieranie rozwoju edukacji na potrzeby rynku pracy,*
   - *wzmocnienie roli turystyki w rozwoju gospodarczym Ciechanowa.*
2. *Rewitalizacja obszarów zdegradowanych*
   - *pobudzenie aktywności społecznej i gospodarczej w obszarach zmarginalizowanych,*
   - *odnowa tkanki miejskiej w obszarach problemowych.*
3. *Podnoszenie poziomu życia i jakości usług publicznych*
   - *rozwój i gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi,*
   - *rozwój infrastruktury komunalnej,*
   - *rozwój polityki społecznej i społeczeństwa obywatelskiego,*
   - *poprawa bezpieczeństwa mieszkańców,*
   - *poprawa jakości kształcenia w ciechanowskich szkołach i przedszkolach,*
   - *tworzenie warunków do aktywnego spędzania czasu wolnego przez mieszkańców,*
   - *rozwój usług kultury, zachowanie, udostępnianie i promocja dziedzictwa kulturowego,*
   - *poprawa jakości przestrzeni miejskiej,*
   - *rozwój e-usług publicznych i wsparcie rozwoju inteligentnych technologii na terenie miasta,*
   - *wzmocnienie i poprawa wewnętrznych i zewnętrznych powiązań komunikacyjnych Ciechanowa.*
4. *Ochrona i racjonalne wykorzystywanie zasobów środowiska przyrodniczego*
   - *zwiększenie efektywności energetycznej i wykorzystanie OZE w obiektach i infrastrukturze miejskiej,*
   - *rozwój ekologicznego transportu publicznego i infrastruktury transportowej,*
   - *rozwój zrównoważonej mobilności miejskiej,*
   - *rozbudowa zielonej i błękitnej infrastruktury, ochrona zasobów wodnych.*

4. *Kierunki działań:*

Tworzenie warunków do rozwoju gospodarczego i wzrostu przedsiębiorczości:

- *prowadzenie lokalnej kompleksowej polityki gospodarczej wspierającej rozwój przedsiębiorczości:*
  - *Współpraca z władzami Warmińsko- Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.*
  - *Opracowanie MPZP dla obszarów inwestycyjnych.*
  - *Tworzenie i wspieranie tworzenia nowych przestrzeni do prowadzenia działalności gospodarczej.*
  - *Uzbrajanie terenów inwestycyjnych.*
  - *Stosowanie systemu ulg i preferencji dla podmiotów tworzących nowe miejsca pracy, inwestujących lub wprowadzających nowoczesne technologie.*
  - *Tworzenie przestrzeni dla start-upów.*
  - *Promocja Ciechanowa oraz terenów inwestycyjnych na zewnątrz.*
  - *Współpraca w dziedzinie rozwoju gospodarczego z gminami Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ciechanowa z innymi partnerami samorządowymi, przedsiębiorcami, organizacjami gospodarczymi, uczelniami wyższymi.*
- *wspieranie rozwoju edukacji na potrzeby rynku pracy:*

- *Współpraca z jednostkami samorządu terytorialnego, przedsiębiorcami, instytucjami, szkołami oraz organizacjami pozarządowymi w zakresie rozwoju kompetencji mieszkańców zgodnie z potrzebami lokalnego rynku pracy.*
- *Wspieranie kształcenia poprzez realizację projektów edukacyjnych na potrzeby rynku pracy.*
- *Rozwijanie wśród dzieci i młodzieży zainteresowań nowymi technologiami i naukami ścisłymi.*

- wzmocnienie roli turystyki w rozwoju gospodarczym Ciechanowa:

- *Poprawa stanu technicznego i wizualnego obiektów zabytkowych, tworzenie i utrzymanie nowych funkcji.*
- *Współpraca z organizacjami turystycznymi.*
- *Uczestnictwo w kongresach, targach, wydarzeniach związanych z promocją potencjału turystycznego miasta.*
- *Tworzenie wspólnej oferty turystycznej Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ciechanowa.*
- *Wykorzystanie potencjału działalności lokalnych artystów, sportowców do rozwoju turystyki.*

Rewitalizacja obszarów zdegradowanych:

- pobudzenie aktywności społecznej i gospodarczej w obszarach zmarginalizowanych:

- *Aktywizacja społeczna, edukacyjna i kulturalna mieszkańców obszaru rewitalizacji.*
- *Wsparcie osób zagrożonych wykluczeniem społecznym.*
- *Pobudzanie oddolnych inicjatyw społecznych i relacji sąsiedzkich na obszarze rewitalizacji.*
- *Wsparcie doradcze i edukacyjne przedsiębiorców obszaru rewitalizacji.*
- *Rozbudowa infrastruktury bezpieczeństwa publicznego na obszarze rewitalizacji.*

- odnowa tkanki miejskiej w obszarach problemowych:

- *Zagospodarowanie przestrzeni publicznych obszaru rewitalizacji z przeznaczeniem na cele integracyjne, kulturalne i rekreacyjne, w tym dla dzieci i rodzin z dziećmi.*
- *Modernizacja, w tym termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w obszarze rewitalizacji.*
- *Ochrona i adaptacja pod cele rewitalizacji dziedzictwa kulturowego i poprzemysłowego obszaru rewitalizacji.*
- *Ochrona i rozwój terenów zieleni w obszarze rewitalizacji.*
- *Modernizacja układu drogowego i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarze rewitalizacji.*

Podnoszenie poziomu życia i jakości usług publicznych

- rozwój i gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi:

- *Wspieranie budownictwa społecznego (SIM, TBS).*
- *Opracowywanie MPZP dla obszarów zabudowy mieszkaniowej.*
- *Sukcesywna modernizacja mieszkaniowych zasobów komunalnych.*
- *Uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w infrastrukturę techniczną.*

- rozwój infrastruktury komunalnej:

- *Zwiększenie efektywności systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.*
- *Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w odbiorze, transporcie i zagospodarowaniu odpadów.*
- *Modernizacja i rozbudowa sieci wodociągowej.*

- *Modernizacja i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.*
- *Modernizacja i rozbudowa sieci ciepłowniczej m.in. z wykorzystaniem OZE wraz z modernizacją źródeł ciepła i energii elektrycznej zgodnie ze Strategią PEC w Ciechanowie Sp. z o.o..*

- rozwój polityki społecznej i społeczeństwa obywatelskiego:

- *Realizacja działań z zakresu włączenia społecznego grup społecznych zagrożonych wykluczeniem społecznym z różnych powodów.*
- *Aktywizacja społeczna ciechanowskich seniorów.*
- *Wdrażanie usług społecznych dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, w tym opiekuńczych i asystenckich.*
- *Inicjowanie i koordynowanie partnerskiej współpracy, wymiany informacji między instytucjami i organizacjami pozarządowymi działającymi w sferze społecznej.*
- *Dostosowanie miasta do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.*
- *Rozwijanie społeczeństwa obywatelskiego z wykorzystaniem finansowych i prawnych instrumentów partycypacji społecznej.*
- *Rozwijanie współpracy z organizacjami pozarządowymi w realizacji zadań publicznych.*
- *Wdrażanie programów polityki prorodzinnej oraz rozwój infrastruktury opiekuńczej.*

- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców:

- *Modernizacja i rozbudowa infrastruktury bezpieczeństwa publicznego.*
- *Podnoszenie kompetencji kadr instytucji bezpieczeństwa publicznego.*
- *Wspieranie w doposażaniu ochotniczych straży pożarnych.*
- *Podnoszenie kompetencji kadr zarządzania kryzysowego i zdolności instytucji samorządowych do przeciwdziałania sytuacjom kryzysowym.*

- poprawa jakości kształcenia w ciechanowskich szkołach przedszkolach:

- *Rozwijanie oferty zajęć edukacyjnych pozalekcyjnych i pozaszkolnych.*
- *Poprawianie wyposażania infrastruktury kształcenia przedszkolnego i ogólnego.*
- *Doskonalenie kompetencji kadry pedagogicznej przedszkoli i szkół podstawowych.*
- *Modernizacja bazy lokalowej ciechanowskich przedszkoli i szkół.*
- *Wspieranie współpracy szkół podstawowych z wyższymi uczelniami, instytucjami kultury i nauki, w tym rozwijanie oferty edukacyjnej Parku Nauki Torus.*
- *Wspieranie uczniów przy wyborze dalszej ścieżki edukacyjnej.*
- *Wdrażanie programów stypendialnych dla uzdolnionej młodzieży.*

- tworzenie warunków do aktywnego spędzania czasu wolnego przez mieszkańców:

- *Rozbudowa i modernizacja bazy sportowo-rekreacyjnej i jej efektywne wykorzystywanie.*
- *Organizacja zajęć i wydarzeń aktywizujących sportowo mieszkańców miasta.*
- *Budowa i modernizacja infrastruktury do aktywnego spędzania czasu przez osoby z różnych grup wiekowych.*
- *Promocja zdrowego stylu życia.*

- *Przystosowanie do celów rekreacyjno-wypoczynkowych terenów przyrodniczych, w tym doliny rzeki Łydyni, Krubina.*
- *Zapewnianie dostępu do usług sportu i rekreacji osobom z niepełnosprawnościami.*
- *Wyznaczanie i rozbudowa sieci dróg dla rowerów.*

- rozwój usług kultury, zachowanie, udostępnianie i promocja dziedzictwa kulturowego:

- *Rozwijanie oferty kulturalnej dostosowanej do potrzeb mieszkańców, w tym organizowanie zajęć i wydarzeń plenerowych w różnych częściach miasta.*
- *Rozszerzanie oferty kulturalnej bibliotek publicznych.*
- *Modernizacja i rozwój infrastruktury kulturalnej.*
- *Wspieranie działań edukacyjnych dotyczących historii miasta i tożsamości regionalnej w celu budowania więzi mieszkańców z miastem.*
- *Wspieranie amatorskiej działalności kulturalnej.*
- *Promocja najważniejszych wydarzeń kulturalnych poza granicami miasta i regionu.*
- *Podnoszenie kompetencji personelu instytucji kultury.*
- *Udostępnianie kultury osobom z niepełnosprawnościami.*

- poprawa jakości przestrzeni miejskiej:

- *Modernizacja i rozbudowa przestrzeni publicznych, zazielenianie przestrzeni publicznych.*
- *Tworzenie miejsc spotkań dla młodzieży.*
- *Rozwijanie publicznych terenów zieleni urządzonej i dzikiej miejskiej przyrody.*
- *Ujednolicenie i klarowne oznakowanie miasta – urzędów, ulic, zabytków, instytucji i innych miejsc użyteczności publicznej.*

- rozwój e-usług publicznych i wsparcie rozwoju inteligentnych technologii na terenie miasta:

- *Poszukiwanie innowacyjnych rozwiązań w dostarczaniu i zarządzaniu usługami publicznymi.*
- *Rozwijanie i wdrażanie nowych e-usług publicznych.*
- *Modernizacja i budowa nowej infrastruktury miejskiej z zastosowaniem innowacyjnych technologii.*
- *Rozbudowa i integracja baz danych i zasobów cyfrowych.*

- wzmocnienie i poprawa wewnętrznych i zewnętrznych powiązań komunikacyjnych Ciechanowa:

- *Modernizacja i rozbudowa infrastruktury drogowej miasta.*
- *Organizacja ruchu drogowego sprzyjająca transportowi publicznemu, pieszym i rowerzystom oraz poprawie warunków życia mieszkańców.*
- *Modernizacja i rozbudowa systemu bezpieczeństwa ruchu drogowego.*
- *Wykorzystanie innowacyjnych rozwiązań w systemach sterowania ruchem i parkowania.*
- *Rozwijanie układu obwodowego miasta i połączeń z otoczeniem regionalnym.*

Ochrona i racjonalne wykorzystywanie zasobów środowiska przyrodniczego

- zwiększenie efektywności energetycznej i wykorzystanie OZE w obiektach i infrastrukturze miejskiej:

- *Modernizacja energetyczna budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych, w tym z wykorzystaniem OZE.*
- *Modernizacja infrastruktury publicznej z wykorzystaniem OZE.*

- *Monitorowanie jakości powietrza.*
- *Edukacja ekologiczna.*
- *Wsparcie mieszkańców w działaniach zwiększających efektywność energetyczną budynków oraz wykorzystanie OZE.*

- rozwój ekologicznego transportu publicznego i infrastruktury transportowej:

- *Zwiększanie ekologiczności taboru komunikacji publicznej poprzez jego wymianę na nisko i zero emisyjny.*
- *Rozwijanie sieci połączeń komunikacji miejskiej.*
- *Modernizacja i rozbudowa ekologicznej, multimodalnej i nowoczesnej infrastruktury transportu publicznego.*
- *Promocja i zachęcanie mieszkańców do korzystania z transportu publicznego.*

- rozwój zrównoważonej mobilności miejskiej:

- *Modernizacja i rozbudowa dróg rowerowych i ciągów pieszych w mieście, tworzenie spójnej sieci dróg rowerowych w mieście i na terenie Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ciechanowa.*
- *Rozwój systemu roweru i hulajnogi miejskiej.*
- *Rozbudowa infrastruktury indywidualnej mobilności aktywnej (parkingi, stojaki rowerowe, punkty serwisowe dla rowerów, itp.).*
- *Rozbudowa infrastruktury zasilania pojazdów zero emisyjnych.*
- *Wprowadzanie preferencji w korzystaniu z infrastruktury drogowej, w tym parkingowej dla pojazdów zero emisyjnych.*
- *Tworzenie i modernizacja park&ride.*

- rozbudowa zielonej i błękitnej infrastruktury, ochrona zasobów wodnych:

- *Odnowa i rozwijanie terenów zieleni miejskiej wraz z zachowaniem różnorodności biologicznej obszarów przyrodniczych.*
- *Rozbudowa infrastruktury retencjonowania i zagospodarowania wody w miejscu jej opadu.*
- *Powiększanie terenów biologicznie czynnych, poprawa przepuszczalności dla wody przestrzeni publicznych, parkingów, infrastruktury sportowej i innych terenów miejskich.*
- *Promocja spożycia wody kranowej.*

Wnioski wynikające ze Strategii rozwoju miasta Ciechanów zostały uwzględnione w rozwoju miasta Ciechanów – cz. II.

~~I. 18. Uwarunkowania wynikające z Planu Rozwoju Lokalnego Miasta Ciechanów 2011-2015~~

~~Plan Rozwoju Lokalnego miasta Ciechanów uszczegóławia w horyzoncie średniookresowym długofalową Strategię Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta Ciechanów do 2023 roku. Wskazuje on cele i kierunki zaangażowania środków własnych oraz przewidywane możliwości pozyskiwania dofinansowania zewnętrznego. Plan Rozwoju Lokalnego nie określa ogólnych, nadrzędnych celów, lecz definiuje konkretne zadania służące osiągnięciu postawionych celów, terminy ich realizacji, sposoby finansowania i szacowane koszty w celu skutecznej realizacji strategii. Plan Rozwoju Lokalnego stanowi podstawę i wytyczne do konstruowania~~

~~rocznych planów inwestycyjnych i budżetów miasta, a jednocześnie jego posiadanie jest pomocne przy ubieganiu się o środki zewnętrzne, a zwłaszcza europejskie~~

~~Celem Planu Rozwoju Lokalnego Gminy Miejskiej Ciechanów jest dążenie do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego przy możliwie najlepszym wykorzystaniu dostępnych zasobów finansowych, organizacyjnych oraz ludzkich w mieście oraz skoncentrowanie środków na strategicznych działaniach. Na bazie analizy czynników wpływających na kształtowanie rozwoju lokalnego zostały w ramach PRL wyłonione zadania, które mają na celu poprawę warunków sprzyjających rozwojowi gminy i realizację najistotniejszych dla gminy krótkookresowych celów. Przy realizacji zadań zawartych w Planie Rozwoju Lokalnego uwzględnione zostały zasoby finansowe gminy i możliwości dofinansowania przedsięwzięć z funduszy unijnych oraz z innych źródeł.~~

~~Niniejszy dokument określa kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Miejskiej Ciechanów na lata 2011-2015. Horyzont czasowy jego obowiązywania został zdeterminowany terminem kolejnych wyborów samorządowych oraz koniecznością zapewnienia ciągłego procesu zarządzania gminą. Plan przedstawia aktualną sytuację społeczno-ekonomiczną gminy, formułuje działania krótkookresowe oraz zawiera opis zadań zmierzających do osiągnięcia celów zidentyfikowanych w Strategii rozwoju miasta Ciechanów. Plan Rozwoju Lokalnego szacuje spodziewane efekty planowanych działań i ich wpływ na przebieg procesów rozwojowych, wskazuje potencjalne i oczekiwane kierunki pozyskiwania środków zewnętrznych oraz zaangażowanie środków własnych gminy.~~

~~Plan Rozwoju Lokalnego miasta Ciechanów 2011-2015 opracowany został zgodnie z celami strategicznymi i operacyjnymi wyznaczonymi w Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Ciechanów do 2023 roku „Zrównoważony rozwój wyzwaniem XXI wieku". Dokument jest zgodny z zapisami zawartymi w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Miejskiej Ciechanów i wieloletnimi programami inwestycyjnymi, ujętymi w budżecie gminy w 2011 r. Plan jest zgodny również z dokumentami strategicznymi wyższego szczebla – Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020, Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz Strategią Rozwoju Kraju 2007-2015 i Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2010-2020.~~

~~I. 19. Uwarunkowania wynikające z Programu Ochrony Środowiska gminy miejskiej Ciechanów na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku~~

~~Od 2001 r. istnieje ustawowy obowiązek sporządzania programów ochrony środowiska, które realizują Politykę Ekologiczną Państwa odpowiednio na szczeblu wojewódzkim, powiatowym czy gminnym. Program Ochrony Środowiska Gminy Miejskiej Ciechanów na lata 2013-2016 z uwzględnieniem perspektywy do 2020 roku stanowi trzecią edycję gminnego programu opracowanego dla miasta Ciechanowa. Niniejszy program składa się z czterech części:~~

- ~~części I – wprowadzenia,~~
- ~~części II – stanu aktualnego,~~
- ~~części III – strategii działania,~~
- ~~części IV – realizacja założeń programowych.~~

~~Pierwsza część jest wprowadzeniem do tematyki programu i zawiera informacje na temat metodyki opracowania programu. Określone są w niej także najważniejsze dokumenty strategiczne o różnym zasięgu, a odnoszące się do problemów ochrony środowiska.~~

~~Część druga w sposób szczegółowy, w zakresie dostępnych informacji, określa aktualny stan środowiska w zakresie poszczególnych komponentów środowiska. Na tym tle wskazuje najważniejsze problemy i przedstawia działania w kierunku poprawy jakości środowiska.~~

~~Przedstawione działania w części drugiej stanowiły podstawę opracowania strategii działań na najbliższe lata i w perspektywie, co przedstawiono w części trzeciej programu.~~

~~Za priorytetowe obszary, na poziomie Gminy Miejskiej Ciechanów, uznano:~~

- ~~poprawę jakości środowiska,~~
- ~~racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych,~~
- ~~ochronę przyrody,~~
- ~~edukację ekologiczną,~~

~~dla których wyznaczono cele średniookresowe i działania ujęte w harmonogramie realizacji działań na lata 2013-2016 z perspektywą do 2020 roku.~~

~~W ostatniej czwartej części programu zostały omówione mechanizmy prawno-ekonomiczne i finansowe skutecznego zarządzania środowiskiem. Określono również możliwości monitorowania Realizacji programu wraz ze wskaźnikami umożliwiającymi kontrolę prowadzonych zmian na terenie miasta.~~

I. 18. Uwarunkowania wynikające z Programu Ochrony Środowiska dla miasta Ciechanów do roku 2022

Program ochrony środowiska dla miasta Ciechanów do roku 2022 został przyjęty Uchwałą Nr 500/XXXV/2017 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 września 2017 r. i przyjął następujące cele w zakresie ochrony środowiska:

1. *Ochrona klimatu i jakość powietrza:*
   - *poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmian klimatycznych;*
   - *zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych i innych zanieczyszczeń emitowanych do powietrza. Poprawa jakości powietrza i klimatu.*
2. *Zagrożenie hałasem:*
   - *ochrona przed hałasem*
3. *Promieniowanie elektromagnetyczne:*
   - *utrzymanie dotychczasowego stanu braku zagrożeń ponadnormatywnym PEM*
4. *Gospodarowanie wodami:*
   - *osiągnięcie dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych*
5. *Gospodarka wodno-ściekowa:*
   - *prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej*
6. *Zasoby geologiczne:*

- *racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi*

7. *Gleby:*
    - *ochrona gleb przed negatywnym oddziaływaniem antropogenicznym, erozją oraz niekorzystnymi zmianami klimatu*
8. *Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów:*
    - *gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, uwzględniając zrównoważony rozwój gminy Ciechanów*
9. *Zasoby przyrodnicze:*
    - *ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej,*
    - *prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,*
    - *zwiększanie lesistości*
10. *Zagrożenia poważnymi awariami:*
    - *ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz minimalizacja ich skutków*

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

II.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów – ustalenia ogólne

1. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla osiągnięcia celów rozwoju miasta.

W celu osiągnięcia zrównoważonego rozwoju miasta oraz realizacji celów i wizji zawartych w Strategii Rozwoju Miasta Ciechanów, przyjmuje się następujące kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta:

- Tworzenie podstaw niekonfliktowego rozwoju i wykorzystania przestrzeni, poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia atrakcyjności środowiska miejskiego, poprzez:
  - kształtowanie zwartych, czytelnie wyodrębnionych obszarów o podobnym charakterze użytkowania, poprzez ich zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z kierunkami przeznaczenia określonymi w części III;
  - wykorzystanie dla celów inwestycyjnych obszarów przydatnych pod względem warunków środowiskowych i obszarów o korzystnych powiązaniach komunikacyjnych (istniejących i planowanych) z obszarami zewnętrznymi;
  - ukształtowanie czytelnego i sprawnego układu komunikacyjnego, zapewniającego dobre powiązania pomiędzy poszczególnymi dzielnicami miasta;
  - kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający możliwość integracji mieszkańców oraz ożywienie kulturalne i społeczne;
  - kształtowanie zespołów zabudowy w sposób zapewniający:

- eliminowanie funkcji konfliktowych,
- jednolity charakter przestrzeni urbanistycznej i zbliżone formy architektoniczne zabudowy;
  - ochrona zasobów historycznych miasta stanowiących świadectwo jego kultury i historii.

- Tworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkańców, wzrostu integracji społecznej, identyfikacji i satysfakcji mieszkańców z miejsca zamieszkania, oraz bezpieczeństwa mieszkańców poprzez:
  - rozwój zabudowy mieszkaniowej z wykorzystaniem w pierwszej kolejności obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną lub położonych w jej pobliżu;
  - przygotowanie od strony planistycznej i technicznej obszarów na cele działalności gospodarczej, której rozwój przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta i stworzy miejsca pracy;
  - rozwój obszarów służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym obszarów zieleni urządzonej;
  - przebudowa układu ulicznego z dostosowaniem do charakteru dzielnic, poprzez wyprowadzenia ruchu komunikacyjnego – tranzytowego i międzydzielnicowego poza obszary zwartej zabudowy i obszary z dużym ruchem pieszym;
  - powiązanie dzielnic rozdzielonych doliną rzeki Łydyni i linią kolejową E - 65.

- Rewitalizacja terenów poprzemysłowych oraz mieszkaniowych – szczególnie obejmujących zniszczone zespoły zabudowy historycznej, poprzez nadanie tym terenom nowych funkcji i znaczeń, co przyczyni się do integracji funkcjonalnej i społecznej z innymi obszarami.
- Zapewnienie ciągłości i trwałości ekologicznych systemów miasta i wzbogacenie osnowy przyrodniczej, poprzez:
  - ochronę doliny rzeki Łydyni, stanowiącej obszar o wyjątkowych walorach przyrodniczych i krajobrazowych zarówno w skali miasta jak i regionu;
  - ukształtowanie systemów osnowy ekologicznej w sposób ciągły, łączących ciągi dolin, obniżenia terenów, tereny zieleni miejskiej, grup zadrzewień;
  - oszczędne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi miasta, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni i istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Zmiany w strukturze istniejących obszarów o funkcji gospodarczej.

Zmiany w strukturze obszarów o funkcji gospodarczej (produkcyjnej i usługowej) w kierunkach:

- Racjonalizacji wykorzystania obszarów położonych pomiędzy obszarami zainwestowanymi w dzielnicy przemysłowej oraz w ich sąsiedztwie.
- Wykorzystania na cele usług i działalności rzemieślniczej obszarów zlokalizowanych przy drogach stanowiących wyloty z miasta; mają one służyć rozwojowi gospodarczemu miasta oraz wzmocnieniu pozycji miasta Ciechanów jako ponadlokalnego ośrodka pracy.
- Przekształcenia niewykorzystywanych, dawnych terenów i obiektów produkcyjnych na funkcje usługowe, mieszkaniowe i ewentualnie produkcyjne z warunkiem ustalenia rozwiązań komunikacyjnych, które nie będą kolizyjne w stosunku do innych funkcji.
- Przekształcenia funkcjonalnego i technicznego istniejących obiektów produkcyjnych wraz z uzupełnieniem zabudowy w celu wykształcenia pasma usługowego po południowej stronie ul. Płockiej pomiędzy pętlą miejską a torami kolejowymi.
- Przekształcenia funkcjonalnego i technicznego obiektów dawnej cukrowni na funkcje produkcyjne i usługowe – wskazana jest realizacja centrum usługowego połączonego z terenami sportu i rekreacji w dolinie rzeki Łydyni.

3. Zmiany w strukturze istniejących obszarów o funkcji mieszkaniowej.

Zmiany w strukturze obszarów o funkcji mieszkaniowej powinny następować w kierunkach:

- Rewitalizacji dzielnicy „Bloki" w kierunku przebudowy technicznej budynków oraz podniesienia ich standardu.
- Modernizacji obszaru Śródmieścia, poprzez przekształcenie zabudowy z lat 70-tych w kierunku zharmonizowania z zabudową historyczną i charakterem otoczenia.
- Wzbogacenia osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w zieleń wysoką i krzewy, urządzone skwery i parki, place zabaw dla dzieci.
- Wzbogacenie osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych w urządzone skwery i parki, place zabaw dla dzieci, stanowiące miejsca integracji i tworzenia więzi społecznych.
- Dążenie do koncentrowania usług osiedlowych w zespołach usługowych obejmujących też tereny zieleni urządzonej, place i inne tereny publiczne – jako miejsc integracji społecznej.

4. **Zmiany w strukturze i rozmieszczeniu usług podstawowych oraz ogólnomiejskich.**

Zmiany w strukturze terenów o funkcji usługowej:

- Rozwój usług podstawowych i ogólnomiejskich w:
  - rejonach stanowiących wykształcone i wykształcające się ośrodki usługowe osiedlowe i dzielnicowe (istniejące lub wskazane do rozwoju);
  - śródmieściu miasta;
  - rejonie otaczającym dworzec kolejowy, który wskazany jest do przekształceń funkcjonalnych i technicznych, w celu realizacji centrum usługowego i integracyjnego węzła obsługi podróżnych
- Nie przewiduje się realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

5. **Zmiany w strukturze przestrzennej obszarów zieleni urządzonej.**

Zmiany w strukturze przestrzennej obszarów zieleni urządzonej winny następować w kierunku:

- Rozszerzenia funkcji istniejących obszarów zieleni urządzonej o możliwość uprawiania różnych form rekreacji, wypoczynku aktywnego, połączenia z funkcjami kultury, oświaty i sportu.
- Powiększenia miejskich obszarów zieleni urządzonej poprzez zagospodarowanie na ten cel rejonów:
  - istniejących zbiorników wodnych na Krubinie (położonych po południowej stronie ul. Dobrej i ul. Ceramicznej);
  - otoczenia „Jeziorka" po wschodniej stronie osiedla „Jeziorko";
  - otoczenia zbiorników w rejonie ulic: Gostkowska – Kargoszyńska – Kraszewskiego;
  - otoczenia zbiornika wodnego położonego w rejonie ulic: M. Dąbrowskiej – Sygietyńskiego.

6. **Na obszarze miasta Ciechanów wskazuje się następujące obszary jako obszary przestrzeni publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

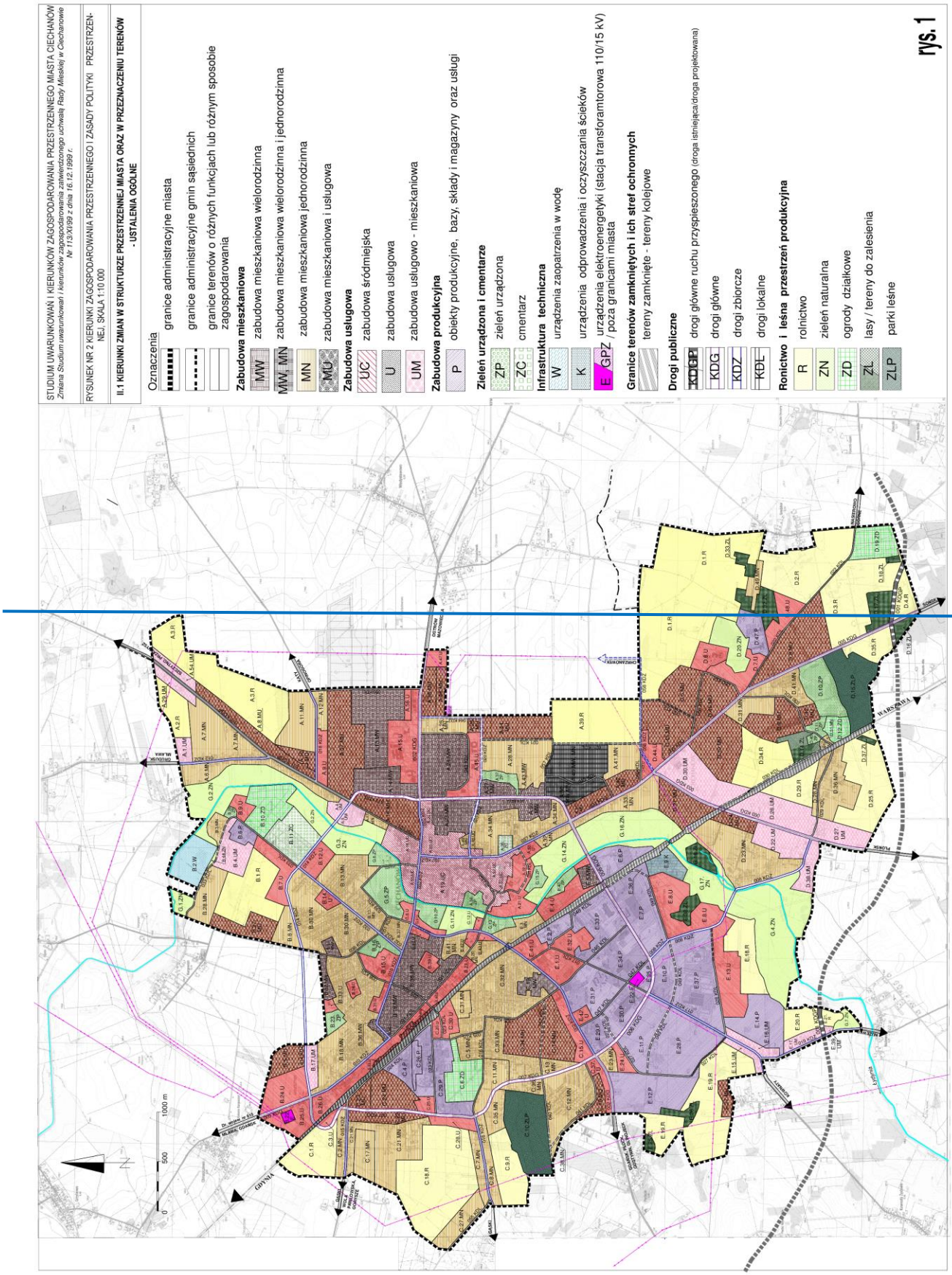
- Plac Jana Pawła II i ul. Warszawska z Placem Kościuszki , z uwagi na:
  - ważną rolę w strukturze funkcjonalnej miasta (koncentrację usług),
  - historyczny charakter tego obszaru,
  - funkcje, które spełniać ma ten obszar w działaniach kulturalnych miasta;

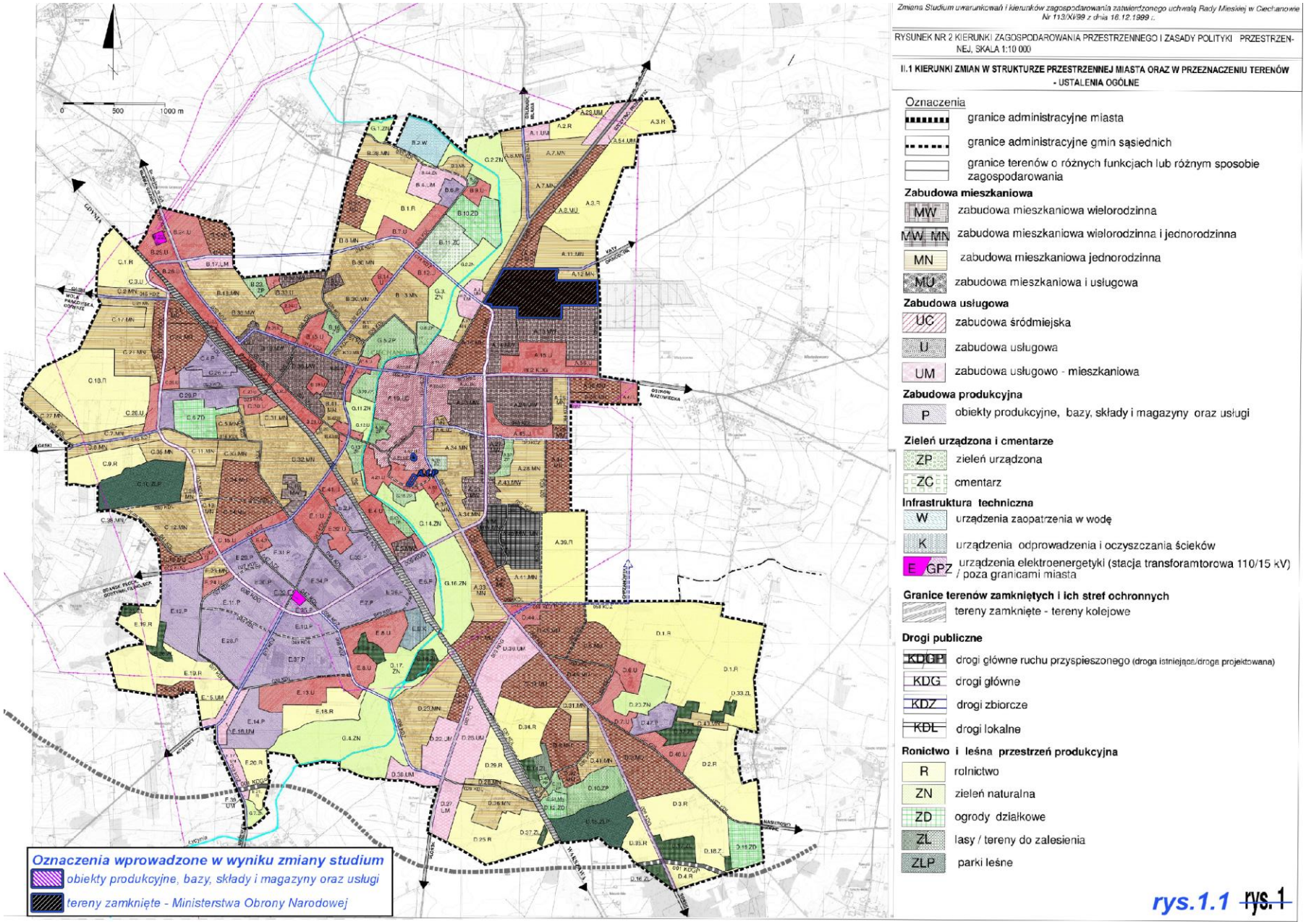
  Powierzchnia obszaru ok. 3,80 ha; obszar położony jest w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku nr 2 Studium symbolem A.18.UC, A.19.UC i A.52.UC – jako strefa OP1.
- Obszary zieleni urządzonej położone w otoczeniu Zamku, z uwagi na:
  - funkcje, które spełniać ma ten obszar w działaniach kulturalnych i rekreacyjnych miasta,
  - funkcje wypoczynkowe, oświatowe, kulturalne,
  - historyczny i przyrodniczy charakter obszaru,
  - cele związane z nawiązywaniem kontaktów społecznych;

  Powierzchnia obszaru ok. 13 ha; obszar położony jest w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku nr 2 Studium symbolem G.5.ZP i G.6.ZP – jako strefa OP2.
- Obszar przeznaczony na funkcje zieleni urządzonej (ogólnomiejskiej) – położony na Krubinie z uwagi na:
  - ważną rolę, którą spełniać ma ten obszar w działaniach miasta na rzecz rozwoju funkcji rekreacyjnych, poprawy warunków życia mieszkańców miasta i obszarów przyległych.

Powierzchnia obszaru ok. 17 ha; obszar położony jest w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku nr 2 Studium symbolem D.10.ZP – jako strefa OP3.

Kierunki przeznaczenia funkcjonalnego terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenów – podano w części III.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW - USTALENIA OGÓLNE
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
granice terenów o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania
Zabudowa mieszkaniowa
MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MW, MN zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna
MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MU zabudowa mieszkaniowa i usługowa
Zabudowa usługowa
UC zabudowa śródmiejska
U zabudowa usługowa
UM zabudowa usługowo - mieszkaniowa
Zabudowa produkcyjna
P obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi
Zieleń urządzona i cmentarze
ZP zieleń urządzona
ZC cmentarz
Infrastruktura techniczna
W urządzenia zaopatrzenia w wodę
K urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków
E urządzenia elektroenergetyki (stacja transformatorowa 110/15 kV)
GPZ / poza granicami miasta
Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
tereny zamknięte - tereny kolejowe
Drogi publiczne
KDGP drogi główne ruchu przyspieszonego (droga istniejąca/droga projektowana)
KDG drogi główne
KDZ drogi zbiorcze
KDL drogi lokalne
Ronictwo i leśna przestrzeń produkcyjna
R rolnictwo
ZN zieleń naturalna
ZD ogrody działkowe
ZL lasy / tereny do zalesienia
ZLP parki leśne
rys. 1
0 500 1000 m
N
GDYNIA
GDAŃSK
WARSZAWA
CHEŁMŻA
ELBLĄG
OSTRÓDA
PŁOŃSK
MŁAWA
LEŃWARTOWO
Lucyna


Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XII/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW - USTALENIA OGÓLNE
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
granice terenów o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania
Zabudowa mieszkaniowa
MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
MW MN zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna
MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MU zabudowa mieszkaniowa i usługowa
Zabudowa usługowa
UC zabudowa śródmiejska
U zabudowa usługowa
UM zabudowa usługowo - mieszkaniowa
Zabudowa produkcyjna
P obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi
Zieleń urządzona i cmentarze
ZP zieleń urządzona
ZC cmentarz
Infrastruktura techniczna
W urządzenia zaopatrzenia w wodę
K urządzenia odprowadzenia i oczyszczania ścieków
E GPZ urządzenia elektroenergetyki (stacja transforamtorowa 110/15 kV) / poza granicami miasta
Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
tereny zamknięte - tereny kolejowe
Drogi publiczne
KDGP drogi główne ruchu przyspieszonego (droga istniejąca/droga projektowana)
KDG drogi główne
KDZ drogi zbiorcze
KDL drogi lokalne
Ronictwo i leśna przestrzeń produkcyjna
R rolnictwo
ZN zieleń naturalna
ZD ogrody działkowe
ZL lasy / tereny do zalesienia
ZLP parki leśne
rys.1.1 rys. 1
0 500 1000 m
Oznaczenia wprowadzone w wyniku zmiany studium
obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi
tereny zamknięte - Ministerstwa Obrony Narodowej

II.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania obszarów

1. Bilans obszarów – stan planowany.

Tabela nr II.1.

Bilans obszarów – stan planowany (wg rysunku nr 2 Studium)

L.p.	Funkcje obszarów	Ogółem	
		Powierzchnia w ha (ok.)	% powierzchni miasta
1.	**Funkcje nierolnicze i nieleśne**		
1.1	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW)	165,0	5,0
1.2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (MW, MN)	29,2	0,9
1.3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	598,3	18,3
1.4	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa (MU)	~~337,5~~ *305,86*	~~10,3~~ *9,3*
1.5	Zabudowa śródmiejska (UC)	69,8	~~2,2~~ *2,1*
1.6	Zabudowa usługowa (U)	~~300,9~~ *294,58*	~~9,2~~ *9,0*
1.7	Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (UM)	125,2	3,8
1.8	Zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny (P)	~~324,7~~ *324,9*	~~9,9~~ *9,9*
1.9	Wydzielone na rys. nr 2 Studium obszary urządzeń infrastruktury technicznej (W,K,E)	26,2	0,8
1.10	Zieleń urządzona (ZP)	73,5	2,2
1.11	Cmentarze (ZC)	20,3	0,6
1.12	Komunikacja drogowa: drogi klasy GP, G, Z, L – pokazane na rysunku nr 2 Studium	153,5	4,7
1.13	Komunikacja kolejowa	42,1	1,3
	RAZEM	~~2266,2~~ *2228,4*	~~69,1%~~ *68,0%*
2.	Funkcje rolnicze i leśne		
2.1	Obszary rolnicze (R)	627,7	19,1
2.2	Zieleń naturalna (ZN)	215,5	6,6
2.3	Ogrody działkowe (ZD)	64,0	2,0
2.4	Lasy i obszary do zalesienia, parki leśne (ZL, ZLP)	104,6	3,2
	RAZEM	1011,8	30,9%
	INNE (tereny zamknięte)	*39,95*	*1,2*
OGÓŁEM		**3 278**	**100,00%**

W dalszej części rozdziału scharakteryzowano kierunki zagospodarowania obszarów:

- przeznaczonych do zainwestowania lub do zmiany dotychczasowego użytkowania w podziale na obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjnej,

- otwartych o funkcjach przyrodniczych i ekologicznych, których utrzymanie jest istotne dla realizacji idei zrównoważonego rozwoju miasta, w tym obszary wyłączone z zabudowy.

2. Opis obszarów przeznaczonych do zainwestowania, według funkcji podstawowych.

1) Bilans terenów

- Zabudowa mieszkaniowa.

Pod zabudowę mieszkaniową mogą być przeznaczone obszary o wskazaniach dla funkcji:
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**,
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – **MW, MN**,
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
zabudowy mieszkaniowej i usługowej – **MU**.

Główne rejony lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **(MW)** oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej **(MW, MN)** obejmują obszary:

- położone po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej (na wschód od Osiedla 40-lecia) – możliwe do zagospodarowania również na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- położone po zachodniej stronie ul. Armii Krajowej (na wschód od ul. Witosa),
- położone po północnej stronie ul. Pułtuskiej (do granicy terenu jednostki wojskowej).

Główne rejony lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **(MN)** obejmują obszary położone:

- po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej, za osiedlem Jeziorko,
- po zachodniej stronie ul. Kasprzaka, w rejonie ul. Malinowej, Okopowej, Bielińskiej, Łukaszewicza,
- wzdłuż ul. Leśnej i Słonecznej,
- po północnej stronie ul. Kąckiej,
- po południowej stronie ul. Kwiatowej,
- na wschód od ul. Starowiejskiej,
- po północnej stronie ul. Płońskiej,
- po wschodniej stronie ul. Batalionów Chłopskich,
- pomiędzy ul. Gruduską i Przasnyską,
- po południowej stronie ul. Komunalnej,
- po północnej stronie ul. Prusa.

Rejon lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej **(MU)** obejmuje obszary położone:

- pomiędzy ul. Wojska Polskiego a „pętlą miejską”,
- po zachodniej stronie ul. Sońskiej oraz w rejonie ul. Krubińskiej,
- przy ul. Pęchcińskiej, przy granicy gminy, po północnej stronie miejscowości Niechodzin,
- na wschód od. ul. Mławskiej,
- po wschodniej stronie ul. Wojska Polskiego – ul. Przasnyska,
- po zachodniej stronie ul. Kasprzaka,
- pomiędzy ul. Wesołą a „pętlą miejską”,
- po południowej stronie ul. Różyckiego,
- przy wschodniej granicy miasta (w środkowej części wschodniej granicy),

- po wschodniej i zachodniej stronie ul. Sońskiej w rejonie ul. Ludowej,
- po północnej stronie ul. Płockiej między ul. Czarnieckiego a „pętlą miejską”,
- ~~po południowej stronie ul. Kąckiej (teren dawnej jednostki wojskowej),~~
- pomiędzy ul. Sońską i ul. Żytnią,
- położone wzdłuż ulicy Kargoszyńskiej,
- pomiędzy ul. Siewną a ul. Towarową,
- po południowej stronie ul. Pułtuskiej (przy granicy miasta).

Łączna powierzchnia obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynosi ok. ~~1 130~~ *1 098,36* ha.

Powierzchnia ta wynika z bilansu potrzeb rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla miasta Ciechanów, w tym z potrzeby poprawy warunków zamieszkania.

Ustalenie powierzchni obszarów rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowej może także być uzasadnione:

- potrzebami wskazania nowych obszarów mieszkaniowych, wynikającymi z wniosków mieszkańców o przyznanie komunalnego lokalu mieszkalnego (około 600 wniosków),
- koniecznością zróżnicowania oferty obszarów mieszkaniowych pod względem warunków przyrodniczych i dostępności do usług, która powinna zaspakajać różnorodne potrzeby i oczekiwania ludności,
- stworzeniem możliwości późniejszego wyboru przez władze miasta nowych obszarów inwestycyjnych, stosownie do realizacji uzbrojenia,
- stworzeniem możliwości ustalania kierunków rozwoju poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- brakiem, w chwili obecnej, możliwości przewidywania i prognozowania wszystkich zjawisk i sytuacji,
- celowością stworzenia rezerwy obszarów dla realizacji nierozpoznanych jeszcze potrzeb.

Uwaga: w zagospodarowaniu obszarów przyległych do terenu szpitala, oraz położonych po południowej stronie ul. Pułtuskiej należy uwzględnić ograniczenia wznoszenia obiektów budowlanych i ich wysokości, wynikające z usytuowania w parku szpitalnym lądowiska Lotniczego Pogotowia Ratunkowego – zgodnie z ustawą Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. oraz decyzją Prezesa Urzędu Lotniczego o dopuszczeniu lądowiska do użytkowania.

- Zabudowa usługowa:

Obszary usługowe obejmują obszary:

- zabudowy śródmiejskiej – usługowej i mieszkaniowej – **UC**,
- zabudowy usługowej – **U**,
- zabudowy usługowo – mieszkaniowej – **UM**.

Obszary zabudowy śródmiejskiej **(UC)** obejmują obszar Śródmieścia – zawarty pomiędzy parkiem, położonym po wschodniej stronie rzeki Łydyni, a ul. 11 Pułku Ułanów Legionowych wraz z obszarem zabudowy położonym po wschodniej stronie ul. 11 Pułku Ułanów Legionowych; w części północnej obszar ten sięga do otoczenia ul. Nadrzecznej, a w kierunku południowym sięga do otoczenia ul. Orylskiej.

W obszarze zabudowy śródmiejskiej tereny możliwe do zainwestowania obejmują pojedyncze, niezabudowane działki lub działki zabudowane, w których może nastąpić wymiana zabudowy istniejącej oraz obszary położone w części zachodniej, pomiędzy istniejącą zabudową a rzeką Łydynią.

Główne rejony lokalizacji nowej zabudowy usługowej **(U)**, obejmują obszary położone:

- po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej, po południowej i po zachodniej stronie ul. Batalionów Chłopskich,
- ~~po południowej stronie ul. Kąckiej~~,
- w rejonie ul. Gostkowskiej, w sąsiedztwie istniejącego cmentarza,
- po północnej stronie ul. Płockiej,
- po północno-wschodniej stronie ul. Żytniej,
- po południowej stronie ul. Kolonia Niechodzka i ul. Szczurzynek,
- po południowej i północnej stronie ul. Pułtuskiej przy wschodniej granicy miasta,
- po wschodniej stronie ul. Tatarskiej i Jesionowej, przy ul. 17 Stycznia,
- przy skrzyżowaniu ul. Sienkiewicza z ul. Tatarską,
- po południowej stronie ul. Płońskiej, przy ul. Sońskiej,
- w rejonie ul. Siewnej,
- po wschodniej stronie ul. Mławskiej, przy północnej granicy miasta,
- po wschodniej stronie ul. Pęchcińskiej, przy ul. Płockiej,
- wzdłuż ul. Spółdzielczej, przy ul. Starowiejskiej,
- po wschodniej stronie ul. Gąseckiej.

Główne rejony lokalizacji nowej zabudowy usługowo-mieszkaniowej **(UM)**, obejmują obszary położone:

- wzdłuż północnego odcinka ul. Przasnyskiej,
- po wschodniej stronie ul. Kasprzaka,
- po stronie zachodniej ul. Kasprzaka, pomiędzy ul. Okopową a południową granicą miasta,
- położone wzdłuż ulicy Komunalnej,
- po południowej stronie „pętli miejskiej", na przedłużeniu ul. Gąseckiej,
- wzdłuż południowego odcinka ul. Niechodzkiej,
- wzdłuż ulicy Nużewskiej,
- po zachodniej stronie ul. Wojska Polskiego (przy „pętli miejskiej"),
- po wschodniej stronie północnego odcinka ul. Gruduskiej.

Łączna powierzchnia obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę usługową wynosi ok. ~~495,9~~ *489,58* ha.

Lokalizacja różnorodnych usług możliwa jest też na obszarach produkcyjnych (P) – opisanych poniżej.

Uwaga: w zagospodarowaniu obszarów przyległych do terenu szpitala, oraz położonych po południowej stronie ul. Pułtuskiej należy uwzględnić ograniczenia wznoszenia obiektów budowlanych i ich wysokości, wynikające z usytuowania w parku szpitalnym lądowiska Lotniczego Pogotowia Ratunkowego – zgodnie z ustawą Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. oraz decyzją Prezesa Urzędu Lotniczego o dopuszczeniu lądowiska do użytkowania.

- Zabudowa produkcyjna.

Główne rejony lokalizacji nowej zabudowy produkcyjnej, baz, składów, magazynów i różnorodnych usług **(P)**, obejmują obszary:

- położone po południowej stronie ul. Płockiej,
- między ul. Niechodzką a ul. Nużewską,
- przy ul. Chabrowej*,*
- *przy projektowanej drodze 034KDL – działka nr ewid. 789/1 obręb 0010-Śródmieście.*

Łączna powierzchnia obszarów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę produkcyjną wynosi ok. ~~324,7~~ *324,9* ha.

2) Bilans powierzchni użytkowej

W projekcie zmiany Studium wyznaczono następujące wielkości powierzchni użytkowej dla wiodących funkcji:

- zabudowa mieszkaniowa ogółem – ~~174 384~~ *169 501,25* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa usługowa – ~~279 332~~ *279 325,88* m^2 powierzchni użytkowej,
- zabudowa produkcyjno-składowa – ~~177 801~~ *177 801,2* m^2 powierzchni użytkowej.

Powyższe wielkości nie wyczerpują zapotrzebowania oszacowanego w pkt. 5 rozdz. ~~I.8~~ *I.9*.

W wyniku niniejszej zmiany studium dokonano następujących zmian w bilansie powierzchni użytkowej obszarów:

- *zmniejszeniu uległa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej ogółem – teren A.57.MU o powierzchni 31,64 ha został oznaczony jako teren zamknięty Ministerstwa Obrony Narodowej*
- *zmniejszeniu uległa powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej:*
  - *teren A.9.U o powierzchni 6,12 ha został oznaczony jako teren zamknięty Ministerstwa Obrony Narodowej*
  - *teren A.22.U o powierzchni 0,2 ha został przeznaczony na cele zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów (P)*
- *zwiększeniu uległa powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjno-składowej – z terenu A.22.U wydzielono obszar o powierzchni 0,2 ha (działka nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście) i przeznaczono go na cele zabudowy produkcyjno-składowej – A.1.P.*

Obszar obejmujący działkę nr ewid. 789/1 (obręb 10-Śródmieście) jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Orylska" w Ciechanowie (Uchwała Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr LEX-I.4131.34.2014.MKI z dnia 5 maja 2014r.). W momencie opracowywania na potrzeby obowiązującego od 2016 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę znajdował się w zasięgu obszaru zwartej zabudowy i był traktowany jako obszar przeznaczony w planach miejscowych pod zabudowę. Powyższe powoduje, że niniejsza zmiana studium jest zgodna z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykonanym w procedurze planistycznej nad sporządzeniem studium z 2016 r. i zaktualizowanym na potrzeby niniejszej edycji zmiany studium. W wyniku tak określonej zmiany studium nie przewiduje się wzrostu liczby ludności, co też nie ma wpływu na ogólne zapotrzebowanie miasta na tereny budowlane.

3. Charakterystyka obszarów o funkcjach przyrodniczych i ekologicznych

Kierunki zagospodarowania obszarów o funkcjach przyrodniczych i ekologicznych, obejmują:

- Ochronę przed zainwestowaniem obszarów położonych w obrębie regionalnego korytarza ekologicznego doliny rzeki Łydyni z dopuszczeniem wykorzystania obszarów położonych przy centrum miasta na funkcje zieleni urządzonej i usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem (szczegółowe ustalenia podano w rozdziale II.3. pkt.3.).
- Ochronę obszarów zieleni naturalnej, położonych we wschodniej części Krubina:
  - pomiędzy ulicami: Żytnią – Długą – Kruczą.

  Obszar ten proponowany jest do objęcia ochroną, na podstawie ustawy o ochronie przyrody, jako użytek ekologiczny – obszar oznaczony na rysunkach nr 1 i 2 jako strefa S1.
- Wykluczenie z zabudowy i upraw rolniczych obszarów stanowiących elementy systemu osnowy ekologicznej miasta, takich jak: obszary zadrzewione, zakrzewione, cieki i zbiorniki wodne, podmokłe obniżenia terenu (wzdłuż cieków i w dolinach).
- Zachowanie ogrodów działkowych o uregulowanym stanie prawnym lub możliwym do szybkiego uregulowania, jako przyrodniczych enklaw wypoczynku mieszkańców.
- Wzbogacenie struktury przyrodniczej miasta poprzez zwiększenie powierzchni terenów zieleni urządzonej, służącej celom rekreacji i wypoczynku, na podstawie wskaźników ustalonych dla terenów inwestycyjnych.
- Dla obszarów zieleni urządzonej, położonych w dolinie rzeki Łydyni, ustala się ich wykorzystanie dla następujących form zagospodarowania:
  - zieleń wypoczynkowa (parkowa),
  - łąki piknikowe do zabaw i wypoczynku,
  - place do organizacji imprez masowych (kiermaszów, zabaw),
  - ogród zwierząt,
  - ogród botaniczny, ogród roślin,
  - tereny sportu (małe boiska sportowe, tory i place do jazdy na deskach, wrotkach, itp.),
  - ścieżki piesze, rowerowe, dydaktyczne, itp.,
  - obiekty gastronomiczne, sanitarne, itp. (według ustaleń podanych w części III., rozdz. III.3.)

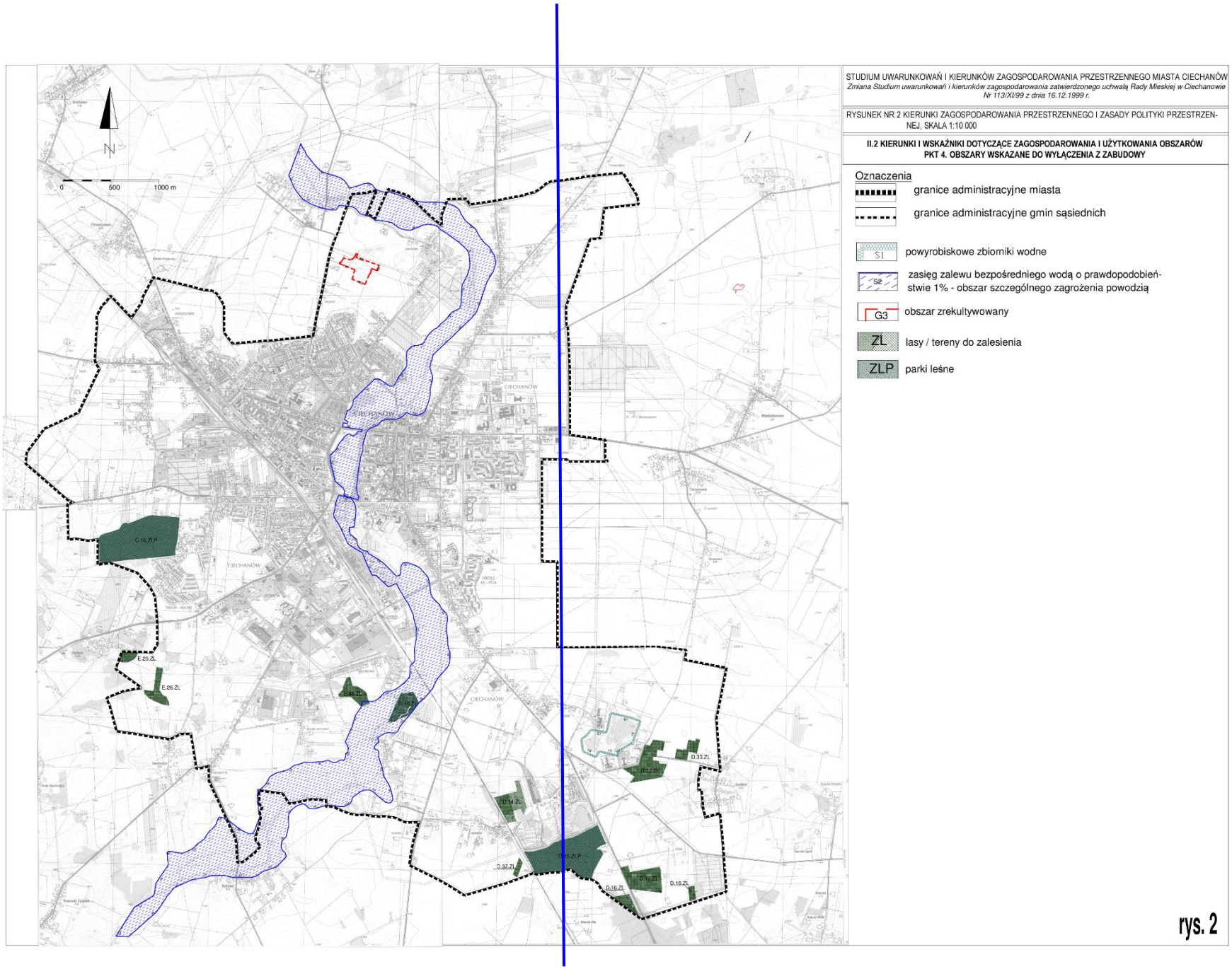
4. Obszary wskazane do wyłączenia z zabudowy

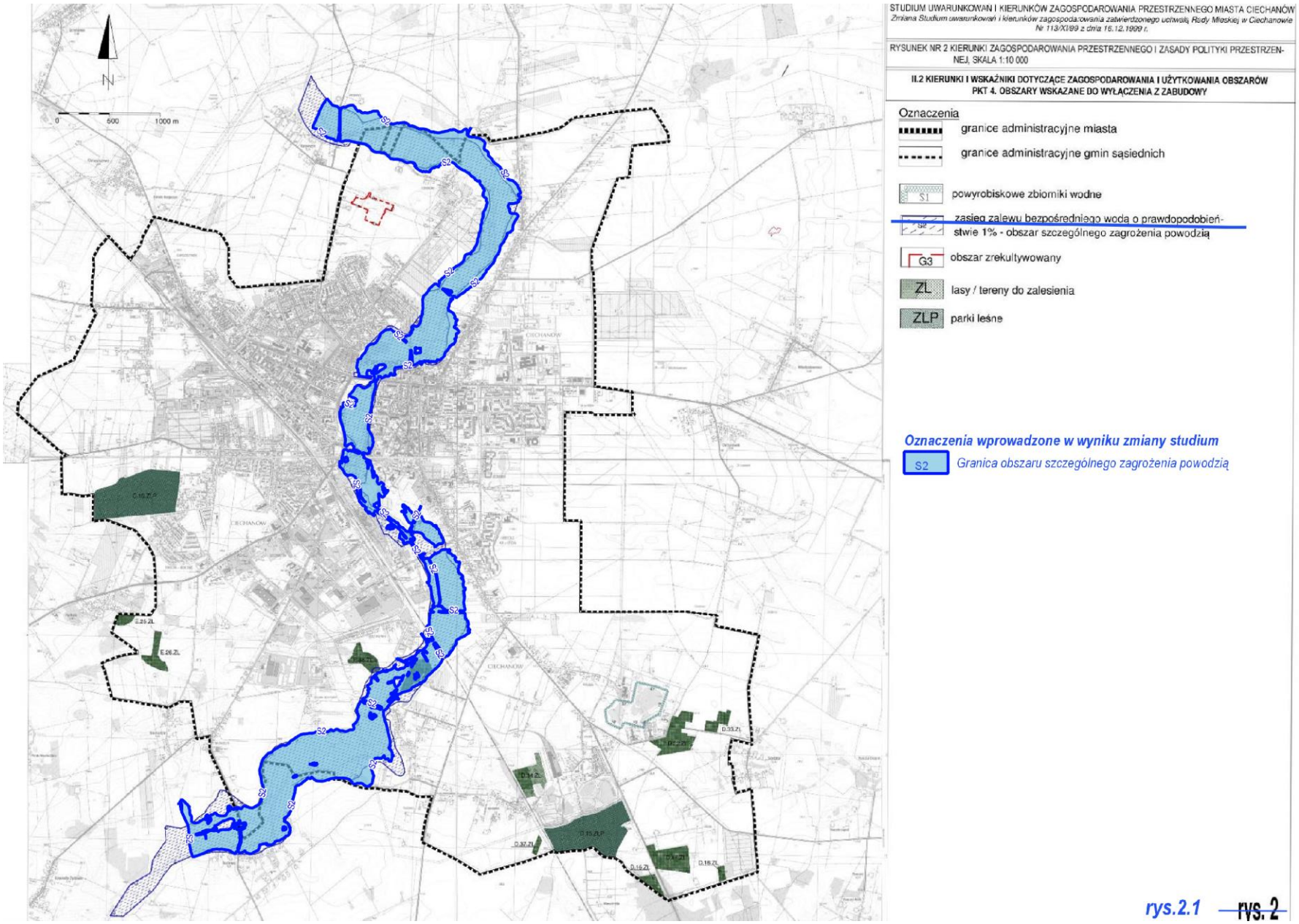
<u>Jako obszary wskazane do wyłączenia z zabudowy ustala się wyróżnione na rysunku nr 2:</u>

- Obszar położony na Krubinie, w jego wschodniej części:
  - tereny zieleni naturalnej ze zbiornikami wodnymi pomiędzy ulicami: Żytnią – Długą – Kruczą.

  proponowane do objęcia ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody – według ustaleń podanych w rozdz. II. 3 pkt 2 – obszar oznaczony na rysunkach nr 1 i nr 2 Studium jako **strefa S1**.
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią obejmujący obszary zieleni naturalnej (ZN) i zieleni urządzonej (ZP) położone w dolinie rzeki Łydyni – oznaczone na rysunku nr 1 i nr 2 Studium jako:
  - **strefa S2** (obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%),
- Teren nieczynnego składowiska odpadów, zrekultywowany – obszar oznaczony na rysunku nr 2 Studium jako **strefa G3**.

- Lasy (ZL) – wskazane na rysunku nr 2 Studium.
- Parki leśne (ZLP) – nie dotyczy obiektów związanych z rekreacją – wskazane na rysunku nr 2 Studium.
- Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody (nie dotyczy urządzeń związanych z ujmowaniem wód), opisana w rozdz. II.3. pkt 4 – oznaczona na rysunku nr 2 Studium jako **strefa Z 3**.
- Obszary wskazane na rysunku nr 1 do utworzenia połączeń ekologicznych, które mogą być ujęte w obszarach inwestycyjnych, ale z wykluczeniem lokalizacji budynków (obszary te można zagospodarować na funkcje dróg, zieleni, placów).
- Grunty rolne (R) oznaczone na rysunku nr 2 – zakaz nie dotyczy zabudowy siedliskowej, dróg, urządzeń infrastruktury technicznej.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Mieskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARÓW
PKT 4. OBSZARY WSKAZANE DO WYŁĄCZENIA Z ZABUDOWY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
S1
powyrobiskowe zbiorniki wodne
S2
zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
G3
obszar zrekultywowany
ZL
lasy / tereny do zalesienia
ZLP
parki leśne
0
500
1000 m
N
CIECHANÓW
C.16.ZLP
E.25.ZL
E.26.ZL
E.35.ZL
D.33.ZL
D.32.ZL
D.14.ZL
D.15.ZLP
D.37.ZL
D.16.ZL
D.17.ZL
D.18.ZL
rys. 2


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Mieskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARÓW PKT 4. OBSZARY WSKAZANE DO WYŁĄCZENIA Z ZABUDOWY
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
S1 powyrobiskowe zbiorniki wodne
S2 zasięg zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% - obszar szczególnego zagrożenia powodzią
G3 obszar zrekultywowany
ZL lasy / tereny do zalesienia
ZLP parki leśne
Oznaczenia wprowadzone w wyniku zmiany studium
S2 Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
0 500 1000 m
N
CIECHANÓW
rys.2.1
rys. 2

II.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu

1. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na obszarze miasta występują następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z 2004 r.:

Zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Dolina rzeki Łydyni"

Ustanowiony pierwotnie rozporządzeniem nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3.04.2002 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 łozowiska i ziołorośla do drzewiastych łęgów 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 Łydyni 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, uszkadzania lub przekształcania obszaru,
- uszkadzania 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.

Pomniki przyrody – wykaz zawarty w tabeli nr II.2.

Na terenie miasta znajduje się obecnie 5 pomników przyrody, w tym 4 drzewa i 1 głaz narzutowy

Tabela nr II.2.

Wykaz pomników przyrody.

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	~~Rozporządzenie Nr 35 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu ciechanowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. nr 152 poz. 5333) oraz uchwała Nr 455/XXXVIII/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 stycznia 2014 r. zmieniająca w/w rozporządzenie~~ *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	~~Rozporządzenie Nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 18 sierpnia 2008 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu ciechanowskiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008 r. nr 152 poz. 5332)~~ *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)*

W stosunku do pomników przyrody wprowadza się zakazy wynikające z wyżej wymienionych Rozporządzeń.

Użytek ekologiczny „Bagry”

Ustanowiony Uchwałą ~~Nr 72/IX/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 czerwca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 187, poz. 5235 z dnia 19 września 2007 r.)~~ *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 wrzesnia 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.

2. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na obszarze Miasta Ciechanów istnieją obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo, które w opracowaniu ekofizjograficznym do zmiany Studium wskazano do objęcia ochroną prawną.

Są to, ulegające naturalizacji powyrobiskowe zbiorniki wodne położone na Krubinie w rejonie ulic: Ludowa i Chabrowa oraz w rejonie trasy dawnej kolei wąskotorowej, wskazane w zmianie Studium do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny. Użytki ekologiczne może ustanowić ~~Wojewoda Mazowiecki na wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub~~ w ramach własnych uprawnień Rada Miasta Ciechanów.

Wskazane obszary zasługują na ochronę z uwagi na występujące tu pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej (naturalne zbiorniki wodne, kępy drzew i krzewów, płaty nie użytkowanej roślinności, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt oraz ich ostoje i miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania) i spełniają wymogi art.42 ustawy o ochronie przyrody dla ich ustanowienia.

Przy ustanawianiu użytków ekologicznych warunki gospodarowania w ich obrębie oraz w ich sąsiedztwie należy ustalać na podstawie art. 45 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.

Do czasu ustanowienia użytków ekologicznych, w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych tych obszarów wskazana jest ich ochrona zachowawcza, w tym:

- utrzymanie naturalnego charakteru,
- stymulowanie rozwoju roślin adekwatnych siedliskowo,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

Proponowane, orientacyjne granice obszaru wskazanego do ochrony oznaczono na rysunkach nr 1 i nr 2 jako **strefa S1** (D.20.ZN).

3. System obszarów otwartych.

System obszarów otwartych według opracowania: „Uzupełnienie opracowania ekofizjograficznego miasta Ciechanów” obejmuje:

“... system terenów przyrodniczo aktywnych, przenikających dany obszar (...) rolniczy lub zurbanizowany, umożliwiający przyrodnicze powiązania funkcjonalne w płaszczyźnie horyzontalnej ...”

System obszarów otwartych tworzą elementy osnowy ekologicznej, których istnienie warunkuje utrzymanie równowagi ekologicznej środowiska przyrodniczego, powoduje zróżnicowanie struktury materialnej i funkcjonalnej oraz urozmaica krajobraz miejski.

Obszary te wymagają ochrony w celu:

- utrzymania różnorodności świata żywego i enklaw ekologicznych (utrzymania bogactwa gatunków i różnorodności warunków siedliskowych),
- utrzymania trwałości oraz czasowej i przestrzennej ciągłości ekosystemów.

Wszystkie elementy osnowy ekologicznej wymagają ochrony terytorialnej, działań pielęgnacyjnych, działań renaturyzacyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzbogacenie bioróżnorodności).

System obszarów otwartych na obszarze miasta Ciechanów tworzą:

- Dolina rzeki Łydyni, która stanowi korytarz ekologiczny o randze regionalnej.

  Dolina Łydyni zasila przyrodniczo ponadregionalny ciąg ekologiczny doliny rzeki Wkry. Walory tego obszaru to:
  - występowanie nisz ekologicznych licznych gatunków roślin i zwierząt, co przyczynia się do zróżnicowania struktury środowiska przyrodniczego i wzbogaca krajobraz miasta,
  - wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach,
  - przedpole krajobrazu naturalnego dla zabudowy historycznej miasta Ciechanów.

  Obszar ten stanowi bardzo wartościowy element struktury urbanistycznej miasta, ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją mieszkańców oraz ważną rolą w tworzeniu korzystnych warunków przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych w mieście.

  W obszarze Doliny Łydyni możliwe jest wyznaczenie i objęcie ochroną prawną (jako użytki ekologiczne lub stanowiska dokumentacyjne przyrody) fragmentów terenów, które należy ustalić na podstawie specjalistycznych opracowań i badań.

  Dla doliny rzeki Łydyni, w celu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się ochronę zachowawczą, w tym:
  - utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki,
  - ochronę cennych siedlisk roślin,
  - stymulowanie rozwoju roślin adekwatnych siedliskowo,
  - zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych (nie dotyczy terenów dróg i sieci infrastruktury technicznej) w dnie doliny, poza rejonami wskazanymi do zagospodarowania na funkcje zieleni urządzonej i usług,

  W obszarze doliny rzeki Łydyni dopuszcza się prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych, dydaktycznych.

  Korytarz ekologiczny Doliny rzeki Łydyni oznaczono na rysunkach nr 1 i 2 Studium jako strefa Z 5.
- Lokalne elementy osnowy ekologicznej, na którą składają się:
  - Zieleń miejska:
    - parki miejskie: wskazane do zachowania i pielęgnacji,
    - starodrzew w parkach podworskich i cmentarzach: wskazany do wzbogacenia gatunkami drzew i krzewów ozdobnych, rewaloryzacji terenów zdewastowanych i kształtowania warunków dla rekreacji,

- skupiska drzew w obrębie terenów zainwestowanych, w tym szczególnie cenne: drzewostan na terenie byłej Jednostki Wojskowej przy ul. Wojska Polskiego, zieleń na terenie ujęcia wody „Gostków" – skupiska drzew wskazane do pielęgnacji,
- drzewostan przyuliczny, wskazany do zachowania i pielęgnacji z dopuszczeniem przebudowy (wycinki i nowych nasadzeń) wynikającymi z potrzeb inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu ulicznego.

Obszary te wymagają:

- wprowadzenia nowych gatunków drzew i krzewów ozdobnych odpornych na warunki środowiska miejskiego,
- rewaloryzacji terenów zdegradowanych,
- wzmocnienia wielowarstwowej zieleni urządzonej i zwiększenia powierzchni trawników na obszarach osiedli wielorodzinnych.

- Tereny wskazane do utworzenia połączeń ekologicznych (oznaczone na rysunku nr 1), obejmujące tereny hydrogeniczne, otoczenie cieków wodnych, podmokłe obniżenia terenu – do szczegółowego rozpoznania na etapie sporządzania MPZP lub na etapie inwestycyjnym, które należy:
  - wykluczyć z lokalizacji budynków,
  - zagospodarować na funkcje zieleni (zieleni parkowej, naturalnej lub jako element zieleni na terenie działek budowlanych) lub dróg (ze wskazaniem wprowadzenia zadrzewień, placów),
  - powiązać z innymi systemami zieleni (zadrzewieniami, zakrzewieniami).
- Zadrzewienia (nieoznaczone na rysunku nr 2, oznaczone w ewidencji gruntów jako tereny zadrzewione), wskazane są do pielęgnacji i ochrony zachowawczej, poprzez:
  - pielęgnację i rewaloryzację (przywrócenie drzewostanu do naturalnych warunków siedliskowych),
  - włączenie tych terenów do zieleni urządzonej,
  - zagospodarowanie na funkcje rekreacyjne terenów do nich przyległych,
  - wprowadzenie powiązań ekologicznych (połączenia zielenią) z innymi terenami systemu przyrodniczego.
- Tereny hydrogeniczne, obejmujące: otoczenie cieków wodnych, podmokłe obniżenia terenu w obszarach rolniczych, które należy:
  - w maksymalnym zakresie zachować w stanie naturalnym, jako tereny bezinwestycyjne i nie poddawać ich gospodarce ornej,
  - powiązać z innymi rozproszonymi terenami zieleni (zadrzewieniami, zakrzewieniami, terenami hydrogenicznymi) lub poprzez zalesienia (ukształtowanie połączeń ekologicznych).
- Lasy (oznaczone na rysunku nr 2 symbolem ZL), wskazane są do pielęgnacji i ochrony zachowawczej, poprzez:
  - pielęgnację i rewaloryzację (przywrócenie drzewostanu do naturalnych warunków siedliskowych),
  - wprowadzenie powiązań ekologicznych (wprowadzenie zadrzewień, zakrzewień, zalesień), pomiędzy rozdrobnionymi terenami leśnymi.
- Lasy, wskazane do zagospodarowania na parki leśne (oznaczone na rysunku nr 2 symbolem ZLP), wskazane są do pielęgnacji i ochrony zachowawczej, poprzez:

- pielęgnację i rewaloryzację (przywrócenie drzewostanu do naturalnych warunków siedliskowych),
- przebudowę drzewostanu na drzewostan odporny na penetrację rekreacyjną,
- zagospodarowanie na funkcje rekreacyjne lasów położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów rekreacyjnych (wytyczenie ścieżek).

Szczegółowe ustalenia dla terenów leśnych zawarto w rozdz. II.10. pkt.2.

- Obszary rolnicze (oznaczone na rysunku nr 2 symbolem R) – ustalenia dla obszarów rolniczych zawarto w rozdz. II.10. pkt.1.

4. Ochrona zasobów wodnych

Obszary objęte ochroną zasobów wodnych obejmują tereny położone w strefach ochrony bezpośredniej ~~i pośredniej zewnętrznej~~ ujęć wody oraz obszary zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

- Strefy ochrony bezpośredniej

  Dla ujęć miejskich i zakładowych zostały wyznaczone i wygrodzone strefy ochrony bezpośredniej.

  W obrębie strefy ochrony bezpośredniej (w granicach wygrodzonych) obowiązują przepisy zawarte w ustawie Prawo wodne.

  Strefy ochrony bezpośredniej oznaczono na rysunkach nr 1 i nr 2 – jako **strefa Z3**;

- Strefy ochrony pośredniej zewnętrznej

  ~~dla ujęcia Gostkowo, ujęcia Kalisz – Przedwojewo oraz ujęcia ul. Tysiąclecia są w trakcie wznowienia. Uwarunkowania hydrogeologiczne wskazują na potrzeby dalszego zachowania strefy pośredniej.~~ Decyzje wydane w sprawie ustanowienia tych stref wygasły z mocy prawa z dnia 31.12.2012 r. (art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 05.01.2011 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw).

  ~~W obrębie terenu ochrony pośredniej zewnętrznej dopuszcza się istniejące zagospodarowanie oraz obowiązują przepisy zawarte w ustawie Prawo wodne.~~

  ~~Strefę ochrony pośredniej ujęć wody oznaczono na rysunkach nr 1 i 2 – jako **strefa Z 4**.~~

  W związku z powyższym w niniejszej zmianie studium, na ujednoliconym rysunku nr 1 i 2 oznaczenia dotyczące stref ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wody zostały wyszarzone.

- Obszary ochrony głównych zbiorników wód podziemnych obejmują:

  Obszar miasta leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska" (nieudokumentowany) znajdującego się w utworach trzeciorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 250 tys. m^3/dobę i średniej głębokości ujęć 160 m. Północna część miasta położona jest w zasięgu obszaru wysokiej ochrony (OWO) GZWP nr 219 – zbiornika międzymorenowego „Górna Łydynia" (udokumentowany) w poziomach czwartorzędowych o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych 30 tys. m^3/dobę i średniej głębokości ujęć 50 m. Strefa alimentacyjna miejskiego ujęcia wody należy do tego zbiornika.

  Podziemne zasoby wodne stanowią zasoby wodne dla zasilania ujęć wody pitnej i podlegają ochronie poprzez kompleksowe rozwiązanie i wdrożenie systemu odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczanie wód deszczowych przed ich wprowadzeniem do odbiornika.

- Zasoby wodne miasta tworzy też rzeka Łydynia, która ~~na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149), stanowi śródlądowe wody powierzchniowe~~

~~będące własnością publiczną;~~ zaliczona jest do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa~~, w stosunku do których wykonywanie uprawnień Skarbu Państwa powierza się Marszałkowi Województwa~~. *Administratorem rzeki jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.*

Wody rzeki Łydyni podlegają ochronie przed zanieczyszczeniami i wprowadzeniem do jej wód nieoczyszczonych ścieków.

5. Złoża kopalin.

W granicach administracyjnych miasta Ciechanów występuje 1 udokumentowane złoże kruszywa naturalnego „Niechodzin" (mieszanka żwirowo-piaskowa). Złoże to posiada powierzchnię 1,83 ha i znajduje się w południowo-zachodniej części miasta (oznaczono na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **Z7**).

Obszary występowania udokumentowanych złóż surowców są chronione przed innym niż eksploatacja zagospodarowaniem, jedynie w przypadku złóż nieeksploatowanych o nieaktualnej koncesji dopuszczalne jest ich zrekultywowanie zgodnie ze wskazanym kierunkiem.

Ochrona złóż kopalin pospolitych będzie realizowana poprzez:

- zakaz zmiany przeznaczenia terenów złóż,
- ochronę przed trwałym zainwestowaniem uniemożliwiającym ich późniejsze wykorzystanie.

Tereny poeksploatacyjne należy zrekultywować poprzez zalesienie wyrobiska lub przeznaczenie go na teren rolny, bądź też w inny sposób zapewniający ład przestrzenny (np. rekultywacja w kierunku wodnym).

6. Warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalna gospodarka zasobami środowiska.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. wymogi ochrony środowiska w zakresie planowania przestrzennego w zmianie Studium spełnia się w sposób następujący:

- art. 71 ust. 1.: *uwzględnienie zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie wielokierunkowych zasad rozwoju przestrzennego ze zróżnicowaniem funkcjonalnym (część II. rozdz.II.1),
  - ustalenie zasad ochrony elementów regionalnego i lokalnego układu przyrodniczego (część II. rozdz. II.3),
  - ustalenie zasad zachowania i wzbogacenia lokalnego układu przyrodniczego (część II. rozdz. II.3.).
- art. 71 ust. 2 pkt 1: *określenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie dla poszczególnych terenów dopuszczeń lub zakazów lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska (część III),
  - ustalenie zasad ochrony elementów regionalnego i lokalnego układu przyrodniczego (część II. rozdz.II.3.).
- art. 71 ust. 2 pkt. 2: *ustalenie warunków realizacji przedsięwzięć, umożliwiających uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie zasad rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej (część II. rozdz.II.5. pkt 2),

- ustalenie dla poszczególnych terenów dopuszczeń lub wykluczeń lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska (część III. rozdz.III.3.).

- art. 71 ust. 3: *zapewnienie zachowania walorów krajobrazowych* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie ochrony doliny rzeki Łydyni (część II. rozdz. II.3.),
  - ustalenie stref ochrony ekspozycji i otoczenia obszaru zabytkowego (część II. rozdz. II.4. pkt 3.).
- art.72 ust.1 pkt 1: *ustalenie programu racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin* - wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie wskaźników zabudowy terenów inwestycyjnych (część III. rozdz. III.3.),
  - ustalenie rewitalizacji terenów zdegradowanych (część II. rozdz. II.14.).
- art. 72 ust.1pkt 2: *uwzględnienie obszarów występowania złóż kopalin* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie zasad zagospodarowania terenu (część II. rozdz. II.3.),
- art. 72 ust.1 pkt 3: *zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzenia i kształtowania terenów zieleni* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie kierunków rozwoju przestrzennego w sposób harmonijny – "odśrodkowy" (część II. rozdz. II.1),
  - ustalenie zasad inżynieryjnego uzbrojenia terenu (część II. rozdz. II.5. pkt 2.),
- art. 72 ust.1 pkt 4: *uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej* – wymóg spełniony poprzez ustalenie:
  - zasad kształtowania obszarów rolniczych (część II. rozdz.II.10 pkt 1),
  - kierunków i zasad obsługi inżynieryjnej (część II. rozdz. II.5. pkt 2.).
- art. 72 ust.1 pkt 5: *zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych* – na obszarze miasta Ciechanów najwartościowsze walory krajobrazowe i przyrodnicze reprezentują:
  - ciąg doliny rzeki Łydyni przenikający strukturę miejską z północy na południe,
  - założenia zieleni miejskiej urządzonej na przełomie XIX/XX wieku, towarzyszącej najstarszym zabytkom architektonicznym o dużych walorach estetycznych i klimatotwórczych;
  - zbiorniki wodne z otaczającą je zielenią, położone we wschodniej części Krubina, na wschód od ul. Sońskiej i ul. Długiej (wyznaczone na rysunku nr 1 i nr 2 Studium strefą S1, szczegółowy opis zawarto w części II. rozdz. II.3. pkt 2).

  Wymogi ochrony są spełnione poprzez:
  - ustalenie zasad ochrony doliny rzeki Łydyni (część II. rozdz.II.3 pkt 3.),
  - ustalenie stref ochrony ekspozycji i otoczenia obszaru zabytkowego (część II. rozdz. II.4. pkt 3.).

  Na terenie miasta Ciechanów źródła emisji zanieczyszczeń do atmosfery stanowią: centralna ciepłownia, lokalne kotłownie węglowe wykorzystujące w większości opał niskiej jakości; zakłady przemysłowe, w tym przetwórstwa spożywczego (browar, mleczarnia) oraz tereny składów i magazynów; komunikacja – przede wszystkim drogi krajowe nr 50 i 60; komunalna oczyszczalnia ścieków (bakteriologiczne zanieczyszczenie powietrza wokół niej).

Zapewnienie ochrony warunków klimatycznych na terenie miasta, winno być realizowane poprzez:

- stopniowe wykluczanie paliw wysokoemisyjnych poprzez między innymi rozbudowę sieci gazowej, oraz sieci cieplnej.

Wymóg ten jest spełniony poprzez ustalenie:

- kierunków i zasad obsługi inżynieryjnej (część II. rozdz. II.5. pkt 2).

- art. 72 ust. 1 pkt 5a: *uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom* – wymóg ten jest spełniony poprzez:
  - ustalenie zasad ochrony terenów zagrożonych osuwiskami (część II. rozdz. II.11.),
- art. 72 ust. 1 pkt 6: *uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby i ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi*.

  Hałas

  Do głównych źródeł wpływających na pogorszenie warunków akustycznych na terenie miasta należą: ruch komunikacyjny na drogach krajowych nr 50 i 60, linia kolejowa Gdańsk – Warszawa oraz sporadycznie lądowisko Lotniczego Pogotowia Ratunkowego w parku szpitalnym.

  Ograniczenie hałasu komunikacyjnego możliwe będzie po realizacji obwodnicy miasta (część II. rozdz. II.5. pkt 1).

  Promieniowanie elektromagnetyczne

  Przez obszar miasta przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV, które są źródłem promieniowania elektromagnetycznego.

  Zasięg stref o ograniczeniach inwestycyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymaga rozpoznania pomiarowego.

  Na obszarze miasta zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej, w rejonie których promieniowanie elektromagnetycznego występuje na wysokości zawieszenia anten.
- art. 72. ust. 2: *przy przeznaczeniu terenu na poszczególne cele ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi biologicznej i prawidłowych warunków życia* – wymogi te spełniono poprzez:
  - ustalenie wskaźników zainwestowania terenów w zakresie maksymalnego zainwestowania terenów i minimalnej powierzchni zieleni (część III.rozdz.III.3.),
  - ustalenie niezbędnej powierzchni terenów zieleni urządzonej (część III. rozdz. III.3.).
- Odnośnie art. 72 ust. 3: *określa się sposób zagospodarowania terenów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka oraz klęsk żywiołowych* – wymogi te spełniono poprzez:
  - wskazanie terenów wymagających głębokich przekształceń oraz terenów do rewitalizacji (część II. rozdz. II.14.).

  Na obszarze miasta Ciechanów nie występują obszary zdegradowane w wyniku klęsk żywiołowych.

7. Zasady ochrony uzdrowisk

Na terenie miasta Ciechanów nie występują obszary ani obiekty uznane za uzdrowiska na podstawie ustawy o uzdrowiskach i leczeniu uzdrowiskowym z dnia 17 czerwca 1966 r..

II. 4. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

1. Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków

Na obszarze miasta Ciechanów ochronie prawnej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – poprzez wpis do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, podlegają ~~następujące~~ obszary i zespoły obiektów *wskazane w części dotyczącej uwarunkowań – rozdział I.5.1, tabela nr I.3.1, które można zgrupować następująco* :

- Historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia miasta Ciechanów (nr rej. A - 259) ~~– oznaczone na rysunkach nr 1 i nr 2 jako strefa **K 1**~~.
- Zamek wraz z otoczeniem (nr rej. A - 81) ~~– oznaczony na rysunkach nr 1 i nr 2 jako strefa **K 2**~~.
- Założenia zieleni miejskiej XIX/XX w.: park przy Farskiej Górze, park przy kościele poaugustiańskim, ciąg spacerowy nad Łydynią (Nr rej. A - 229) ~~– oznaczone na rysunkach nr 1 i 2 jako strefa **K 3**~~;
- Zespół cmentarza parafialnego rzym.-kat., ok. 1850 r., przy ul. Płońskiej: kaplica grobowa Sawickich, ob. kaplica cmentarna, ogrodzenie, mur z bramami i furtkami, drzewostan (nr rej. A - 281) ~~– oznaczony na rysunkach nr 1 i 2 jako strefa **K 3**~~;
- Zespół koszar przy ul. Wojska Polskiego, działka nr 4589; 31 budynków (nr rej. A - 318) ~~– oznaczony na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **K 4**~~;
- Zespół starostwa, obecnie Powiatowa Komenda Policji, przy ul.11 Pułku Ułanów Leg. 25a, 25b, 25c, 25d (4 budynki), (nr rej. A - 264) ~~– oznaczony na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **K 5**~~;
- Zespół banku spółdzielczego przy ul. Warszawskiej 61, 61A – ~~zespoły budynków oznaczonych na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **K 5**~~;
- Budynki zabytkowe: pełen wykaz zespołów budynków i budynków zawarto w części I. rozdział I.5 pkt 1 - tabela I.3.*1* ~~– budynki oznaczono na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **K 6**~~
- Grodzisko tzw. "Farska Góra" (nr rej. 8/76-44/51WA) ~~– oznaczone na rysunkach nr 1 i 2 jako strefa **K 7**~~;

~~W odniesieniu do obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta Ciechanów obowiązuje:~~

- ~~zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej,~~
- ~~uzupełnienie nową zabudową w sposób utrwalający historyczne rozplanowanie oraz lokalny charakter zabudowy, z dostosowaniem wysokości nowej zabudowy do zabudowy historycznej, wysokie dachy kryte dachówką lub blachą, jasne tynki, od strony terenów publicznych (ulic, placów) lokalizacja usług,~~
- ~~dostosowanie skali, gabarytów i detali nowej zabudowy do zabudowy zabytkowej,~~
- ~~rewaloryzacja zabudowy zabytkowej z uwzględnieniem jej cech historycznych.~~

~~W odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego, zgodnie art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami obowiązuje:~~

- ~~wymóg uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie wszelkich prac i badań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków.~~

Zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022, poz. 840).

2. Zasady ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze miasta Ciechanów znajdują się ~~następujące~~ obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunkach nr 1 i 2 symbolami graficznymi) *wskazane w części dotyczącej uwarunkowań – rozdział I.5.2, tabela nr I.4.1, które można zgrupować następująco*:

- Zespół kościoła farnego p.w. Narodzenia NMP: kościół, mur, XIV, XVII, XVIII w., przy ul. Ściegiennego: cmentarz przykościelny rzym-kat., kiosk na dewocjonalia, d. organistówka, plebania, dom parafialny;
- Zespół poaugustiański przy ul. Augustiańskiej: cmentarz przykościelny rzym-kat., plebania;
- Zespół cukrowni przy ul Fabrycznej: bud. główny cukrowni, produktownia, garaże, budynek „nowej cukrowni", budynek administr., wartownia;
- Osada fabryczna w rejonie ul. Mleczarskiej: szkoła, ochronka, 2 domy, budynki gospodarcze;
- Pozostałości cmentarza żydowskiego w rejonie ul. Pułtuskiej i ul. Batalionów Chłopskich, XIX/XX w.

  Pełen wykaz obszarów i zespołów zabytkowych zawarto w części I rozdział I.5. pkt 2 – tabela I.4.*1.*
- Budynki zabytkowe – pełen wykaz budynków zawarto w części I rozdział I.5. pkt 2 – tabela ~~I.5~~ *I.4.1.*;
- Stanowiska archeologiczne – pełen wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zawarto w części I rozdział I.5. pkt 2 – tabela I.6.*1.*

3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.

W celu ochrony wyjątkowych wartości krajobrazu kulturowego miasta, w tym panoramy na:

- Zamek Książąt Mazowieckich,
- sylwetę miasta z rejonu podzamcza,
- zespoły zabudowy historycznej,
- naturalny krajobraz doliny rzeki Łydyni,

należy kontrolować zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i zabudowie, nie dopuszczając do realizacji elementów przysłaniających chronione obiekty lub dysharmonijne w krajobrazie kulturowym.

Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji, oznaczone na rysunku nr 2 jako **strefy K 8.1. – K.8.5.**

Strefy te obejmują obszary zabezpieczające właściwe eksponowanie zespołów i obiektów zabytkowych oraz panoram na te zespoły i obiekty. Postulowane ustalenia dla stref, do uwzględnienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Strefa „K.8.1.":

- strefa obejmuje obszar: z punktu na ul. Mleczarskiej – 100 m od ul. Płońskiej, widok na panoramę zespołu cukrowni, Osady Fabrycznej i dawnego folwarku Szczurzyn,
- rodzaje działań: obszar wyłączony spod zabudowy mogącej zeszpecić widok na w/w zespoły.

Strefa „K.8.2.":

- strefa obejmuje obszar: z wiaduktu ul. Płockiej widok na zabytkowe centrum miasta Ciechanów leżące za doliną Łydyni.
- rodzaje działań:
  - obszar doliny Łydyni wyłączony spod zabudowy mogącej przesłaniać lub szpecić panoramę (możliwa zabudowa jednokondygnacyjna z wysokimi dachami na podstawie ustaleń miejscowego planu),

- eliminacja dysharmonijnej wysokiej zabudowy; projektowana zabudowa miasta w tej strefie do 3 kondygnacji o spadzistych dachach.

Strefy „K.8.3", „K.8.4", „K.8.5":

- strefa obejmuje obszar części doliny Łydyni z zamkiem i widokiem na północną część zabytkowego centrum miasta Ciechanów z punktów: zbieg ul. Jesionowej i Zielonej, zbieg ul. Zielonej i Parkowej, zbieg ul. Zamkowej i Kmicica,
- rodzaje działań:
  - obszar stref od w/w punktów do Łydyni wyłączony spod zabudowy mogącej zeszpecić widok na zamek i północną część centrum miasta; cały obszar wymaga specjalistycznego projektu uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – funkcje rekreacyjne,
  - zabudowa północnej części zabytkowego centrum winna być zharmonizowana wysokościowo z już istniejącą, nie szpecić panoramy i nie być konkurencyjną dla ratusza.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać ustalenia dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy, a także zasad kształtowania zieleni i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, mające na celu harmonijne kształtowanie krajobrazu oraz zachowanie ekspozycji na chronione obiekty i obszary.

4. Zasady ochrony zespołów i obiektów zabytkowych

Na obszarze miasta Ciechanów występują historyczne tereny, zespoły zabudowy i obiekty, które zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami posiadają cechy zabytku, to jest:

„stanowią nieruchomość, jej cześć lub zespół, będącą dziełem człowieka lub związaną z jego działalnością, stanowiącą świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową".

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są m.in.:

- wpis do rejestru zabytków,
- ochrona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalić ochronę zespołów i obiektów zawartych w części I. rozdział I.5. pkt 2 (Tabela I.3.*1*.) oraz przedstawionych na rysunkach nr 1 i 2 .

W wyróżniających się przestrzennie zespołach zabytkowych wskazuje się obszary do objęcia ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, poprzez ustalenie „stref ochrony konserwatorskiej zespołów zabytkowej zabudowy".

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.1."

- obejmująca: dawny układ wiejski rejonu ulicy Witosa.
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
  - utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania,
  - utrzymanie historycznie ukształtowanego układu przestrzennego,
  - uzupełnienie zabudowy w sposób utrwalający historyczne rozplanowanie oraz lokalny charakter zabudowy,

- utrzymanie historycznego nazewnictwa ulic i gdzie to możliwe jego przywracanie.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.2."

- obejmująca: obszar dawnego folwarku Szczurzyn i wielofunkcyjnego kompleksu związanego z cukrownią powstałego w latach 1880-1914.
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
  - utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania i istniejącej zabudowy zabytkowej,
  - zachowanie układu przestrzennego poprzez utrzymanie jego historycznego rozplanowania,
  - rewaloryzacja zabudowy zabytkowej z podkreśleniem charakterystycznych cech ukształtowania, rozwiązań elewacji, użytych materiałów i kolorystyki,
  - rewaloryzacja wartościowych historycznie układów zieleni (pozostałości parków przy rezydencji dyrektora cukrowni i folwarku Szczurzyn, przy ul. Fabrycznej, zadrzewień w Osadzie Fabrycznej),
  - zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarze zespołu rezydencjonalnego dawnego dyrektora cukrowni,
  - dopuszczenie zabudowy uzupełniającej na obszarach produkcyjnych, o gabarytach i wyrazie architektonicznym nawiązującym do budynków zabytkowych.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.3."

- obejmująca Dzielnicę Bloki.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
- zachowany układ kompozycyjny osiedla z lat 1940-1943 i częściowo zachowany dawny układ parcelacyjny,
- zachowanych kilkadziesiąt budynków z okresu realizacji osiedla,
- znaczne obszary zieleni będącej integralną częścią dawnej koncepcji przestrzennej (osiedle „Bloki", rejon stacji kolejowej);
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
- utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej zabudowy zabytkowej oraz właściwego charakteru i skali nowej zabudowy,
- podkreślenie zachowanego układu kompozycji osiedla,
- rewaloryzacja zabudowy zabytkowej z podkreśleniem charakterystycznych cech ukształtowania, rozwiązań elewacji, użytych materiałów i kolorystyki.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.4."

- obejmująca osiedle Nowy Świat – rejon ronda ul. Gostkowskiej.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - zachowany pierwotny układ kompozycyjny wytyczonego ok. 1930 r. osiedla willowego (tzw. Nowy Świat) na planie gwiazdy o cechach miasta-ogrodu, w tym zachowany centralny wieloboczny plac z wychodzącymi z niego 7 ulicami wraz z ulicami obwodowymi,
  - zachowana zabudowa o wartościach kulturowych charakterystyczna dla architektury lat 30 XX w.
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
  - utrzymanie zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej zabudowy zabytkowej oraz właściwego charakteru i skali nowej zabudowy,

  - utrzymanie historycznego rozplanowania ulic i placów.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.5."

- obejmująca zespół podworski przy ul. Śmiecińskiej,
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - pozostałości zespołu podworskiego (dwór, park).
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
  - utrzymanie historycznego rozplanowania,
  - rewaloryzacja zabudowy zabytkowej,
  - dostosowanie nowej zabudowy do historycznego rozplanowania i zharmonizowania z zabudową zabytkową.

Strefa ochrony konserwatorskiej „K.9.6"

- obejmująca obszar dawnego zespołu dworskiego Gostków.
- wartościowe elementy tego obszaru to:
  - założenie parkowe o czytelnym układzie przestrzennym i częściowo zachowanej kompozycji,
  - dwa budynki gospodarcze.
- dla obszaru objętego strefą ustala się:
  - utrzymanie historycznego rozplanowania,
  - rewaloryzacja zabudowy zabytkowej,
  - rewaloryzacja parku.

Strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy oznaczono na rysunku nr 2 jako strefy **K.9.1-K.9.6.**

Ponadto, dla obszarów wszystkich stref ustala się wymóg uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

- lokalizacji i kształtowania bryły nowych obiektów,
- przebudowy, rozbudowy, remontów obiektów zabytkowych,
- prowadzenia prac ziemnych.

Elementem o wartościach kulturowych są też występujące na obszarze miasta pozostałości osadnictwa przedlokacyjnego i dwóch lokacji na prawie chełmińskim oraz osadnictwa, które miało miejsce na tym obszarze od co najmniej X wieku. W celu ochrony ww. elementów oraz umożliwienia ich udokumentowania, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej-archeologicznej:

- strefy ochrony archeologicznej (W) – oznaczone na rysunku nr 2 jako strefa **K.10.1**,
- strefy obserwacji archeologicznej (OW) – oznaczone na rysunku nr 2 jako strefa **K.10.2**.

Strefa „K.10.1." – strefa ochrony archeologicznej (w rejonie Śródmieścia).

- Strefa obejmuje obszar pozostałości osadnictwa przedlokacyjnego i dwóch lokacji na prawie chełmińskim.
- Elementy stanu zachowania:
  - grodzisko ze strefą wpisaną do rejestru zabytków,
  - cmentarzysko wczesnośredniowieczne w rejonie ul. Orylskiej,
  - stanowiska archeologiczne przy rynku (Plac Jana Pawła II),

  - duże przestrzenie jeszcze nie zniszczonych i nie przebadanych warstw kulturowych mogących zawierać znaleziska mające wpływ na działalność inwestycyjną.
- Wymogi obowiązujące w strefie:
  - uzgadnianie z WKZ planowanych prac ziemnych,
  - uzyskiwanie od WKZ zezwoleń na prowadzenie takich prac.

Strefy „K.10.2." – obserwacji archeologicznej.

- Strefy obejmują obszary nieprzebadanych warstw kulturowych.
- Wymogi obowiązujące w strefie:
  - powiadomienie WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych,
  - prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi.
- Strefy występują:
  - w obrębie dawnego zespołu dworsko-parkowego przy ul. Gostkowskiej,
  - w otoczeniu środkowego odcinka ul. Wojska Polskiego, w kierunku rzeki Łydyni,
  - po południowej stronie ul. Śmiecińskiej,
  - po zachodniej stronie ul. Tatarskiej, na wysokości ul. Sienkiewicza,
  - po wschodniej stronie ul. Tatarskiej, pomiędzy rzeką Łydynią a obszarem kolejowym,
  - po północnej i południowej stronie ul. Mleczarskiej, pomiędzy rzeką Łydynią a obszarem kolejowym,
  - po zachodniej stronie ul. Bielińskiej,
  - w północnej części Krubina, w otoczeniu ul. Kruczej.

W polityce przestrzennej miasta nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa mazowieckiego, wobec braku takiego dokumentu.

II. 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji drogowej i kolejowej

- Cele polityki transportowej:

  Głównym celem polityki transportowej miasta Ciechanów jest tworzenie warunków dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób oraz towarów, przy zapewnieniu priorytetu dla transportu zbiorowego i ograniczaniu uciążliwości transportu dla środowiska.

  Cel główny można osiągnąć poprzez realizację następujących celów szczegółowych:
  - poprawę jakości obsługi transportem zbiorowym i powstrzymanie spadku udziału transportu zbiorowego w przewozach pasażerskich;
  - poprawę bezpieczeństwa ruchu ulicznego;
  - poprawę sprawności funkcjonowania układu ulicznego miasta;
  - zmniejszenie negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców;
  - usprawnienie sytemu transportu towarowego;
  - usprawnienie zarządzania drogami i ruchem drogowym;
  - usprawnienie systemu planowania i finansowania rozwoju transportu.

  Instrumenty służące realizacji polityki transportowej:

- organizacja ruchu zmierzająca do segregacji rodzajów ruchu o różnym charakterze (tranzytowym, wewnętrznym), maksymalnej eliminacji ruchu tranzytowego z obszaru Śródmieścia, uspokojenia ruchu w obszarach mieszkaniowych;
- budowa ścieżek rowerowych i urządzeń ruchu pieszego – jako oddzielnych przedsięwzięć w ramach modernizacji ulic;
- realizacja konsekwentnego programu parkingowego – utrzymanie strefy płatnego parkowania w obszarze Śródmieścia, budowa nowych miejsc parkingowych w obszarach o ich deficycie (Śródmieście, osiedla budownictwa wielorodzinnego);
- określanie nowym inwestorom warunków zapewnienia odpowiedniej dla charakteru inwestycji ilości miejsc postojowych w obrębie własnej działki.

Podstawowe założenia planistyczne dla kształtowania układu komunikacyjnego miasta Ciechanów to:

- budowa obwodnicy południowej miasta Ciechanów (w ciągu drogi krajowej nr 60), co wpłynie na odciążenie ciągu ulic, po których obecnie prowadzą drogi krajowe nr 60 i nr 50, to jest:
  - ulic: Płockiej, Tatarskiej, 17-go Stycznia, Pułtuskiej (ulice w ciągu drogi krajowej nr 60),
  - ulic: Kasprzaka, Płońskiej, 11 Pułku Ułanów Legionowych (ulice w ciągu drogi krajowej nr 50);

  budowa obwodnicy poprawi warunki komunikacyjne w śródmieściu miasta, przenosząc ruch tranzytowy poza miasto, poprawi także warunki powiązania miasta z innymi miastami województwa mazowieckiego;
- usprawnienie przejazdu tranzytowego na regionalnej trasie obwodowej – Wielkiej Pętli Mazowsza (droga krajowa nr 60 i droga wojewódzka nr 617) poprzez docelowe wyznaczenie nowej trasy drogi nr 617 w kierunku Przasnysza, omijającej gęsto obudowane ulice Wojska Polskiego i Przasnyską, w rejonie wschodniej granicy miasta i terenu gminy Opinogóra Górna;
- przebudowa istniejącego układu ulicznego ponadlokalnego – ulic wylotowych z miasta: Płockiej, Płońskiej, Pułtuskiej, Kasprzaka, Gruduskiej, Przasnyskiej, Mławskiej (istniejących dróg wojewódzkich i krajowych), Sońskiej (~~po realizacji południowej obwodnicy miasta planowana droga wojewódzka~~), Niechodzkiej, Leśnej, Kwiatowej, Kąckiej, Nużewskiej (istniejących dróg powiatowych) – w celu poprawy skomunikowania miasta z regionem; przebudowa powinna obejmować: korektę geometrii skrzyżowań, w tym budowę sygnalizacji świetlnej, wzmocnienie istniejącej nawierzchni, budowę chodników, zatok autobusowych, przejść dla pieszych, azyli i innych podobnych działań usprawniających ruch i podnoszących bezpieczeństwo ruchu drogowego;
- usprawnienie dojazdów transportu towarowego do dzielnicy przemysłowej miasta;
- uzupełnienie istniejącego układu ulicznego o ulice lokalne obsługujące obszary rozwojowe miasta i uzupełniające obecny układ komunikacyjny miasta;
- utrzymanie sprawności i zdolności przewozowej urządzeń transportu kolejowego, przekształcanie zbędnych terenów kolejowych w obszary komercyjne wymagające dużej transportochłonności, uporządkowanie stanu prawnego ulic prowadzących przez tereny kolejowe, poprzez ich wyłączenie z terenów kolejowych.

- <u>Docelowy, komunikacyjny układ tworzyć będą</u>:
  - obwodnica południowa miasta Ciechanów:

planowana trasa docelowego przebiegu drogi krajowej nr 60 – obwodnica (południowa) miasta Ciechanów (klasy GP); trasa przebiega przez obszar miasta tylko niewielkimi fragmentami (pomiędzy ul. Nużewską a doliną rzeki Łydyni oraz w południowej części Krubina) – z planowanymi powiązaniami z innymi drogami:

  - poza obszarem miasta, poprzez węzeł na wylocie ul. Kasprzaka (obecna trasa drogi krajowej nr 50),
  - na obszarze miasta poprzez skrzyżowanie z ulicą Sońską,
  - poprzez skrzyżowania na przedłużeniu ulicy Niechodzkiej i Płockiej – poza obszarem miasta;
- zachodni odcinek ulicy Płockiej – od granicy miasta do skrzyżowania z „pętlą miejską" (klasa G);
- wschodni odcinek ul. Pułtuskiej – od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej do granicy administracyjnej miasta (klasa G);
- ulice: Kasprzaka – Płońska (do skrzyżowania z ul. Armii Krajowej) oraz ul. Armii Krajowej (klasa G);
- północny odcinek ul. Mławskiej – droga wojewódzka nr 615 (klasa G);
- ulice: Przasnyska i Wojska Polskiego (do skrzyżowania z pętlą miejską) – droga wojewódzka nr 617 (klasa GP);
- połączenie ul. Pułtuskiej z ul. Wojska Polskiego (klasa G) – fragment „pętli miejskiej" - ul. Senator Janiny Fetlińskiej;
- ul. Mleczarska i jej przedłużenie do połączenia z ul. Płocką – (klasa G) – fragment „pętli miejskiej";
- odcinek pomiędzy ul. Płocką, ul. Leśną, ul. Gąsecką i ul. Mławską – (klasa G) – fragment „pętli miejskiej";
- istniejąca ul. Sońska – (klasa G) ~~po realizacji południowej obwodnicy miasta zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego planowana droga wojewódzka~~;
- ulica Gruduska – droga wojewódzka nr 616 (klasa Z);
- ulica stanowiąca przedłużenie ul. Tysiąclecia w kierunku południowo – wschodnim, stanowiąca połączenie ul. Mleczarskiej z ul. Kasprzaka – (klasa Z);
- północny fragment „pętli miejskiej" (klasa Z) – ul. Bolesława Prusa, ul. Prymasa Tysiąclecia;
- ul. Kwiatowa, Leśna, Nużewska, Niechodzka, Kącka (klasa Z);
- ul. Sienkiewicza, 17 Stycznia, zachodni odcinek ul. Pułtuskiej, wschodni odcinek ul. Płockiej, ul. Tatarska, ul. 11 Pułku Ułanów Legionowych, północny odcinek ul. Płońskiej, planowana droga w ciągu ulic 11 Listopada i Polnej, ul. Błękitna, planowana droga od ronda Solidarności w kierunku wschodnim (klasy Z).

Charakterystykę ulic według klas oraz opis planowanych działań zawiera tabela II.3.

Trasy dróg ustalone na rysunku nr 2 Studium winny być uwzględniane w planach miejscowych, co stanowi gwarancję zapewnienia ciągłości układu komunikacyjnego i jego płynności zgodnie z kompleksowo rozpatrywaną koncepcją obsługi komunikacyjnej miasta.

W odniesieniu do planowanych dróg, dla których jeszcze nie opracowano koncepcji określających ich szczegółowy przebieg uwzględniający wszelkie uwarunkowania, w tym stan własności, możliwe jest dalsze uściślenie ich przebiegu.

Na obszarach potencjalnych obszarów inwestycyjnych ograniczono wskazanie przebiegów planowanych dróg do niezbędnych powiązań z układem ulic istniejących, pozostawiając rozwiązania przebiegu ulic dojazdowych i pozostałych lokalnych do dalszych decyzji planistycznych, co pozwoli na większą elastyczność rozwiązań i kształtowania przestrzeni, wynikających z nieznanych jeszcze potrzeb i planów inwestycyjnych oraz zmieniającego się stanu własności.

- Zmiany stanu prawnego gruntów pod drogami.

  Zmiany stanu prawnego wymagają grunty pod fragmentami ulic: Towarowej, Przytorowej i Składowej (planowany odcinek stanowiący połączenie ul. Szczurzynek z ul. Niechodzką), które prowadzą przez tereny kolejowe, stanowiące tereny zamknięte.

  Działania takie są niezbędne z uwagi na obecny nieuregulowany stan prawny terenów oraz ważną funkcję tych ulic w obsłudze terenów zabudowy istniejącej i planowanej (ul. Towarowa) i zabudowy istniejącej (ul. Przytorowa i ul. Składowa). Ulica Towarowa stanowi ważny elementy układu komunikacyjnego miasta, a ulica Przytorowa stanowi element obsługi komunikacyjnej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tabela nr II.3.
Układ komunikacji drogowej miasta Ciechanów

Oznacz. na rys. nr 2 Klasyfikacja Wg stanu docelowego	Przebieg trasy	Stan planowany – działania
001 KDGP GP1/2	– trasa planowana	– budowa trasy drogi krajowej nr 60, – budowa skrzyżowania z ul. Niechodzką (poza obszarem miasta), – budowa węzła na przedłużeniu ul Kasprzaka (poza obszarem miasta), – budowa skrzyżowania z ul. Sońską.
002 KDG i 002 KDZ - szczegóły obok	– ul. Płocka: od zachodniej granicy miasta do „pętli miejskiej" – G 1/4 (lub G2/2/), – ul. Płocka: od pętli miejskiej" do ul. Tatarskiej - G 1/2, docelowo po realizacji trasy 001 KDGP – Z 1/2, – ul. Tatarska: G 2/2, docelowo po realizacji trasy 001 KDGP – Z 2/2, – ul.17 Stycznia: G 1/2, docelowo, po realizacji trasy 001 KDGP – Z 1/2, – ul. Pułtuska, planowana od ul. 17 Stycznia do ul. Armii Krajowej G 1/2 , a po realizacji trasy 001 KDGP – Z 1/2, – ul. Pułtuska od ul. Armii Krajowej do wschodniej granicy miasta G 1/4 (lub G 2/2).	– istniejąca trasa drogi krajowej nr 60 (w stanie istniejącym GP), – budowa dodatkowej kładki (ciągu pieszo-jezdnego) dla pieszych z dostępem dla osób niepełnosprawnych i dla rowerzystów nad linią kolejową E -65 (wzdłuż ul. Płockiej), – wskazana budowa przejścia podziemnego pod ul. Pułtuską, na przedłużeniu ul. Powstańców Wielkopolskich.
003 KDG G 1/2	– ul. Kasprzaka, – ul. Płońska - od ul. Kasprzaka do „pętli miejskiej"	– istniejąca trasa drogi krajowej nr 50 (w stanie istniejącym GP), – przebudowa skrzyżowania z ul. Sońską,

004 KDG G 2/2	– ul. Armii Krajowej	– fragment „pętli miejskiej” , – istniejąca droga gminna,
005 KDG G 1/2	– ul. Sońska	– istniejąca trasa drogi powiatowej (w stanie istniejącym Z) ~~– po realizacji południowej obwodnicy miasta planowana trasa drogi wojewódzkiej, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego),~~ – przebudowa skrzyżowania z ul. Kasprzaka z włączeniem planowanej ulicy 021 KDZ, – przebudowa skrzyżowania z ul. Żytnią.
006 KDG G 2/2	– ul. Mleczarska oraz przedłużenie tej ulicy do Płockiej	– fragment „pętli miejskiej” , – na odcinku prowadzącym przez wiadukt dopuszcza się jedną jezdnię.
007 KDG G 1/2	– od ul. Płockiej do ul. Mławskiej.	– fragment „pętli miejskiej”,
008 KDZ Z 1/2	– odMleczarskiej do Kasprzaka	– połączenie pętli miejskiej z ul. Kasprzaka,
009 KDG G 1/2	– ul. Mławska (odcinek północny).	– istniejąca trasa drogi wojewódzkiej nr 615.
010 KDZ Z 1/2	– ul. Sienkiewicza – od Mławskiej do 17 Stycznia – ul. 17 Stycznia – od Sienkiewicza do Tatarskiej	– istniejąca trasa drogi wojewódzkiej nr 615.
011 KDGP GP 1/2	– ul. Wojska Polskiego – od „pętli miejskiej” do ul. Przasnyskiej – ul. Przasnyska	– istniejąca trasa drogi wojewódzkiej nr 617 (w stanie istniejącym GP),
012 KDZ Z 1/2	– ul. Gruduska	– istniejąca trasa drogi wojewódzkiej nr 616.
013 KDG G 2/2	– połączenie Pułtuskiej z Wojska Polskiego	– fragment „pętli miejskiej”.
014 KDZ Z 1/2	– od ul. Wojska Polskiego do ul. Mławskiej.	– fragment „pętli miejskiej”,
015 KDZ Z 1/2	– ul. Kwiatowa	– istniejąca trasa drogi powiatowej.
016 KDZ **i 016 KDL** Z ½, L ½	– ul. Leśna – ul. Widna (od ul. Leśnej do ul. Czarnieckiego)	– trasa drogi powiatowej od granicy miasta do „pętli miejskiej” (KDZ), od „pętli miejskiej” do ul. Czarnieckiego (KDL) – droga gminna.
017 KDZ **i 017 KDL** Z ½, L ½	– ul. Niechodzka	– trasa drogi powiatowej od granicy miasta do „pętli miejskiej”, od „pętli miejskiej” do ul. Płockiej – droga gminna.
018 KDZ Z 1/2	– ul. Kącka	– istniejąca droga powiatowa.
019 KDZ Z 1/2	– ul. Nużewska	– istniejąca droga powiatowa.
020 KDZ Z 1/2	– ul. 11 Listopada od – ul. 11 Pułku Ułanów Leg. – i planowana trasa do wschodniej granicy miasta	– istniejąca droga gminna.
021 KDL L 1/2	– ulica planowana – od planowanej drogi 020KDZ – do planowanej drogi 058KDZ	– trasa planowana, – konieczne opracowanie koncepcji przebiegu.
022 KDL L 1/2	– ul. Żytnia	– istniejąca droga gminna, – postulowana przebudowa skrzyżowania z ul. Sońską.

023 KDL L 1/2	– ul. Śmiecińska, ul. Spółdzielcza	– istniejąca droga gminna, – przebieg drogi wraz tunelem pod trasą kolejową (E65).
024 KDL L 1/2	– ul. Towarowa	– częściowo po terenie zamkniętym, – konieczne wyłączenie terenu ulicy z zamkniętych terenów kolejowych.
025 KDL L 1/2	– ul. Starowiejska	– istniejąca droga gminna.
026 KDL L 1/2	– ul. Czarnieckiego	– istniejąca droga gminna.
027 KDL L 1/2	– odcinek ul. Pęchcińskiej	– istniejąca droga gminna, – planowane połączenie ul. Tysiąclecia z ul. Niechodzką, – konieczne opracowanie koncepcji przebiegu na odcinku od istniejącej ulicy do ul. Niechodzkiej.
028 KDL L 1/2	– ul. Kolonia Niechodzka	– istniejąca droga gminna, – konieczne opracowanie koncepcji przebiegu dla planowanego odcinka.
029 KDL L 1/2	– ul. M.Curie Skłodowskiej	– istniejąca droga gminna,
030 KDL L 1/2	– ul. Ceramiczna, – ul. Krubińska	– istniejące drogi gminne, – połączenie z ul. Kasprzaka wzdłuż linii kolejowej – wyłączenie terenu ulicy z zamkniętych terenów kolejowych.
031 KDL L ½	– ul. Sienkiewicza – od ul. 17 Stycznia do Tatarskiej	– istniejąca droga gminna.
032 KDZ Z 1/2	– ul. Gostkowska – od ul. 17 Stycznia do „pętli miejskiej”	– istniejąca droga gminna.
033 KDL L 1/2	– ul. Gostkowska od „pętli miejskiej” i ul. Komunalna – połączenie z ul. Kargoszyńską, która na tym odcinku jest na obszarze Gminy Ciechanów	– istniejąca droga gminna.
034 KDL L 1/2	– ulica planowana od Płońskiej do Augustiańskiej, fragment ul. Augustiańskiej	– planowane nowe połączenie.
035 KDL L 1/2	– ul. Spółdzielcza	– istniejąca droga gminna.
036 KDL L 1/2	– ul. Kargoszyńska	– istniejąca droga gminna.
037 KDZ Z 1/2	– ul. Płońska – od „pętli miejskiej” do ul. 11 Pułku Ułanów Leg. – ul. 11 Pułku Ułanów Leg.	– istniejąca droga krajowa nr 50 (w stanie istniejącym GP).
038 KDL L 1/2	– ul. Kraszewskiego	– istniejąca droga powiatowa.
039 KDL L 1/2	– ul. Jesionowa – ul. Zielona – ul. Parkowa – od Zielonej do Zamkowej – Zamkowa – od Parkowej do Wodnej – Wodna.	– istniejąca droga gminna.
040 KDL L 1/2	– ul. Monte Cassino	– istniejąca droga gminna.

041 KDL L 1/2	– ul. Biegasa – ul. Różyckiego	– istniejąca droga gminna.
042 KDL L 1/2	– ulica planowana – od „pętli miejskiej" do Czarnieckiego	– planowane nowe połączenie.
043 KDL L 1/2	– ul. Sikorskiego – od – Armii Krajowej do – Batalionów Chłopskich – ul. Batalionów Chłopskich (do ulicy Pułtuskiej)	– istniejąca droga gminna.
044 KDL L1/2	– ul. Błękitna (do ulicy 021 KDZ)	– istniejąca droga gminna.
045 KDL L 1/2	– ul. Szwanke – ul. Ranieckiej i południowy odcinek ul. Rzeczkowskiej – od ul. Ranieckiej do ulicy 021KDZ	– istniejąca droga gminna.
046 KDL L 1/2	– ul. Mazowiecka	– istniejąca droga gminna.
047 KDL L 1/2	– ul. Tysiąclecia – od Płockiej do Mleczarskiej	– – istniejąca droga gminna.
048 KDL L 1/2	– ul. Składowa i jej przedłużenie do Mleczarskiej oraz do ul. Niechodzkiej	– istniejąca droga gminna, – konieczne wyłączenie części terenu ulicy z zamkniętych terenów kolejowych.
049 KDL L 1/2	– ul. Szczurzynek. – planowane przedłużenie w kierunku wschodnim i zachodnim	– istniejąca droga gminna.
050 KDL L 1/2	– ul. Ludowa – ul. Krucza	– istniejąca droga miejska, – postulowana przebudowa skrzyżowania z ul. Sońską.
051 KDL L 1/2	– ul. Topolowa	– istniejąca droga gminna.
052 KDL L 1/2	– ulica planowana - od planowanej ulicy 058KDZ do Ludowej.	– konieczne opracowanie koncepcji przebiegu na całym planowanym przebiegu.
053 KDL L 1/2	– ul. 3 Maja – Plac Kościuszki – ul. 11 Listopada (do ul. 11 Pułku Ułanów Legionowych)	– Istniejąca droga gminna. – zalecane opracowanie koncepcji uspokojenia ruchu kołowego z preferencją ruchu pieszego.
054 KDL L 1/2	– ul. Wojska Polskiego (odcinek południowy).	– istniejąca droga wojewódzka nr 617.
055 KDL L 1/2	– ul. Słoneczna	– istniejąca droga gminna.
056 KDL L 1/2	– ul. Opinogórska	– istniejąca droga gminna.
057 KDL L 1/2	– Przedłużenie ul. Rzeczkowskiej do planowanej drogi 021KDL	– istniejąca droga gminna.
058 KDZZ 1/2	– ulica planowana od ronda Solidarności w kierunku wschodnim	– konieczne opracowanie koncepcji przebiegu na całym planowanym przebiegu. – przebudowa skrzyżowania ul. Kasprzaka z ul. Sońską,
059 KDL L 1/2	– istniejąca droga od ul. Płońskiej do planowanej drogi 058KDZ	– istniejąca droga gminna.

- Komunikacja zbiorowa

  Miejski transport zbiorowy winien rozwijać się w oparciu o istniejący system autobusowy, rozbudowywany zależnie od powstających nowych rejonów inwestycyjnych, poprzez wprowadzanie nowych tras i zwiększanie częstotliwości.

  Wskazane byłoby podjęcie działań zmierzających do relokacji dworca PKS w rejon bezpośrednio przyległy do dworca kolejowego lub co najmniej połączenie przystanków autobusowych z dworcem kolejowym – w celu utworzenia komunikacyjnego węzła integracyjnego o znaczeniu regionalnym.

- Komunikacja kolejowa

  Przez obszar miasta przebiega magistralna linia kolejowa E - 65 Warszawa – Gdynia.

  Przebudowana linia kolejowa umożliwia osiągnięcie prędkości 200 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla pociągów towarowych.

  W ramach modernizacji tej linii powstały dwupoziomowe przejazdy:

  - wiadukty drogowe:
    - w ciągu ul. Mleczarskiej
    - w ciągu ul. Gąseckiej
    - w ciągu ul. Kasprzaka
  - wiadukt kolejowy (tunel):
    - w ciągu ulic: Śmiecińskiej – Spółdzielczej.

  Ponadto wskazana jest też:

  - rozbudowa istniejącego wiaduktu w ciągu ul. Płockiej o kładkę pieszą z dostępem dla osób niepełnosprawnych i dla rowerzystów (jako ciąg pieszo-jezdny).

  Tereny kolejowe stanowią tereny zamknięte – opis proponowanych zmian zawarto w rozdz. II.15.

  Na obszarze miasta znajduje się dworzec kolejowy – rejon dworca wskazany jest do przebudowy i włączenia w strefę usługową i utworzenia komunikacyjnego węzła integracyjnego o znaczeniu regionalnym.

  Przystanek kolejowy Ciechanów Przemysłowy – do zachowania bez zmian.

  Wskazuje się możliwość przedłużenia bocznicy kolejowej, która dochodzi do terenu ciepłowni miejskiej, w kierunku zachodnim, do potencjalnych obszarów inwestycyjnych.

- Ciągi piesze

  Na obszarze miasta wskazano trasy ogólnomiejskich ciągów pieszych o funkcji tras spacerowych i charakterze terenów publicznych, służących podniesieniu atrakcyjności i dostępności do obszarów zieleni miejskiej oraz integracji społecznej.

  Trasy ciągów pieszych:

  - „trakt średniowieczny": od Zamku, ul. Wodną, ul. Warszawską, Placem Kościuszki, ul. 3 Maja do Farskiej Góry i do obszarów parkowych w dolinie rzeki Łydyni;
  - odgałęzienie od tego ciągu: ul. Kopernika, przez dolinę rzeki Łydyni do dzielnicy Bloki, ul. Nowokolejową, ciągiem pieszo-rowerowym nad terenem kolejowym do ul. Przytorowej i dalej do dzielnicy Śmiecin;

– od Placu Kościuszki do ul. Płońskiej, ul. Rzeczkowską i ul. Witosa w kierunku wschodnim przez ul. Armii Krajowej, przez osiedle Aleksandrówka do dawnego cmentarza żydowskiego i do ul. Pułtuskiej (od ul.11 Pułku Ułanów Legionowych do ul. Armii Krajowej – razem ze ścieżką rowerową).

Ważnym powiązaniem pieszym jest też połączenie ul. Sienkiewicza z ul. Towarową na wysokości obecnego dworca kolejowego tunelem pod torami kolejowymi.

Ten podstawowy układ ciągów pieszych winien być powiązany i uzupełniony lokalnymi ciągami pieszymi, które pozwolą na bezpieczny ruch pieszy pomiędzy osiedlami mieszkaniowymi i zespołami usług oraz terenami służącymi wypoczynkowi.

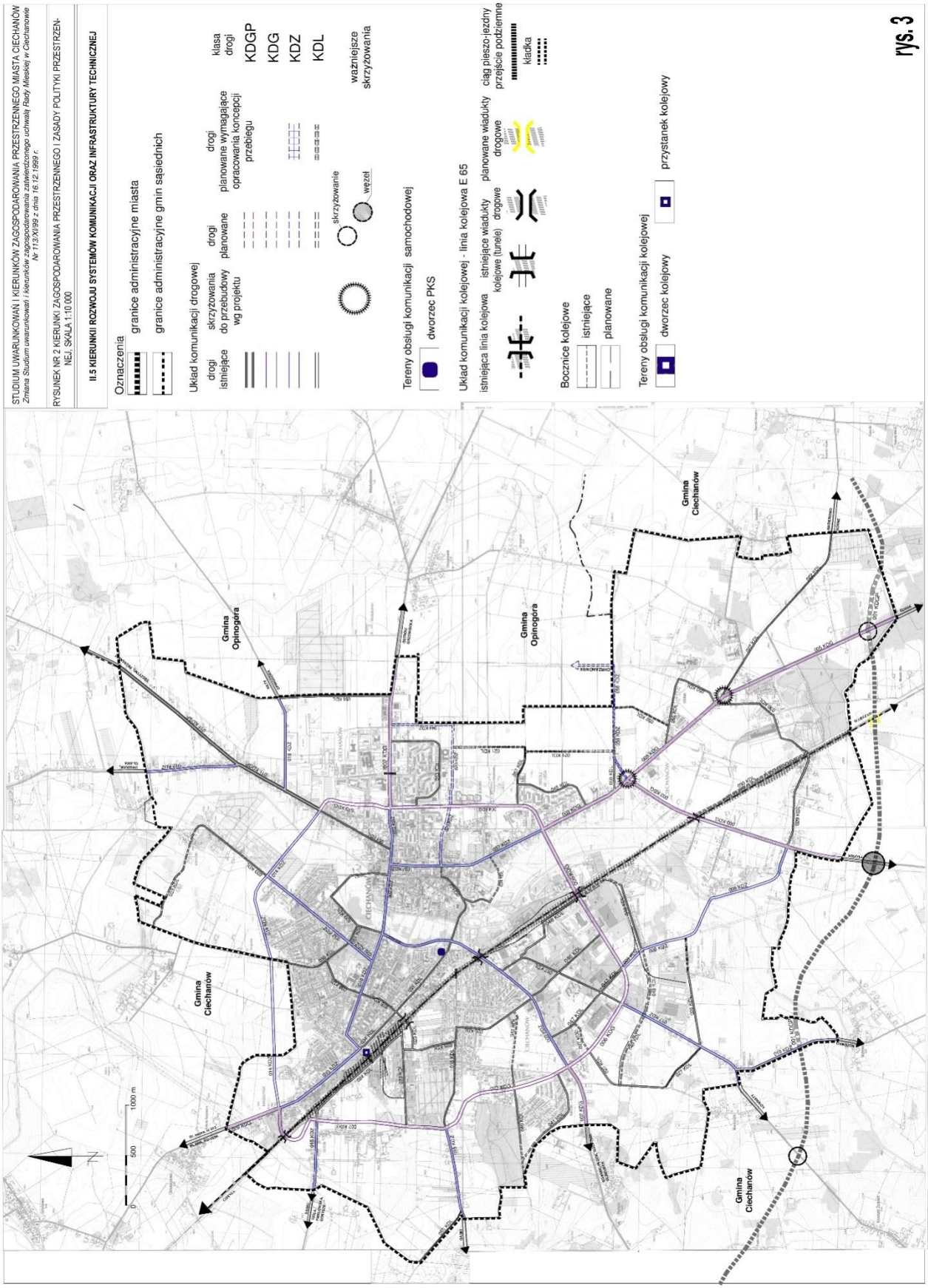
- Ścieżki rowerowe

Przez obszar miasta przebiegać będzie regionalna trasa rowerowa (łącząca miejscowości województwa mazowieckiego), stanowiąca fragment „zielonego szlaku rowerowego Mazowsza", która prowadzić będzie z Przasnysza do Płońska przez miasto Ciechanów – po atrakcyjnych miejscowościach Mazowsza (np. Opinogóra, Gołotczyzna).

Wskazane jest poprowadzenie trasy ścieżki wzdłuż ulic prowadzących skrajem miasta (z ominięciem ulic o dużym ruchu komunikacyjnym), z ukierunkowaniem na atrakcyjne miejsca w mieście oraz na „bazę rowerową" planowaną w rejonie Krubina.

Na obszarze miasta wytyczyć należy też trasy lokalnych ścieżek rowerowych, jako uzupełnienie ścieżek rowerowych zrealizowanych wzdłuż „pętli miejskiej", łączących osiedla mieszkaniowe z terenami rekreacyjnymi, szkołami, cmentarzami oraz z terenami atrakcyjnymi przyrodniczo, w tym również położonymi poza obszarem miasta.

Trasy winny umożliwić, mieszkańcom miasta oraz mieszkańcom sąsiednich miejscowości, bezpieczny i prowadzący przez spokojne rejony miasta, dojazd z miejsca zamieszkania do miejsc publicznych, miejsc pracy, miejsc wypoczynku, ogrodów działkowych.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.5 KIERUNKII ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sasiednich
Układ komunikacji drogowej
drogi istniejące
skrzyżowania do przebudowy wg projektu
drogi planowane
drogi planowane wymagające opracowania koncepcji przebiegu
klasa drogi
KDGP
KDG
KDZ
KDL
skrzyżowanie
węzeł
ważniejsze skrzyżowania
Tereny obsługi komunikacji samochodowej
dworzec PKS
Układ komunikacji kolejowej - linia kolejowa E 65
istniejąca linia kolejowa
istniejące wiadukty kolejowe (tunele)
planowane wiadukty drogowe
ciąg pieszo-jezdny przejście podziemne
kładka
Bocznice kolejowe
istniejące
planowane
Tereny obsługi komunikacji kolejowej
dworzec kolejowy
przystanek kolejowy
rys. 3
Gmina Ciechanów
Gmina Opinogóra
CIECHANÓW
0
500
1000 m

2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

- Kierunki rozwoju układów zaopatrzenia w wodę, w dostosowaniu do planowanego rozwoju przestrzennego i kierunków przekształceń zabudowy istniejącej, winny obejmować:
  - poprawę obsługi wschodniej części miasta, poprzez spięcie magistrali Ø 300 w ulicy przy osiedlu „Jeziorko" z istniejącą siecią wodociągową w ul. Batalionów Chłopskich magistralą Ø 200;
  - wymianę najstarszej sieci wodociągowej z rur żeliwnych i azbesto-cementowych zgodnie z planami inwestycyjnymi ZWiK sp. z o.o w mieście Ciechanów;
  - rozbudowę istniejących wodociągów i ich spinanie w celu poprawy warunków zaopatrzenia w wodę;
  - sukcesywne uzbrajanie planowanych obszarów inwestycyjnych.
- Kierunki rozwoju układów zaopatrzenia w gaz winny obejmować:
  - wybudowanie nowych gazociągów średniego ciśnienia, a także przyłączenie do sieci gazowej nowych odbiorców gazu,
  - modernizację oraz konserwację elementów systemu gazowniczego, w tym dążenie do jak najpełniejszej wymiany gazociągów stalowych na gazociągi z materiału PE,

  Rozbudowa systemu gazowniczego na obszarze miasta uzależniona będzie od zainteresowania odbiorców oraz spełnienia warunków technicznych i kryteriów ekonomicznej opłacalności inwestycji.
- Kierunki rozwoju układów zaopatrzenia w ciepło obejmują:
  - zgodnie z planem inwestycyjnym Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Ciechanowie na lata 2015 – 2020:
    - modernizację kotła wodnego WR-25 nr 2 w technologii ścian szczelnych. Modernizacja jest inwestycją odtworzeniową i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa dostaw energii cieplnej dla miasta do 2030 roku;
    - instalację kogeneracji gazowej o mocy max do 6 MW el. Inwestycja jest pierwszym elementem spełnienia definicji wysokoefektywnej sieci cieplnej. Przewidywana jest budowa własnej sieci dystrybucji energii elektrycznej dedykowanej odbiorcy instytucjonalnemu;
    - zakup energii odpadowej/nadmiarowej od przedsiębiorstw przemysłowych z terenu miasta;
    - instalację rozproszonych źródeł ciepła (kogeneracja gazowa, kotłownie gazowe) na sieci ciepłowniczej. Celem jest ograniczenie efektów ewentualnej awarii magistrali oraz zapewnienie mocy szczytowych;
    - rozgrupowanie węzłów grupowych oraz sukcesywną wymianę uszkodzonej izolacji na sieci napowietrznej kanałowej oraz wymianę najstarszych odcinków sieci kanałowych na sieci preizolowane.
  - w ramach perspektywicznych działań Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Ciechanowie:
    - budowę dużych (6-10 MW) lokalnych kotłowni gazowych lub zespołów kogeneracyjnych w wybranych rejonach miasta.
- Kierunki rozwoju układów kanalizacji sanitarnej winny obejmować odprowadzenie wszystkich ścieków sanitarnych z obszarów zainwestowanych systemem istniejących i projektowanych kanałów i urządzeń, do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Ciechanów.

Wskazuje się:

- odprowadzenie ścieków sanitarnych z potencjalnych obszarów inwestycyjnych rozmieszczonych w zachodniej i południowej części miasta, poprzez budowę nowych odcinków sieci, poza istniejącymi głównymi kolektorami („C" i „D");
- konieczność sukcesywnej budowy kanalizacji sanitarnej dla obszarów istniejącej zabudowy, nieuzbrojonych w tą sieć oraz likwidację zbiorników na ścieki;
- budowę nowych systemów kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej dla obszarów wskazanych do zabudowy.

W celu poprawy stanu środowiska wskazuje się też na konieczność:

- likwidacji dzikich wlotów kanalizacji deszczowej do kanalizacji sanitarnej,
- wymianę kanałów sanitarnych w złym stanie technicznym.

- Kierunki rozwoju układów kanalizacji deszczowej, w celu porządkowania stanu istniejącego oraz stworzenia możliwości uzbrojenia obszarów rozwojowych, winny obejmować następujące działania:
  - likwidację dzikich wylotów do kanalizacji sanitarnej,
  - realizację kanalizacji deszczowej w ulicach dotąd jej nie posiadających,
  - montaż urządzeń oczyszczających przed wlotami kanalizacji deszczowej do odbiorników stosownie do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

  Działania te winny być prowadzone w oparciu o wykonane opracowanie: „Koncepcja odprowadzania wód deszczowych i roztopowych z obszaru miasta Ciechanów" (2005 r.), które powinno stanowić pomoc w podejmowaniu działań inwestycyjnych w tej dziedzinie.

- Kierunki rozwoju systemu unieszkodliwiania odpadów

  W ramach ~~Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych~~ *Instalacji Komunalnych* dla Gmin Regionu Ciechanowskiego, realizowanej przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w mieście Ciechanów będzie prowadzona:
  - segregacja odpadów zmieszanych i odpadów zbieranych selektywnie,
    przepustowość linii segregacji min. 50.000 Mg/rok dla odpadów zmieszanych (przy pracy na dwie zmiany) i min. 5.000 Mg/rok odpadów zbieranych selektywnie (przy pracy okresowo jako uzupełnienie II zmiany lub na dodatkową zmianę),
  - wytwarzanie komponentów do produkcji paliwa z odpadów w ilości ok. 5.000 Mg/rok (w ramach przepustowości linii do segregacji),
  - biologiczna stabilizacja/kompostowanie frakcji organicznej wysegregowanej z odpadów komunalnych zmieszanych ok. 20.500 Mg/rok oraz pryzmowe kompostowanie odpadów zielonych o przepustowości ok. 2.000 Mg/rok,
  - magazynowanie wysegregowanych odpadów surowcowych do wielkości partii transportowej,
  - ważenie i ewidencjonowanie odpadów i surowców poddawanych przerobowi w Zakładzie,
  - garażowanie środków transportowych oraz urządzeń technologicznych, prowadzenie drobnych napraw i konserwacji,

– przyjmowanie selektywnie zbieranych odpadów komunalnych dowożonych przez mieszkańców na teren Zakładu,
– składowanie na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne jako pozostałości z przetwarzania odpadów w RIPOK.

Wybudowanie ~~Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych~~ *Instalacji Komunalnej* spełnia wymogi, które zostały określone w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami Komunalnymi dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023.

- Kierunki rozwoju elektroenergetyki winny obejmować:
  – rozbudowę sieci elektroenergetycznej i podłączenie nowych stacji transformatorowych,
  – przebudowę napowietrznej sieci elektroenergetycznej – głównie średniego i niskiego napięcia na potencjalnych obszarach inwestycyjnych, gdzie przebieg sieci znacząco ogranicza planowane zagospodarowanie,
  – rozbudowę istniejących GPZ w sytuacji pojawienia się odbiorców zgłaszających zapotrzebowanie na moc rzędu kilku MW; dla odbiorców wymagających zwiększonej pewności zasilania niezbędna jest rozbudowa linii SN w celu zasilania drugostronnego.
- Kierunki rozwoju telekomunikacji winny obejmować rozwój sieci w dostosowaniu do potrzeb inwestorów.

II. 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują:

Tabela II. 4.
Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) – oznaczone na schemacie nr 2 na rysunku nr 2 Studium.

Lp.	Nazwa zadania (symbol wg rysunku nr 2 i wg schematu nr 2)	Charakterystyka, opis działań	Uwagi
Układ drogowy			
1	Planowana ulica od ul. Błękitnej do ul. 11 Pułku Ułanów Leg. **Część ulicy nr 020 KDZ (I.1.)**	– budowa odcinka od ul. 11 Listopada do ul. Armii Krajowej oraz od ul. Świętego Franciszka do ul. Błękitnej.	
2	Planowana ulica od planowanej ulicy 020 KDZ do ul. Płońskiej. **Ulica nr 021 KDL (I.2.)**	– budowa ulicy	– konieczne sporządzenie koncepcji przebiegu
3	ul. Pęchcińska **Ulica 027 KDL (I.3.).**	– budowa odcinka południowego do połączenia z ul. Niechodzką – budowa odcinka północnego do połączenia z ulicą 006 KDG.	– konieczne opracowanie koncepcji przebiegu dla odcinka od istniejącej ulicy do ul. Niechodzkiej – planowany odcinek północny ustalony w MPZP „Dzielnica Przemysłowa II”.
4	ul. Kolonia Niechodzka **Ulica 028 KDL (I.4.)**	– budowa odcinka wschodniego do połączenia z ulicą 008 KDZ.	– konieczne opracowanie koncepcji przebiegu dla odcinka od istniejącej ulicy do plano-

			wanej ulicy 008 KDZ.
5	ul. Komunalna – planowane połączenie z ul. Kargoszyńską. **Ulica nr 033 KDL (I.5.)**	– ul. Komunalna wraz odcinkiem drogi na terenie Gminy Ciechanów do przebudowy	
6	Połączenie ul. Augustiańskiej z ul. Płońską. **Ulica 034 KDL (I.6.)**	– budowa ulicy łączącej ul. Augustiańską z ul. Płońską	– planowany odcinek ustalony w MPZP „Orylska”
7	ul. Monte Cassino (odcinek zachodni) **Ulica 040 KDL (I.7.)**	– budowa odcinka zachodniego	
8	ul. Różyckiego i ul. Biegasa **Ulica 041 KDL (I.8.)**	– budowa ul. Biegasa	
9	Ulica planowana – pomiędzy ul. Czarnieckiego a M.Kolbe **Ulica 042 KDL (I.9.)**	– budowa ulicy	– mpzp Płocka
10	ul. Szwanke i ul. Ranieckiej **Ulica 045 KDL (I.10.)**	– budowa połączenia ul. Ranieckiej z planowaną ulicą 021 KDZ.	– konieczne sporządzenie koncepcji przebiegu odcinka planowanego
11	ul. Składowa **Ulica 048 KDL (I.11.)**	– budowa odcinka zachodniego (do połączenia z ul. Niechodzką) i odcinka południowego do ul. Mleczarskiej – konieczne wyłączenie części terenu ulicy z zamkniętych terenów kolejowych.	
12	ul. Szczurzynek **Ulica 049 KDL (I.12.)**	– budowa wschodniego odcinka tj. połączenia z ul. Składową – budowa zachodniego odcinka tj. od ul. Tysiąclecia do ul. Pęchcińskiej	
13	Planowana ulica od planowanej ulicy 058 KDZ do ul. Ludowej **Ulica 052 KDL (I.13.)**	– budowa ulicy	– konieczne sporządzenie koncepcji przebiegu odcinka planowanego
14	Planowana ulica od ronda Solidarności do wschodniej granicy miasta **Ulica 058 KDZ (I.14.)**	– budowa ulicy	– konieczne sporządzenie koncepcji przebiegu odcinka planowanego
15	Projektowane ulice w obrębie obszarów inwestycyjnych	– budowa ulic, stosownie do rozwoju obszarów inwestycyjnych.	– ustalenie przebiegu w koncepcjach lub planach miejscowych.
Urządzenia infrastruktury technicznej			
16	Sieci wodociągowe	– realizacja sieci na nowych terenach inwestycyjnych i wymiana sieci zużytych.	
17	Sieci kanalizacji sanitarnej i przepompownie ścieków	– budowa nowych sieci w obrębie terenów istniejącej zabudowy (rozdział sieci, wyrównanie braków) – budowa sieci dla planowanej zabudowy (spełnienie wymogów ochrony środowiska).	

18	Sieci kanalizacji deszczowej i urządzenia podczyszczające	– budowa nowych sieci w obrębie terenów istniejącej zabudowy (rozdział sieci, wyrównanie braków) – budowa sieci w realizowanych drogach (spełnienie wymogów ochrony środowiska) – budowa urządzeń podczyszczających przed wprowadzeniem wód do odbiornika.	
19	Sieci i urządzenia ciepłownicze	– budowa nowych sieci w obrębie terenów istniejącej zabudowy (rozdział sieci, wyrównanie braków) – budowa sieci dla planowanej zabudowy (spełnienie wymogów ochrony środowiska) – wymiana sieci zużytych. – *budowa zespołów kogeneracyjnych w wybranych rejonach miasta*	
Inne obiekty i tereny publiczne			
20	Obszary zieleni urządzonej w DOLINIE ŁYDYNI 1. teren G.5.ZP i G.6.ZP (**I.15.1)** 2. teren G.10.ZP **(I.15.2)**	– urządzenie terenów zieleni wypoczynkowej w dolinie Łydyni do wypoczynku aktywnego, sportu i rekreacji, kultury, organizacji imprez masowych.	– obszar G.5.ZP i G.6.ZP wskazany jako obszar przestrzeni publicznej
21	Obszary zieleni urządzonej, sportu i rekreacji w rejonach: 1. osiedla „Jeziorko" – obszar A.37.ZP **(I.16.1)** 2.Kargoszyna – obszar B.23.ZP **(I.16.2)** 3.Krubina – obszar D.10.ZP **(I.16.3.)** 4.„Kanałów" – obszar B.16.ZP **(I.16.4.)**	– urządzenie terenów zieleni i zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne i wypoczynku aktywnego.	– tereny do rewitalizacji; – obszar D.10.ZP dodatkowo wskazany jako obszar przestrzeni publicznej;
22	Park pamięci – dawny cmentarz żydowski w osiedlu Aleksandrówka – strefa G.1.5. **(I.17.)**	– zagospodarowanie na funkcje parkowe z uwzględnieniem historycznego i pamiątkowego charakteru obszaru.	

II. 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego wskazano następujące zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym:

Tabela II.5.
Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – krajowe, wojewódzkie i powiatowe (inwestycje oznaczone na schemacie nr 2 na rysunku nr 2).
Zadania służące realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym służące realizacji celów publicznych, wskazane w **planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego uchwalonym uchwałą nr 180/14 Sejmiku Samorządowego Województwa Mazowieckiego z dnia 07.07.2014 r.** oraz inwestycje wskazane w zmianie Studium.

Lp.	Nazwa zadania (symbol wg rysunku nr 2 i wg	Charakterystyka, opis działań	Uwagi

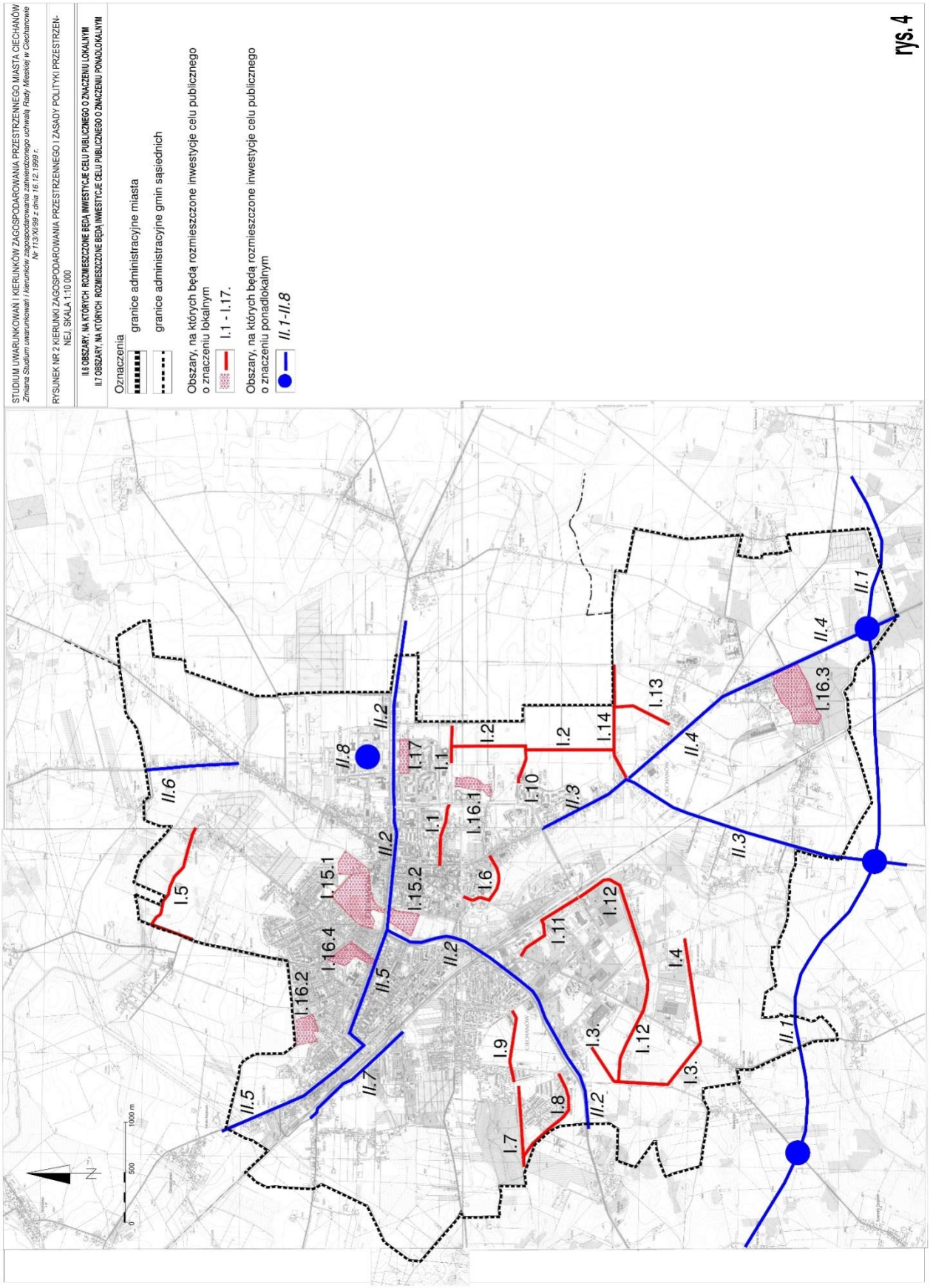
	schematu nr 2)		
1,	Planowana trasa drogi krajowej nr 60 - obwodnica miasta Ciechanów. **Droga nr 001 KDGP (II.1.)**	– budowa obejścia miasta Ciechanów w ciągu drogi krajowej nr 60 (klasa GP).	– dla trasy GDDKiA wykonała opracowanie „Koncepcja programowa obejścia m. Ciechanów w ciągu drogi krajowej nr 60”
2.	Istniejące ulice: Płocka - Tatarska - 17 Stycznia – Pułtusk Obecna trasa drogi krajowej nr 60 (do czasu realizacji obwodnicy miasta Ciechanów). **Ulica 002 KDG i 002 KDZ (II.2).**	– budowa dodatkowej kładki (ciągu pieszojezdnego) dla pieszych z dostępem dla osób niepełnosprawnych i dla rowerzystów nad linią kolejową E-65 (wzdłuż ul. Płockiej)	– droga relacji: Łęczyca – Kutno – Płock – Ciechanów – Różan – Ostrów Mazowiecka.
3.	Istniejąca ul. Kasprzaka i południowy odcinek ul. Płońskiej. Obecna trasa drogi krajowej nr 50. **Ulica 003 KDG (II.3.)**	– przebudowa i modernizacja drogi.	– droga relacji: Ciechanów – Płońsk - Sochaczew - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Maz. - Ostrów Maz.
4.	Istniejąca ul. Sońska. Istniejąca trasa drogi powiatowej ~~(planowana zmiana na wojewódzką)~~ **Ulica 005 KDG (II.4.)**	– przebudowa ul.Sońskiej na drogę klasy G w celu usprawnienia powiazań Ostrołęki i miasta Ciechanów z Warszawą na kierunku Ciechanów – Nasielsk, – przebudowa skrzyżowania z ul. Kasprzaka z uwzględnieniem planowanej ulicy miejskiej 021 KDZ. – przebudowa skrzyżowania z ul. Żytnią i ul. Kruczą	
5.	Istniejące ulice: ul. Mławska, ul. Sienkiewicza, ul. 17 Stycznia – trasa drogi wojewódzkiej nr 615. **Ulica nr 009 KDG i 010 KDZ (II.5.)**	– przebudowa i modernizacja drogi.	– droga wojewódzka nr 615 odcinek Ciechanów - skrzyżowanie z drogą nr 544 – 618 + 615 - Wyszków (DK 62) - Pułtusk - Ciechanów - Mława (DK 7) - wykorzystanie przebiegu drogi 618 Wyszków - Pułtusk, obejście Pułtuska (DK 61), wykorzystanie przebiegu DW 618 Pułtusk – Gołymin-Ośrodek (z niezbędnymi obejściami), obejście Ciechanowa (DK 60) i wykorzystanie przebiegu DW 615 z niezbędnymi obejściami
6.	ul. Gruduska Trasa drogi wojewódzkiej nr 616 **Ulica nr 012 KDZ (II.6.)**	– przebudowa i modernizacja drogi.	
7.	ul. Towarowa **Ulica 024 KDL (II.7.)**	– przebudowa i modernizacja drogi	– konieczne sporządzenie koncepcji przebiegu dla nowego odcinka
8.	**Szpitalny Oddział ratunkowy/Mazowiecki Szpital Wojewódzki (II.8.)**	– rozbudowa, modernizacja i doposażenie	
9.	**System wodno-kanalizacyjny**	– modernizacja i rozbudowa systemu wodno-kanalizacyjnego aglomeracji Ciechanowa	

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego *z 2018 r.* ~~dla miasta Ciechanów nie ustalono zadań ani programów rządowych,~~ ~~wynikających z art. 48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.~~

Ustalono ~~wskazania dla miasta Ciechanów~~ *inwestycje celu publicznego przewidziane w Ciechanowie:*

- ~~rozwój **centrum logistycznego**: strategicznego związanego z warszawskim węzłem transportowym oraz o znaczeniu regionalnym, integrującego systemy drogowy i kolejowy.~~
- *dostosowanie Specjalistycznego Szpitala Wojewódzkiego w Ciechanowie do obowiązujących wymogów w zakresie e usług - poprawa jakości udzielanych świadczeń medycznych (zadanie wykonane);*
- *budowa centrum logistycznego wraz z drogowo-kolejowym węzłem przesiadkowym, modernizacją dworca kolejowego, infrastrukturą towarzyszącą oraz bocznicą towarową w Ciechanowie;*
- *budowa obwodnicy na drodze krajowej DK60 na odcinku: Łąck, Goślica, Bielsk, Drobin, Gumowo, Ciechanów, Gołymin;*
- *inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;*
- *zapewnienie odpowiedniej przepustowości koryta rzeki Łydyni od km 23+755 do km 28+900, m. i gm. Ciechanów, pow. ciechanowski.*

Lokalizacja centrum logistycznego możliwa jest w obrębie obszarów produkcyjnych, baz składów oraz usług (P).


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
II.7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
I.1 - I.17.
Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
II.1-II.8
N
0
500
1000 m
I.5
I.16.2
I.16.4
I.15.1
I.15.2
I.1
I.17
I.16.1
I.6
I.10
I.2
I.14
I.13
I.16.3
I.11
I.12
I.4
I.3.
I.9
I.7
I.8
II.1
II.2
II.3
II.4
II.5
II.6
II.7
II.8
CIECHANÓW

rys. 4

II. 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

1. **Na obszarze miasta Ciechanów nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.**
2. **Na obszarze miasta Ciechanów wskazano obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.**

Zgodnie z art.10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego między innymi dla „obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości". Zgodnie z art.10 ust. 3 obowiązek sporządzenia planu powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia takiego obowiązku.

Na obszarze miasta Ciechanów wskazuje się obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości zgodnie z wymogami rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Są to:

- obszar położony w obszarze zawartym pomiędzy ulicami: Szymanowskiego – Czarnieckiego – Graniczną – Płocką – M.Kolbe (potencjalny obszar inwestycyjny C.13.MN) – obszar ten objęty jest obowiązującym MPZP „Płocka".

Inne obszary, które mogą być wskazane w opracowywanych MPZP do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości to:

- tereny będące w posiadaniu wielu właścicieli, których część nie posiada dostępu do dróg publicznych i które samodzielnie nie mogą tworzyć działek budowlanych;
- tereny o rozdrobnionej strukturze własności, o układzie działek uniemożliwiającym podział na działki budowlane, z uwagi na ich kształt i wielkość.

3. **Obszary rozmieszczenia przestrzeni publicznych.**

Zgodnie z art.10 ust.2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego między innymi dla „obszarów przestrzeni publicznych". Zgodnie z art.10 ust. 3 obowiązek sporządzenia planu powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia takiego obowiązku.

Na obszarze miasta Ciechanów, jako obszary przestrzeni publicznej, wskazuje się:

- Plac Jana Pawła II, ul. Warszawska, Plac Kościuszki) – powierzchnia ok. 3,0 ha; obszar OP 1 obejmujący obszar oznaczony na rysunku nr 2 Studium symbolem A.18.UC, A.19.UC i A.52.UC.

  Teren położony jest w obszarze wskazanym do objęcia MPZP XI.
- Tereny zieleni urządzonej i planowane do zagospodarowania, położone w otoczeniu Zamku – powierzchnia ok. 18,5 ha; obszar OP2 obejmujący tereny oznaczone na rysunku nr 2 symbolami: G.5.ZP i G.6.ZP.

  Tereny położone są w obszarze objętym obowiązującym MPZP „Dolina Łydyni" (granice planu oznaczone na rysunku nr 1 – MPZP 17);

- Tereny zieleni urządzonej (ogólnomiejskiej) położone na Krubinie – powierzchnia terenu około 17 ha; obszar OP3, obejmujący teren oznaczony na rysunku nr 2 Studium symbolem D.10.ZP.

  Teren objęty obowiązującym MPZP „Krubin II" (granice planu oznaczone na rysunku nr 1 Studium – MPZP 20).

Szczegółowy opis terenów zawarto w rozdz. II.1. pkt. 6.

Tabela nr II.6.
Obszary, dla których sporządzenie MPZP jest obowiązkowe – obszary przestrzeni publicznych.

Lp	Symbol planu na rysunku nr 2	Powierzchnia obszaru	Cel sporządzenia planu
1	**MPZP XI** Pl. Jana Pawła II - ul. Warszawska do Pl Kościuszki.	3,80 ha	– obszar wskazany jako obszar przestrzeni publicznej **OP1,** – ustalenie zagospodarowania urbanistycznego, – ustalenie zasad kształtowania zabudowy, – ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej.
	Razem	**3,80 ha**	

II. 9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.

1. Wykaz obszarów do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego

Tabela II.7.
Wykaz obszarów do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Symbol obszaru wskazanego do objęcia planem opis granic	Powierzchnia	Cel sporządzenia planu
1.	**MPZP I** Obszar położony pomiędzy ulicami: Gostkowską - Kargoszyńska - Komunalą	ok. 70 ha	– ustalenie lokalizacji stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z uwzględnieniem lokalizacji dawnego składowiska odpadów (w tym uzyskanie pozytywnej opinii WIOŚ dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej), – ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania dla terenu dawanego składowiska odpadów – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną i obsługi komunikacyjnej.

2.	**MPZP II** Obszar położony pomiędzy ul. Gruduską a ul. Przasnyską do granicy miasta	ok. 31 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, – przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych – określenie zasad dostępności komunikacyjnej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
3.	**MPZP III** Obszar położony po północnej stronie ul. Kąckiej pomiędzy ul. Wojska Polskiego a granicą miasta	ok. 20 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, – przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych – określenie zasad dostępności komunikacyjnej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
4.	**MPZP IV** Obszar położony po południowej stronie ul Kwiatowej pomiędzy ul. Siewną a granicą miasta	ok. 47 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, – przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych – określenie zasad dostępności komunikacyjnej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
5.	**MPZP V** Obszar położony pomiędzy ul. Widną – ul. Śmiecińską	ok. 20 ha	– uwzględnienie planowanego przejścia dwupoziomowego w ciągu ul. Śmiecińskiej przez obszar kolejowy (tunel) – ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej przyległych obszarów – ustalenie zasad podziału obszaru na działki, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
6.	**MPZP VI** Obszar po południowej stronie byłej jednostki wojskowej	ok. 30 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów rolniczych na budowlane, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną, – ustalenie zasad obsługi komunikacji – ustalenie zasad kompozycji urbanistycznej.
7.	**MPZP VII** Obszar położony po wschodniej stronie „osiedla 40 – lecia”	ok. 35 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na budowlane, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną, – wydzielenie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.
8.	**MPZP VIII** Obszar położony po północnej stronie ul. Ludowej	ok. 28 ha	– ustalenie zasad podziału obszaru na działki, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną i obsługi komunikacyjnej.
9.	**MPZP IX** Obszar położony po zachodniej stronie ul. Kasprzaka .	ok. 22 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z funkcji rolniczych na cele inwestycyjne, – ustalenie zasad podziału obszaru na działki, – określenie zasad obsługi drogowej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

10.	**MPZP X** Obszar położony pomiędzy linią kolejową E65 a ul. Kasprzaka.	ok. 102 ha	– umożliwienie zmiany funkcji obszarów z funkcji rolniczych na cele inwestycyjne, – ustalenie zasad podziału obszaru na działki, – określenie zasad obsługi drogowej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną. – umożliwienie zmiany funkcji obszarów z funkcji rolniczych na cele inwestycyjne, – ustalenie zasad podziału obszaru na działki, – określenie zasad obsługi drogowej, – określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną, – warunki lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej państwowego znaczenia.
11.	**Razem ok.**	**ok. 405 ha**	

UWAGI:

- Granice planów, oznaczone na rysunku nr 2 i opisane są orientacyjne i mogą ulec zmianie (zwiększeniu, zmniejszeniu lub podziałowi). Dopuszcza się łączenie lub podziały wskazanych obszarów planistycznych.
- Kolejność sporządzania MPZP wynikać winna z polityki przestrzennej gminy w odniesieniu do udostępniania potencjalnych obszarów inwestycyjnych i powiązania tych działań z możliwościami uzbrajania obszarów.

2. Inne obszary do opracowań planistycznych.

Poza obszarami wskazanymi w Tabeli nr II.6. i II.7. wystąpić może potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla:

- planowanych odcinków dróg,
- terenów położonych w obszarach wskazanych do rewitalizacji,
- terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy, w celu: ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym, ustalenia powiązań infrastrukturalnych, ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego,
- ustalenia zakazów zabudowy dla terenów wskazanych do ochrony przyrodniczej,
- ustalenia zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy na terenach zabytkowych i wskazanych do objęcia strefami konserwatorskimi – w celu ustalenia wymogów zagospodarowania, ograniczeń dla nowej zabudowy lub wykluczenia zabudowy.

Dla inwestowania na pojedynczych działkach sąsiadujących z obszarami zabudowanymi, posiadającymi uzbrojenie terenu, położonych przy drogach publicznych, nieobjętych miejscowym planem, gdy istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy w zakresie ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej – możliwe jest ustalenie warunków zabudowy na podstawie art. 50 ust.1 oraz art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

Z uwagi na:

- długi proces formalno-prawny wydawania takich decyzji, co z kolei przedłuża proces inwestycyjny,
- brak skutecznych zasad ochrony obszarów wskazanych w Studium jako obszary bezinwestycyjne

wskazane jest objęcie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru miasta.

3. Wytyczne dla opracowań planistycznych.

- W odniesieniu do art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż: *plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w Studium,* ustala się:
  - dopuszczenie podziału potencjalnych obszarów inwestycyjnych na mniejsze obszary planistyczne, wydzielone funkcjonalnie, przestrzennie i komunikacyjnie – na podstawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i nienaruszaniu planowanych funkcji z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed uchwaleniem planu miejscowego istnieje obowiązek stwierdzenia, że nie narusza on ustaleń Studium.

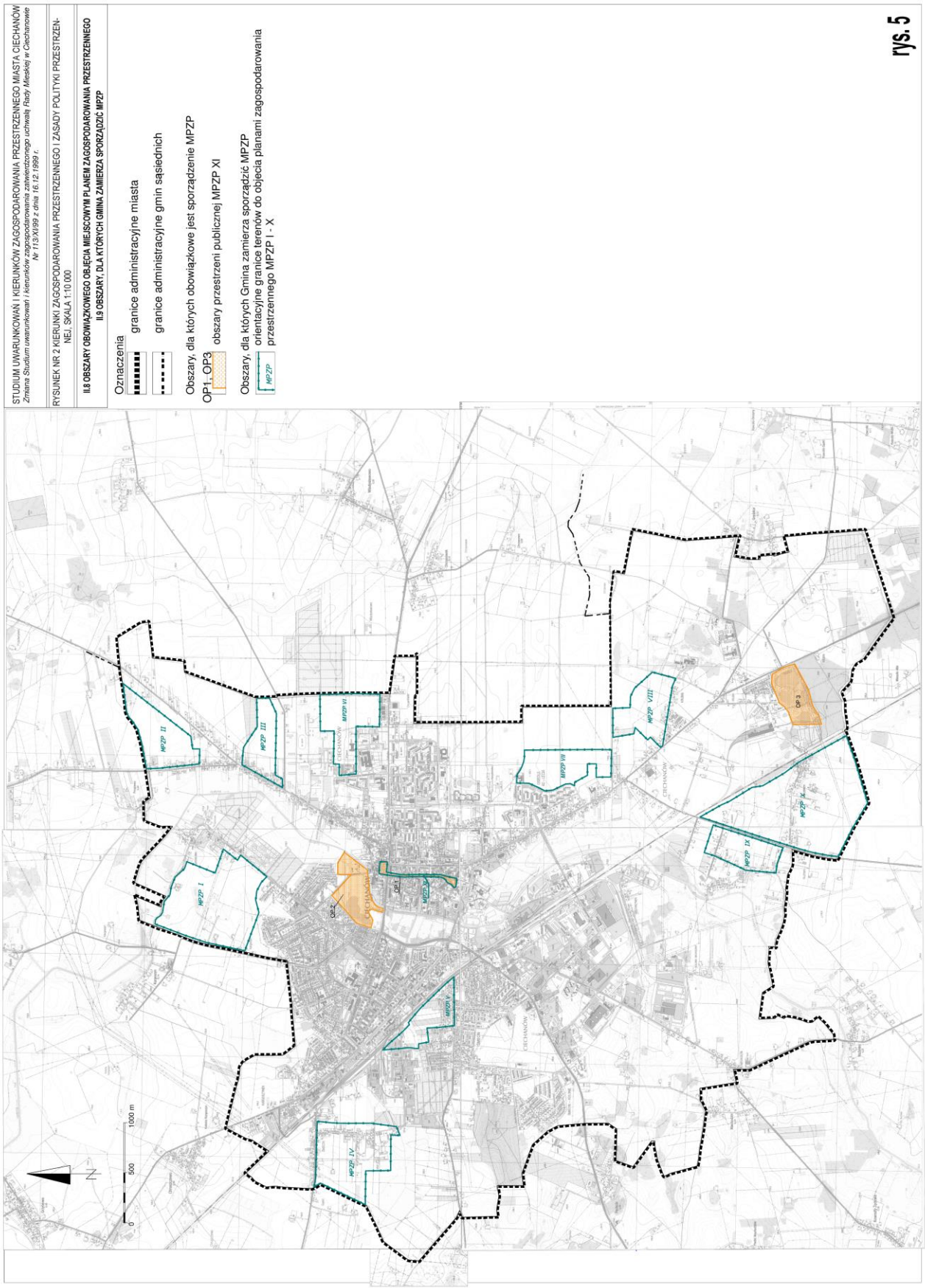
  Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest:
  - aktem polityki przestrzennej gminy i określa założenia rozwoju przestrzennego oraz zasady zagospodarowania,
  - koordynuje ustalenia planów miejscowych, ponieważ obejmuje cały obszar gminy, zawiera wytyczne do planów dostosowane do potrzeb gminy jako całości,
  - dokumentem wiążącym gminę przy sporządzaniu planów miejscowych,
  - dokumentem służącym promocji, poprzez wskazanie obszarów atrakcyjnych inwestycyjnie i turystycznie oraz informującym o zamierzeniach władz.

  Lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, wiążące gminę przy sporządzaniu planów miejscowych dotyczą:
  - wskazania obszarów przeznaczonych pod zabudowę (granice obszarów nie są liniami rozgraniczającymi i nie muszą być ściśle odwzorowywane),
  - podstawowych i uzupełniających funkcji obszarów (podanych w części III),
  - rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (z możliwością dokonania niewielkich zmian tras i lokalizacji, wynikających z przeprowadzonych studiów i analiz w bardziej szczegółowych skalach),
  - ustaleń w zakresie zasad kształtowania środowiska przyrodniczego, rozszerzonych i uszczegółowionych w opracowaniach ekofizjograficznych,
  - ustaleń w zakresie zasad kształtowania środowiska kulturowego i stref ochrony konserwatorskich,
  - zaleceń dotyczących obszarów wyłączonych z zabudowy; wskazane obszary winny być uszczegółowione w opracowaniach ekofizjograficznych szczegółowych, które należy wykonać szczególnie dla obszarów położonych w sąsiedztwie Doliny rzeki Łydyni,
  - ustalenie warunków i zasad zagospodarowania terenów położonych w otoczeniu terenu dawnego składowiska odpadów w rejonie ul. Kargoszyńskiej i uzyskania dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej i innych funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi pozytywnej opinii WIOŚ.
- Nienaruszenie przez plan ustaleń Studium uznaje się w przypadkach:
  - jeżeli przeznaczenie obszaru ustalone w projekcie planu miejscowego obejmuje co najmniej jedną z podstawowych funkcji określonych dla danego obszaru w części III Studium,

- jeżeli projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala dla części obszaru objętego planem przeznaczenie rolnicze, leśne lub funkcje zieleni, a także inny sposób użytkowania tymczasowego (na czas określony),
- jeżeli przeznaczenie obszaru ustalone w projekcie planu miejscowego zachowuje istniejące elementy zagospodarowania – w tym prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę,
- jeżeli linie rozgraniczające planowanych elementów układu drogowego, wskazane na rysunku Studium, uległy przesunięciu i modyfikacji, stosownie do szczegółowych koncepcji, co wynika z uwzględnienia minimalizacji kosztów realizacji planu oraz konfliktów z istniejącym zagospodarowaniem.

- Uwaga:

  Linie oznaczające granice obszarów są orientacyjne i mogą ulec zmianie po szczegółowej analizie obszarów na mapie w bardziej szczegółowej skali, z dostosowaniem do:
  - granic własności,
  - granic użytkowania,
  - granic obszarów przyrodniczych.


STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.
RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000
II.8 OBSZARY OBOWIĄZKOWEGO OBJĘCIA MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
II.9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP
Oznaczenia
granice administracyjne miasta
granice administracyjne gmin sąsiednich
Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP
OP1 - OP3
obszary przestrzeni publicznej MPZP XI
Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić MPZP
orientacyjne granice terenów do objęcia planami zagospodarowania przestrzennego MPZP I - X
MPZP
rys. 5
N
0
500
1000 m
MPZP I
MPZP II
MPZP III
MPZP IV
MPZP V
MPZP VI
MPZP VII
MPZP VIII
MPZP IX
MPZP X
MPZP XI
OP1
OP2
OP3
CIECHANÓW

II. 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Na obszarze miasta Ciechanów określa się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczone na rysunku nr 2 symbolem **R**.

  Polityka przestrzenna gminy na tych obszarach zmierza do utrzymania i ochrony funkcji rolniczych z dopuszczeniem zmiany profilu i intensyfikacji produkcji rolniczej.

  Na obszarach rolniczych wyklucza się: fermy produkcji drobiu, trzody chlewnej, bydła, zwierząt futerkowych i innych zwierząt – powyżej 40 DJP w jednym siedlisku (nie dotyczy obiektów istniejących o prawomocnych decyzjach budowlanych).

  Obszary rolnicze obejmują tereny upraw rolnych, ogrodniczych, sadów, tereny siedlisk rolniczych, tereny zaliczone do lokalnego systemu osnowy ekologicznej; wyklucza się rozwój funkcji nierolniczych i niezwiązanych z obsługą obszarów rolniczych – poza obiektami i urządzeniami dopuszczonymi w tych obszarach – według ustaleń podanych w części III, rozdz. III.3, pkt.13.

  Inne wnioski i zamierzenia dotyczące trwałej zmiany gruntów rolnych z przeznaczeniem na cele nierolnicze – należy traktować jako niezgodne z polityką przestrzenną.

- W obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy uwzględnić:
  - zachowanie terenów zadrzewionych i zakrzewięonych, które stanowią lokalne elementy osnowy ekologicznej oraz ich powiązanie, poprzez pasmowe nasadzenia drzew i krzewów;
  - ochronę (przed zabudową i zmianą użytkowania) terenów podmokłych i wód, które również stanowią elementy osnowy ekologicznej oraz rewaloryzacji przyrodniczej;
  - utrzymanie sprawności systemów melioracyjnych, ponieważ stanowi to warunek bezpieczeństwa i przeciwdziałanie zalewaniu niżej położonych terenów w okresach roztopów i intensywnych opadów deszczów; tereny zmeliorowane winny być wykluczone z lokalizacji budynków, a w przypadku koniecznych inwestycji system melioracyjny winien być przebudowany z utrzymaniem sprawności jego funkcjonowania oraz z przestrzeganiem przepisów odrębnych, w tym m.in. ustawy Prawo wodne;
  - w korytarzu ekologicznym doliny rzeki Łydyni i w jego sąsiedztwie, wprowadzenie i popularyzowanie zasad „rolnictwa ekologicznego”, poprzez:
    - ograniczenie stosowania nawozów mineralnych i środków ochrony roślin w strefach sąsiadujących z ciekami i zbiornikami wodnymi,
    - wykluczenie hodowli bezściółkowej, nie stosowanie gnojowicy do nawożenia gleb,
    - ograniczenie wielkości hodowli zwierząt gospodarskich do pojemności nawozowej gleb i areału pól uprawnych,
    - rozwijanie zintegrowanych metod ochrony roślin, przy wykorzystaniu agrotechniki, biologicznych i chemicznych środków o szybkim rozkładzie w środowisku,
    - wzbogacenie struktury biotycznej obszarów rolniczych i porolniczych, poprzez wprowadzenie biogrup wielowarstwowej roślinności;
  - ograniczenia użytkowania i zagospodarowania wynikające z ustalonego obszaru G3 (teren dawnego składowiska odpadów);

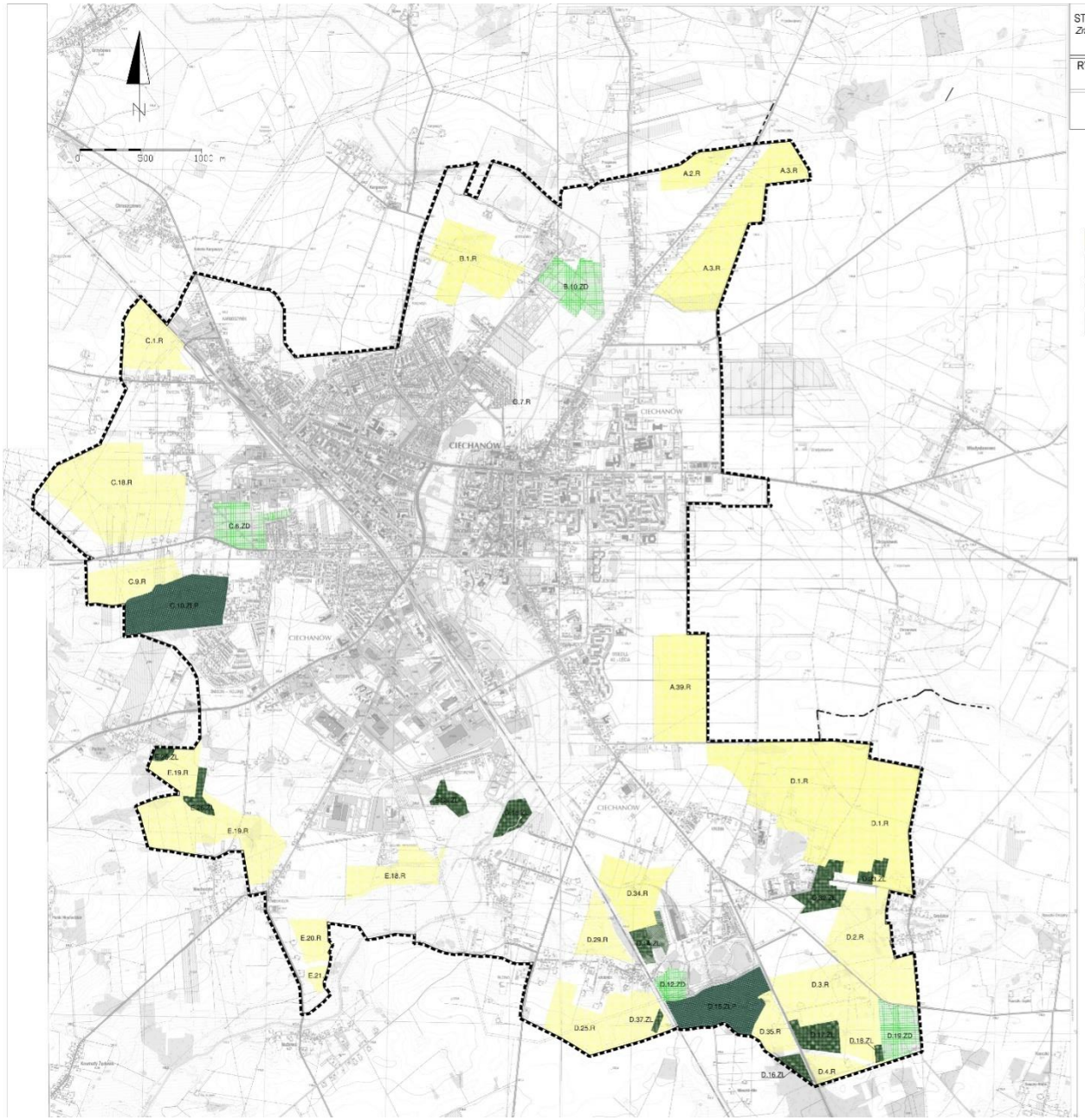
- Jako obszary predysponowane do wprowadzenia zalesień, w celu poprawy stanu ekologicznego lasów poprzez powiększanie ich powierzchni i zwartości oraz w celu wzrostu oddziaływania ekosystemów leśnych, kształtowania walorów krajobrazowych, wskazuje się:
  - grunty rolne klasy V, VI gdzie uprawy są nieopłacalne ze względów ekonomicznych,
  - grunty rolne wyższych klas stanowiące małe kompleksy, położone pomiędzy istniejącymi lasami, zadrzewieniami i innymi elementami osnowy ekologicznej,
  - tereny jałowe siedliskowo, piaszczysto-żwirowe, przesuszone tereny z ubogą roślinnością,
  - tereny zdewastowane antropogenicznie (przekształcone),
  - tereny stref ochronnych obiektów uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
  - otoczenie zainwestowania szpecącego krajobraz (maskująca rola lasu),
  - tereny wskazane do ukształtowania połączeń ekologicznych,
  - zbocza i skarpy zagrożone erozją wodną,
  - strefy i rejony, wskazane do połączenia istniejących elementów osnowy ekologicznej, jako elementów odbudowy naturalnych powiązań ekologicznych (w tym wzdłuż cieków stanowiących korytarze ekologiczne).

  Ogólne zasady zalesień:
  - wprowadzanie gatunków drzew i krzewów zgodnych z siedliskami,
  - unikanie zalesień geometrycznych – w rzędach (preferencje dla biogrup roślinności),
  - nie należy wprowadzać zalesień bezpośrednio do brzegów cieków, zbiorników wodnych i skraju torfowisk – konieczność z zachowaniem strefy bezdrzewnej,
  - zakaz zalesiania przedpoli punktów widokowych i ciągów widokowych, w tym stref ochrony konserwatorskiej (ochrona ekspozycji obiektów i obszarów kulturowych).

2. Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej

- Na obszarze miasta Ciechanów określa się obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku nr 2 Studium symbolem **ZL i ZLP** (opis przeznaczenia obszaru podano w części III. rozdz. III. 3.pkt. 16 i pkt. 17).

  Z uwagi na małą powierzchnię lasów na obszarze miasta Ciechanów oraz ich ważną rolę w środowisku, wskazane obszary leśne winny być zachowane i chronione przed przeznaczeniem na cele nieleśne.
- Dla obszarów leśnych ustala się:
  - pielęgnację i rewaloryzację na terenach, gdzie występuje niezgodność drzewostanu z siedliskiem;
  - przebudowę drzewostanu w strefach brzegowych lasów Śmiecińskiego i Krubińskiego podlegających degradacji w wyniku intensywnej penetracji rekreacyjnej;
  - wprowadzenie powiązań pomiędzy rozdrobnionymi terenami leśnymi;
  - zagospodarowanie lasu Śmiecińskiego i Krubińskiego dla potrzeb rekreacji – jako parki leśne - obszary oznaczone na rysunku nr 2 symbolem ZLP (opis przeznaczenia obszaru podano w części III. rozdz. III.3. pkt.16).



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zatwierdzonego uchwałą Rady Mieskiej w Ciechanowie Nr 113/XI/99 z dnia 16.12.1999 r.

RYSUNEK NR 2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SKALA 1:10 000

II.10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Oznaczenia

- granice administracyjne miasta
- granice administracyjne gmin sąsiednich
- R — rolnictwo
- ZD — ogrody działkowe
- ZL — lasy / tereny do zalesienia
- ZLP — parki leśne

rys. 6

II. 11. Obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią* i osuwania się mas ziemnych

1. Obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią*

Zagrożenie ze strony środowiska przyrodniczego stwarza rzeka Łydynia, poprzez zagrożenie powodziowe.

Łydynia jest rzeką typowo nizinną z charakterystycznymi niżówkami w okresach letnio-jesiennych oraz wezbraniami wód w okresie wiosennym. Co kilka – kilkanaście lat zdarzają się w granicach miasta wezbrania wiosenne powodowane szybkim topnieniem śniegu i intensywnymi opadami deszczu, kiedy wody rzeki występują z koryta i powodują podtopienia okolicznych terenów, a nawet poprzez łączące się z rzeką rowy zagrażają oddalonej zabudowie mieszkaniowej.

Ostatnio podtopienia wystąpiły w marcu 2005 roku. Wówczas na terenie miasta zalany był obszar około 186 ha; w większości parki, łąki, nieużytki, ale też i tereny zakładów pracy z obiektami sportowymi (24 ha) oraz tereny zamieszkałe (2,0 ha). Zaszła konieczność wyłączeń energii elektrycznej, organizowania objazdów w mieście, ochrony ujęć wody czy oczyszczalni ścieków i kanalizacji.

Ze względu na charakter rzeki i dla potrzeb planowania ochrony przed powodzią Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" uwzględniający rzekę Łydynię, który został zaopiniowany uchwałą Radę Miasta Ciechanów z dnia 28 grudnia 2006 roku.

~~Studium m. innymi określa i wyznacza tereny wymagające szczególnej ochrony oraz zasięg przestrzenny zalewów dla wielkich wód czy tereny zagrożone osuwaniem skarp lub poboczy. Studium zawiera mapy obszarów zagrożonych powodzią, w granicach miasta, wyznaczające zasięgi zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 0,5% (przepływ wywołany wodami o prawdopodobieństwie wystąpienia wody 1 raz na 200 lat), które pokrywają się z zasięgiem zalewu bezpośredniego wodami o prawdopodobieństwie 1% (prawdopodobieństwo wystąpienia przepływu wody 1 raz na 100 lat).~~

~~Obowiązki wynikające ze Studium muszą być przestrzegane i stosowane, głównie poprzez lokalne prawo miejscowe.~~

~~Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późniejszymi zmianami).~~

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1% (oznaczono na rysunkach nr 1 i 2 symbolem **S2**).

~~W wykonanym „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" – Warszawa, listopad 2006 r. podano następujące wnioski:~~

~~W planach zagospodarowania przestrzennego, w granicach naturalnych zalewów wód o prawdopodobieństwie wystąpienia p = 1% nie należy planować nowej zabudowy mieszkaniowej ani przemysłowej;~~

~~W planach operacyjnych zabezpieczenia przeciwpowodziowego należy przyjąć wodę powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia p = 1%.~~

Studium ochrony przeciwpowodziowej dla rzeki Łydyni obowiązywało do czasu sporządzenia i przekazania gminie map zagrożenia powodziowego. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego dla rzeki Łydyni zostały opracowane w II cyklu planistycznym (2016 – 2021) i podane do publicznej wiadomości 22 października

2020 r. i przekazane do gminy miejskiej Ciechanów. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, którymi są:

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.

Dla obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego sporządzane są mapy ryzyka powodziowego, które określają wartość potencjalnych strat powodziowych oraz przedstawiają obiekty narażone na zalanie w przypadku wystąpienia powodzi o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę do opracowania planów zarządzania ryzykiem powodziowym, zawierających katalog działań technicznych i nietechnicznych mających na celu ograniczenie negatywnych konsekwencji dla zdrowia i życia ludzi, działalności gospodarczej, środowiska i dziedzictwa kulturowego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w dokumentach planistycznych zagospodarowania przestrzennego, w celu zapewnienia ochrony przed powodzią i ograniczenia potencjalnych negatywnych skutków powodzi.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych – ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 2233).

2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

W piśmie Starostwa Powiatowego w Ciechanowie sygn. ROS..0713/2004 z dnia 19.08.2004 r. podano, iż na obszarze Miasta Ciechanów nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z ~~2016~~ *2022* r., poz. ~~778~~ *503* z późn. zm.).

W wykonanym przez Dyrektora RZGW „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej" – Warszawa, 2007 r. wskazano lokalizację istniejących i potencjalnych obszarów zagrożonych osuwiskami, które występują wzdłuż rzeki Łydyni.

Są to:

Km rzeki	Stopień zagrożenia	Zjawisko geodynamiczne – potencjalne	Obiekty zagrożone
24,70 – 24,90	Mały	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa
25,40 – 25,60	Mały	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa
28,20 – 28,40	Średni	Pocięcie erozyjne	Stadion
28,90 – 29,10	Średni	Pocięcie erozyjne	Łąka, drzewa, budynki
29,20 – 29,30	Średni	Pocięcie erozyjne	

Jak wynika z danych opublikowanych przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej dla obszaru gminy miejskiej Ciechanów nie zostały opracowane mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

W obszarach zabudowanych, położonych na terenach osuwisk i o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, oraz w terenach przeznaczonych pod zabudowę na terenach o spadkach powyżej 12%, nakazuje się ujmowanie wód opadowych i wód z drenażu w system kanalizacyjny i odprowadzenie ich do miejskiej sieci kanalizacyjnej, rowu lub cieku.
Przy realizacji obiektów budowlanych, w tym obiektów z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej na terenach osuwiskowych oraz o spadkach powyżej 12%, predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych ziemi, mają zastosowanie przepisy odrębne w zakresie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.
Przy opracowaniu projektów budowlanych obowiązuje analiza stateczności zbocza ustalająca warunki posadowienia oraz sposoby zabezpieczenia obiektów przed ewentualnymi skutkami zjawisk osuwiskowych.
Ponadto na terenach zagrożonych osuwiskami obowiązuje zakaz wycinania drzew na skarpach oraz zakaz wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2 m mogących spowodować podcięcie stoku, a zakres robót ziemnych (niwelacje, wykopy) należy ograniczyć do niezbędnego minimum.
Obszary te oznaczono symbolem S3 na rysunku nr 1 i na rysunku nr 2 zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.

II. 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W/w obszary nie występują na obszarze miasta Ciechanów.

II. 13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

W/w obszary nie występują na obszarze miasta Ciechanów.

II. 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji, remediacji; obszary zdegradowane

1. Obszary wymagające przekształceń

- Do przekształceń funkcjonalnych i technicznych wskazuje się <u>otoczenie dworca kolejowego w kierunku zagospodarowania na funkcje usługowe</u> (usługi poziomu podstawowego i ogólnomiejskiego), w tym:
  - lokalizację centrum usługowego i węzła integracyjnego obsługi podróżnych,
  - bezkolizyjne przejście piesze pod torami kolejowymi do ul. Towarowej.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.1.**
- Do przekształceń urbanistycznych wskazuje się <u>obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony pomiędzy ul. Graniczną i ul. Przytorową</u>; przekształcenie ma na celu umożliwienie przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.2.**
- Do przekształceń funkcjonalnych i technicznych wskazuje się <u>obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Szczurzynek</u>, na którą wpływa niekorzystnie położna w sąsiedztwie oczyszczalnia ścieków i zabudowa produkcyjna, w kierunku zmiany na funkcje usługowe, co pozwoli na realizację nowej zabudowy i wprowadzenie nowej jakości.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.3.**

- Do przekształceń funkcjonalnych wskazuje się obszar zabudowy siedliskowej i gospodarczej, w rejonie ul. Komunalnej, Wiejskiej i Rybnej na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.4.**
- Do przekształceń funkcjonalnych, w kierunku ochrony wartości kulturowych wskazuje się teren historycznego cmentarza żydowskiego położony w osiedlu Aleksandrówka – jako „park pamięci".
  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.5.**
- Teren dawnej cukrowni wskazuje się do przekształceń funkcjonalnych i technicznych w kierunku adaptacji obiektów na nowe funkcje (nowe rodzaje funkcji produkcyjnych, produkcja usługi, mieszkalnictwo).
  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.1.6.**

2. Obszary wymagające rehabilitacji

Na obszarze miasta Ciechanów nie ustala się obszarów do rehabilitacji.

3. Obszary wymagające rewitalizacji

~~Na obszarze miasta Ciechanów nie wskazuje się obszarów wymagających rewitalizacji, z powodu braku stosownej uchwały podjętej przez Radę Miasta, o której mowa w art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).~~

Miasto Ciechanów posiada opracowany „Lokalny program rewitalizacji miasta Ciechanów na lata 2005 – 2023", przyjęty uchwałą Nr 144/XIII/2019 Rady miasta Ciechanów z dnia 31.10.2019 r., który to w ramach obszaru podlegającego działaniom rewitalizacyjnym wyróżnił 4 podobszary rewitalizacji:

1. *Śródmieście, które stanowi osiedle Śródmieście oraz fragmenty osiedli Powstańców Wielkopolskich i Podzamcze,*
2. *Bloki, które stanowi osiedle Bloki oraz fragmenty osiedla Kargoszyn,*
3. *Osada Fabryczna, stanowiąca część osiedla Przemysłowego,*
4. *Obszary poprzemysłowe zlokalizowane na osiedlach: Słoneczne (Krubin), Płońska (Jeziorko) i Zachód (wieża ciśnień), tereny niezamieszkałe.*

Gmina miejska Ciechanów Uchwałą Nr 668/LXVII/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Miasta Ciechanów do 2035 r., jego ustalenia są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.

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.

Jako tereny wymagające rewitalizacji proponuje się*:* ~~obszary ustalone w opracowaniu: „Lokalny Plan Rewitalizacji miasta Ciechanów na lata 2005-2013", przyjętym przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 359/XXXIII/2005 z dnia 29.09.2005r.).~~

~~Są to:~~

- **Obszar I**, obejmujący „trakt średniowieczny” od Zamku Książąt Mazowieckich wraz z przyległą częścią zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina rzeki Łydyni”, poprzez ul. Wodną, Pl. Jana Pawła II, ul. Warszawską, Pl. Kościuszki, ul. Zielona Ścieżka do Farskiej Góry i Parku im. Dąbrowskiego oraz ul. Ściegiennego, wraz z otoczeniem.

  Rewitalizacja ma obejmować:
  - zwiększenie dostępności centrum miasta dla mieszkańców, turystów, klientów,
  - poprawę estetyki i wyeksponowanie niepowtarzalnego charakteru centrum miasta,
  - poprawę jakości życia mieszkańców.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.1.**
- **Obszar II**, obejmujący dzielnicę BLOKI – obszar poniemieckiej zabudowy wielorodzinnej z okresu okupacji, obejmujący około 100 budynków jednopiętrowych z użytkowym poddaszem, w obrębie torów kolejowych i ulic: Reja, 17-go Stycznia i Tatarskiej, w kierunku:
  - rewitalizacji technicznej,
  - rewitalizacji społecznej.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.2.**
- **Obszar III** – „KANAŁY” obejmujący obszary poprzemysłowe – zbiorniki wodne (dawne wyrobiska eksploatacji gliny) i obszary zieleni niskiej, położone pomiędzy ul. Kargoszyńską, ul. Gostkowską, ul. Kraszewskiego, ul. 17 Stycznia, w kierunku:
  - rewitalizacji na funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, w celu wzrostu atrakcyjności miasta dla mieszkańców i przyjezdnych.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.3.**
- **Obszar IV** – „KRUBIN” obejmujący obszary poprzemysłowe – zbiorniki wodne (dawne wyrobiska eksploatacji gliny), teren zieleni niskiej i zadrzewień, położone w rejonie ul. Ceramicznej, ul. Dobrej i ul. Sońskiej, w kierunku rewitalizacji na funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.4.**
- **Obszar V** – „JEZIORKO” obejmujący rejon po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej, w kierunku:
  - rewitalizacji i zagospodarowania na funkcje zieleni, wypoczynku i sportu.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.5.**
- **Obszar VI** – „KARGOSZYN” – obejmujący zbiornik wodny w rejonie ul. Sygietyńskiego w kierunku:
  - rewitalizacji i zagospodarowania na funkcje zieleni i wypoczynku.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.6.**

ponadto do rewitalizacji wskazano:

- **Obszar VII** – „CUKROWNIA” – obejmujący teren wraz z obiektami dawnej cukrowni, po południowej stronie linii kolejowej między ul. Płocką a pętlą miejską.

  Obszar oznaczony na rysunku nr 2 **jako strefa G.2.7.**

4. Obszary wymagające rekultywacji

Na obszarze miasta Ciechanów nie ustala się obszarów do rekultywacji.

Niedawno zakończono rekultywację terenu nieczynnego dawnego składowiska odpadów komunalnych przy ul. Kargoszyńskiej.

Na terenie tym, w miejscu starego wyrobiska po eksploatacji surowców ceramicznych znajdowało się w latach 1972-1994 składowisko odpadów. Powierzchnia terenu wynosi ok. 2,94 ha. Teren wysypiska przez 50 lat od jego zamknięcia należy wykluczyć z zabudowy.

Obszar zrekultywowany oznaczono na rysunku nr 2 **jako strefa G3.**

5. Obszary wymagające remediacji

Na obszarze miasta Ciechanów nie wyznacza się obszarów do remediacji.

6. Obszary zdegradowane

Na obszarze miasta Ciechanów nie wskazuje się obszaru zdegradowanego, z powodu braku stosownej uchwały podjętej przez Radę Miasta.

II. 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

1. Tereny kolejowe

- Zgodnie z decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, w mieście Ciechanów następujące działki są terenami zamkniętymi:
  - 30 – 1648/11 – obręb Podzamcze,
  - 30 – 1648/12 – obręb Podzamcze,
  - 50 – 24 – obręb Szczurzyn,
  - 50 – 5/2 – obręb Szczurzyn,
  - 50 – 29 – obręb Szczurzyn,
  - 60 – 292 – obręb Krubin,
  - 90 – 292 – obręb Niechodzin – Bielin

  W ramach ww. terenów usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej musi być zgodne z obowiązującymi przepisami.
- Dopuszcza się (za zgodą zarządcy terenów) wyłączenie z terenów zamkniętych terenów niezbędnych dla celów publicznych (np. przeprowadzenia dróg gminnych itp.).
- Wyznaczone w ramach terenów zamkniętych przeznaczenie dla zabudowy usługowej, jest przesądzeniem przyszłościowym i wskazującym kierunek zagospodarowania tych terenów w przypadku zdjęcia klauzuli terenów zamkniętych.

2. Tereny Ministerstwa Obrony Narodowej

Zgodnie z Decyzją Nr ~~42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r~~ *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*

Łączna powierzchnia terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej wynosi ~~0,1955~~ *37,9545* ha.

3. Inne tereny niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze miasta Ciechanów występują też inne obiekty i tereny, które na podstawie art. 91 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa mogą być uznane za „niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa".

Są to nieruchomości wykorzystywane na cele sztabowe, administracyjne, magazynowe, techniczno-usługowe Policji, Państwowej Straży Pożarnej, Sądu, Prokuratury.

~~II. 16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym~~

~~Na obszarze miasta Ciechanów nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych ze względu na uwarunkowania i potrzeby zagospodarowania występujące w mieście.~~

II. 17. Obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

Na obszarze miasta Ciechanów wskazuje się obszar – obszar ciepłowni miejskiej, na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Wskazany, na rysunku nr 2 do zmiany Studium, obszar zawiera także strefę ochronną od tych urządzeń związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W ramach tego obszaru dopuszcza się wyłącznie produkcję energii z biomasy, paliw BRAM oraz promieniowania słonecznego. Dodatkowo na obszarze tym może odbywać się kogeneracja tj. wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej w najbardziej efektywny sposób, czyli w jednym procesie technologicznym. Kogenerację dopuszcza się również z gazu ziemnego.

II. 17.1. Obszary, na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW

Na obszarze miasta Ciechanów wskazuje się obszar – działkę nr ewid. 789/1 (obręb 10-Śródmieście),na którym rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Wskazany, na rysunku nr 2 do zmiany Studium, obszar zawiera także strefę ochronną od tych urządzeń związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W ramach tego obszaru dopuszcza się wyłącznie produkcję energii z biomasy, paliw BRAM oraz promieniowania słonecznego. Dodatkowo na obszarze tym może odbywać się kogeneracja tj. wytwarzanie ciepła i energii elektrycznej w najbardziej efektywny sposób, czyli w jednym procesie technologicznym. Kogenerację dopuszcza się również z gazu ziemnego.

II. 18. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Na obszarze miasta Ciechanów nie planuje się obszarów dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

CZĘŚĆ III

CHARAKTERYSTYKA PRZEZNACZENIA OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH

III. 1. Rodzaje funkcji i przeznaczenia

Na obszarze objętym Studium ustala się następujące podstawowe funkcje i przeznaczenie obszarów wydzielonych na rysunku nr 2:

Funkcje zabudowy mieszkaniowej:

- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- MN – mieszkaniowa jednorodzinna

Funkcje zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- MU – zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa

Funkcje zabudowy usługowej:

- UC – zabudowa śródmiejska (o funkcji mieszkaniowej i usługowej)
- U – zabudowa usługowa
- UM – zabudowa usługowo-mieszkaniowa

Funkcje zabudowy produkcyjnej:

- P – zabudowa produkcyjna, bazy, składy i magazyny oraz usługi

Funkcje terenów zieleni urządzonej i cmentarzy:

- ZP – zieleń urządzona
- ZC – cmentarz

Infrastruktura techniczna:

- W – urządzenia zaopatrzenia w wodę
- K – urządzenia odprowadzenia ścieków
- E – urządzenia elektroenergetyki

Komunikacja drogowa:

- Drogi publiczne:
  - KDGP – drogi główne ruchu przyśpieszonego
  - KDG – drogi główne
  - KDZ – drogi zbiorcze
  - KDL – drogi lokalne

Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna:

- R – obszary rolnicze
- ZN – zieleń naturalna
- ZD – ogrody działkowe
- ZL – lasy
- ZLP – parki leśne.

III. 2. Wyjaśnienia użytych pojęć

W niniejszej zmianie Studium ustalono następującą treść dla użytych pojęć:

- **funkcje podstawowe**: funkcje istniejące i projektowane, zajmujące na wyróżnionym obszarze (na rysunku nr 2) największy procent powierzchni obszaru wydzielonego na rysunku nr 2, nie mniej niż 60% brutto (obszar brutto oznacza powierzchnię obszaru wraz z drogami, zielenią, itp.);
- **funkcje uzupełniające**: funkcje istniejące i projektowane, zajmujące na wyróżnionym obszarze nie więcej niż 40% powierzchni danego obszaru brutto (obszar brutto oznacza powierzchnię terenu wraz z drogami, zielenią, itp.);
- **usługi publiczne** rozumiane są jako: usługi administracji, szkół wyższych, oświaty, szkolnictwa, przedszkoli, kultury, usługi ochrony zdrowia, usługi opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji itp.;
- **usługi komercyjne** rozumiane są jako inne usługi.

Uwaga: dla obszarów oznaczonych na rysunku nr 2 dwoma symbolami (np. MW, MN) możliwe jest wprowadzenie obu funkcji. W takich przypadkach, wielkość terenu do zagospodarowania na poszczególne funkcje ustalić należy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stosownie do występujących potrzeb, wniosków mieszkańców i uwarunkowań występujących na danym terenie.

III. 3. Charakterystyka przeznaczenia obszarów oraz wytyczne do planów miejscowych.

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW

- Funkcje podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w tym budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami wbudowanymi oraz obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m^2) wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.
- Funkcje uzupełniające
  - usługi publiczne – w rozumieniu niniejszego Studium, wg wyjaśnień zawartych w rozdz. III.2., (poza usługami wykluczonymi),
  - usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi), w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m^2; na terenach położonych na skraju zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostępnych z dróg publicznych, dopuszcza się obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - drogi wewnętrzne, drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
  - zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

- Funkcje wykluczone:
  - obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny,
  - handel hurtowy, giełdy towarowe, warsztaty napraw pojazdów, stolarskie, ślusarskie i inne o podobnej uciążliwości, oraz stacje paliw,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej podanej w pkt 1) i w pkt 2),
  - siedliska rolnicze,
  - wolnostojące maszty stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie ustalony w oparciu o art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, …...
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
    - na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe” dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - zasady kształtowania terenów zieleni ogólnodostępnej, według wskaźnika minimum 2 m^2/1 mieszkańca,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III. 4.

- Wskaźniki wykorzystania terenów:

  Funkcje podstawowe:

  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 35%; dla zabudowy usługowej do 40%,
  - powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%; dla zabudowy usługowej minimum 20%,
  - powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej nie ustala się,
  - wysokość zabudowy: maksimum 18 m, możliwe jest wprowadzenie obiektów wyższych (maksimum 30 m) jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę,
  - dach o spadku do 45o (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN

- Funkcje podstawowe:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym budynki mieszkalne jednorodzinne z usługami wbudowanymi oraz obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 80 m^2) wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.
- Funkcje uzupełniające:
  - usługi publiczne – w rozumieniu niniejszej zmiany Studium, wg wyjaśnień zawartych w rozdz. III.2., (poza usługami wykluczonymi),
  - usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi), w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m^2,
  - stacje paliw,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – na zasadach określonych w miejscowym planie,
  - siedliska rolnicze – istniejące (dopuszczona maksymalna wielkość produkcji zwierzęcej do 40 DJP), wskazane przekształcenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w/w usługi,
  - drogi wewnętrzne, drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
  - zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- Funkcje wykluczone:
  - obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny,

- handel hurtowy, giełdy towarowe, warsztaty napraw pojazdów, warsztaty stolarskie, ślusarskie itp. o podobnej uciążliwości,
- obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2,
- nowe siedliska rolnicze,
- wolnostojące maszty stacji bazowych telefonii komórkowej,
- inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,
- inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie ustalony w oparciu o art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, …..

- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego;
    - na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe” dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - na nowych terenach: zasady kształtowania terenów zieleni ogólnodostępnej, według wskaźnika minimum 1 m^2/ 1 mieszkańca,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III. 4;
- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 30%; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25%, dla zabudowy usługowej do 40%,

- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25%, dla zabudowy usługowej minimum 25%,
- powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 400 m^2, maksimum 1200 m^2 (na terenach położonych na skraju terenów zainwestowanych miasta, na styku z terenami rolniczymi ustalonymi na rysunku nr 2 Studium, dopuszcza się powierzchnię działek do 3000 m^2); dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nie ustala się,
- wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej maksimum 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej maksimum 12 m,
- dach o spadku do 45o (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

3. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa – MU

- Funkcje podstawowe :
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne (w rozumieniu niniejszej zmiany Studium, według wyjaśnień zawartych w rozdz. III.2), usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi) w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m^2, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.
- Funkcje uzupełniające:
  - siedliska rolnicze istniejące (dopuszczona maksymalna wielkość produkcji zwierzęcej do 40 DJP), wskazane przekształcenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w/w usługi;
  - drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
  - zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- Funkcje wykluczone:
  - obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2,
  - handel hurtowy, giełdy towarowe, warsztaty napraw pojazdów, stolarskie, ślusarskie i inne o podobnej uciążliwości, oraz stacje paliw,
  - nowe siedliska rolnicze,
  - wolnostojące maszty stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,

- inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie ustalony w oparciu o art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….

- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
    - na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe" dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - zasady kształtowania terenów zieleni ogólnodostępnej, według wskaźnika minimum 2 m^2/1 mieszkańca,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.

- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 35%; dla zabudowy usługowej do 40%,
  - powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%; dla zabudowy usługowej minimum 20%,
  - powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej nie ustala się,
  - wysokość zabudowy: maksimum 18 m, możliwe jest wprowadzenie obiektów wyższych (maksimum 30 m) jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę,
  - dach o spadku do 45o (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

4. **Zabudowa śródmiejska – UC**

- Funkcje podstawowe:
  - zabudowa usługowa; preferencje dla lokalizacji usług publicznych i komercyjnych o oddziaływaniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m^2 (nie dotyczy obiektów istniejących o większej powierzchni, które mogą funkcjonować bez zwiększania powierzchni sprzedaży),
  - zabudowa usługowo-mieszkaniowa (budynki o łączonych funkcjach: mieszkaniowej i usługowej – poza usługami wykluczonymi),
  - wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej,
  - związane z funkcjonowaniem w/w zabudowy drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi i garaże,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
  - zieleń urządzona o funkcji reprezentacyjnej, place i inne tereny publiczne.
- Funkcje uzupełniające:
  - drogi wewnętrzne, drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
  - zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
- Funkcje wykluczone:
  - funkcje produkcyjne, bazy, składy, magazyny (nie dotyczy obiektów istniejących),
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2,
  - handel hurtowy, giełdy towarowe, warsztaty napraw pojazdów, warsztaty stolarskie, ślusarskie itp. o podobnej uciążliwości, stacje paliw,
  - maszty telefonii komórkowej,
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie ustalony w oparciu o art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,

  - uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego;
- w planach miejscowych należy określić:
  - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
  - warunki lokalizacji budynków usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
  - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
  - zasady kształtowania terenów zieleni ogólnodostępnej, stosownie do rejonu i możliwości terenowych,
  - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.

- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej do 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 60%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 60%,
  - powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej minimum 10%, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 10%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%,
  - powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, usługowej, usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nie ustala się,
  - wysokość zabudowy: maksimum 18 m (dla budynków wyższych – maksimum jak w stanie istniejącym),
  - dach o spadku do 45o (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).
- Uwaga: tereny zabudowy śródmiejskiej stanowią w obszar wskazany do rewitalizacji zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji (obszar OP1 – “trakt średniowieczny” z otoczeniem).

5. Zabudowa usługowa – U

- Funkcje podstawowe:
  - zabudowa usługowa: usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2 000 m^2,
  - związane z funkcjonowaniem w/w zabudowy drogi publiczne i wewnętrzne, zieleń, parkingi i garaże, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się funkcję mieszkalną w budynkach usługowych.
- Funkcje uzupełniające:
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - bazy obsługi komunalnej i inne,
  - tereny obsługi produkcji zwierzęcej – wyłącznie istniejące (liczba zwierząt do 40 DJP),

- handel hurtowy, składy, magazyny,
- stacje paliw z zapleczem usługowym,
- zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
- drogi wewnętrzne, drogi publiczne związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych,
- zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
- wolnostojące maszty telefonii komórkowej.

- Funkcje wykluczone:
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające ze opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
    - na terenach rozwojowych – rogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe” dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia funkcji mieszkalnej przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - warunki lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
    - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i środowiska i zdrowia ludzi w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod inne dopuszczalne funkcje,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.
  - inne wymogi:

- w odniesieniu do terenów przyległych do terenów istniejących zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii: lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego i obiektów użyteczności publicznej ustalić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po określeniu zabezpieczeń technicznych dla tych zakładów, aby zmniejszyć niebezpieczeństwa, na jakie są narażeni ludzie,

- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 30%, dla zabudowy usługowej i pozostałej do 40% ; wskaźniki te nie dotyczą:
    - terenów istniejącej zabudowy usługowej gdzie występuje powierzchnia zabudowy powyżej 40% - dla tych terenów dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10%),
    - strefy "zabudowy śródmiejskiej", dla której dopuszcza się procent zabudowy do 100%,
  - powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%, dla zabudowy usługowej i pozostałej minimum 15%,
  - powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i innej nie ustala się,
  - wysokość zabudowy: maksimum 18 m, dopuszcza się wprowadzenie obiektów wyższych do 24 m (nie dotyczy masztów telefonii komórkowej) jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę (nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne, masztów telefonii komórkowej – dla których maksymalnej wysokości nie ustala się),
  - dach o spadku do 45º (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

6. Zabudowa usługowo-mieszkaniowa – UM

- Funkcje podstawowe:
  - zabudowa usługowa – usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2 000 m^2
  - związane z funkcjonowaniem w/w zabudowy drogi publiczne i wewnętrzne, parkingi i garaże, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
  - funkcja mieszkalna w budynkach usługowych lub w oddzielnych budynkach.

- Funkcje uzupełniające:
  - usługi publiczne,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – na zasadach określonych w planie miejscowym,
  - handel hurtowy, giełdy towarowe,
  - bazy, składy, magazyny,
  - zakłady produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób;
  - bazy obsługi komunalnej i inne,
  - bazy obsługi produkcji zwierzęcej – wyłącznie istniejące (produkcja zwierzęca do 40 DJP),
  - stacje paliw z zapleczem usługowym,

- drogi wewnętrzne, drogi publiczne związane i nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych,
- tereny zieleni urządzonej i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
- wolnostojące maszty telefonii komórkowej.

- Funkcje wykluczone:
  - inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, ….,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m^2.
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające ze opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
    - na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe” dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia funkcji mieszkalnej przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych (spośród określonych w pkt 1) oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i środowiska i zdrowia ludzi w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod inne dopuszczalne funkcje,
    - warunki lokalizacji budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej państwowego znaczenia,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.
- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy usługowej i pozostałej do 40%,

- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%, dla zabudowy usługowej i pozostałej minimum 20%,
- powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i innej nie ustala się,
- wysokość zabudowy: maksimum 12 m; dopuszcza się wprowadzenie obiektów wyższych o wysokości maksimum 15 m, jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę, nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne – dla których maksymalnej wysokość wynosić może do 20 m (nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne, masztów telefonii komórkowej – dla których maksymalnej wysokości nie ustala się),
- dach o spadku do 45º (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

7. Zabudowa produkcyjna, bazy, składy, magazyny oraz usługi – P

- Funkcje podstawowe:
  - obiekty produkcyjne, składy, bazy, magazyny,
  - handel hurtowy, giełdy towarowe,
  - usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2 000 m^2,
  - drogi publiczne i wewnętrzne, bocznice kolejowe,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi;
  - parkingi, garaże.
- Funkcje uzupełniające:
  - usługi publiczne,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie istniejąca, bez możliwości rozbudowy budynków i lokalizacji nowych,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wyłącznie istniejącą, bez możliwości rozbudowy budynków i lokalizacji nowych,
  - bazy obsługi komunalnej i inne,
  - bazy obsługi produkcji zwierzęcej (produkcja zwierzęca do 40 DJP),
  - budynki i budowle związane z obsługą gospodarki leśnej (będące w zarządzie Nadleśnictwa),
  - stacje paliw z zapleczem usługowym,
  - drogi wewnętrzne, drogi publiczne związane i nie związane *z* funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu, a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych,
  - obiekty i tereny gromadzenia odpadów, takie jak: gminny punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych, punkty gromadzenia i wstępnej segregacji odpadów,
  - tereny zieleni urządzonej i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
  - siedliska rolnicze – wyłączenie istniejące, bez możliwości rozbudowy budynków i lokalizacji nowych,

- wolnostojące maszty telefonii komórkowej.

- Funkcje wykluczone:
  - nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.
- Wytyczne do planów miejscowych
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
    - uwarunkowania wynikające ze opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
    - na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
    - „korytarze przesyłowe" dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - maksymalną dopuszczalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
    - warunki lokalizacji obiektów handlu detalicznego z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia funkcji mieszkalnej przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
    - rodzaje działalności dopuszczonej w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
    - minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.
  - inne wymogi:
    - w odniesieniu do terenów przyległych do terenu istniejących zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii:
      - lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego i obiektów użyteczności publicznej ustalić należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, po określeniu zabezpieczeń technicznych dla tych zakładów, aby zmniejszyć niebezpieczeństwa, na jakie są narażeni ludzie,
    - budowa lub rozbudowa oraz lokalizacja zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych, w tym m.in. Prawa ochrony środowiska.
    - *na terenie A.1.P wyklucza się możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.*
- Wskaźniki wykorzystania terenów:
  - powierzchnia zabudowy: do 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, (wskaźnik nie dotyczy terenów istniejącej zabudowy, gdzie występuje powierzchnia zabudowy powyżej 60% – dla tych terenów dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10%);

- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy produkcyjnej minimum 10%; dla zabudowy innej minimum 10%,
- powierzchnia działek: nie ustala się,
- wysokość zabudowy: maksimum 15 m; dopuszcza się wprowadzenie budynków wyższych o wysokości maksimum 20 m, jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę (nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne, masztów telefonii komórkowej – dla których maksymalnej wysokości nie ustala się),
- dach o spadku do 45º (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa).

8. Zieleń urządzona – ZP

- Funkcje podstawowe:
  - zieleń urządzona,
  - tereny i urządzenia rekreacyjne,
  - place do organizacji imprez masowych (kiermaszy, zabaw, itp.),
  - ogrody tematyczne (zwierząt, roślin, inne),
  - wody płynące i zbiorniki wodne,
  - ścieżki, bulwary, promenady.
- Funkcje uzupełniające:
  - tereny sportowe (małe boiska sportowe, tory i place sportowe itp.),
  - place zabaw dla dzieci,
  - obiekty związane z obsługą użytkowników (sanitariaty, przebieralnie, itp),
  - obiekty gastronomiczne,
  - obiekty służące rekreacji,
  - drogi wewnętrzne,
  - obiekty służące ochronie przeciwpowodziowej, ochronie środowiska oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości innego ich prowadzenia lub usytuowania.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania wynikające z zagrożenia powodziowego i wysokich poziomów wód gruntowych,
    - uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym szczegółowym,
    - walory krajobrazu naturalnego i kulturowego,
    - zasady zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - w planach miejscowych należy określić:
    - warunki zagospodarowania terenu wynikające z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego,

  - wskaźniki intensywności wykorzystania terenów wynikające z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego;
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

9. Cmentarze – ZC

- Funkcje podstawowe: tereny cmentarzy wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami związanymi z pochówkiem zmarłych
- Funkcje uzupełniające;
  - obiekty sakralne,
  - zakłady kamieniarskie i inne usługi związane z funkcją podstawową,
  - obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m^2 – związane z funkcją podstawową terenu,
  - parkingi,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
  - drogi publiczne i wewnętrzne.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - lokalne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
    - uwarunkowania określone w opracowaniu ekofizjograficznym szczegółowym,
  - w planach miejscowych należy określić:
    - ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - miejsca lokalizacji grobów, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

10. Infrastruktura techniczna – urządzenia zaopatrzenia w wodę – W

- Funkcje podstawowe:
  - urządzenia zaopatrzenia w wodę: ujęcia wody, urządzenia techniczne związane z poborem wody.
- Funkcje uzupełniające:
  - drogi wewnętrzne,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
  - obiekty administracyjne, warsztatowe i inne związane z funkcją podstawową,
  - zieleń.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych: nie ustala się.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

11. Infrastruktura techniczna - urządzenia elektroenergetyki – E

- Funkcje podstawowe :

- urządzenia zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej.

- Funkcje uzupełniające:
  - drogi wewnętrzne.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, nie wymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych: nie ustala się.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

12. Infrastruktura techniczna – urządzenia odprowadzenia ścieków – K

- Funkcje podstawowe:
  - urządzenia odprowadzenia, oczyszczania i utylizacji ścieków sanitarnych,
  - urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych.
- Funkcje uzupełniające:
  - drogi wewnętrzne,
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
  - obiekty administracyjne, warsztatowe i inne związane z funkcją podstawową,
  - zieleń.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych: nie ustala się.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

13. Drogi publiczne:

- Funkcje podstawowe: drogi publiczne:

  KDGP – drogi główne ruchu przyśpieszonego,
  KDG – drogi główne,
  KDZ – drogi zbiorcze,
  KDL – drogi lokalne.
- Funkcje uzupełniające:
  - sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej,
  - ścieżki rowerowe,
  - zieleń,
  - kioski kolportażowe, reklamy (w tym słupy ogłoszeniowe), itp.
- Funkcje wykluczone: inne, niezgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych.
- Wytyczne do planów miejscowych: nie ustala się.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

14. Obszary rolnicze – R

- Funkcje podstawowe:
  - uprawy polowe,
  - łąki i pastwiska,
  - uprawy sadownicze i ogrodnicze,

- wody płynące, zbiorniki wodne i stawy hodowlane,
- zadrzewienia (śródpolne, miedzowe), lasy.

- Funkcje uzupełniające:
  - zabudowa siedliskowa – związana z produkcją rolniczą (z uwzględnieniem uwarunkowań występujących na danym terenie),
  - użytki ekologiczne,
  - sieci systemów infrastruktury technicznej,
  - drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.
- Funkcje wykluczone:
  - fermy produkcji drobiu, trzody chlewnej, bydła, zwierząt futerkowych i innych zwierząt – powyżej 40 DJP w jednym siedlisku, nie dotyczy obiektów istniejących o prawomocnych decyzjach budowlanych.
- Wytyczne do planów miejscowych:
  - w planach miejscowych należy uwzględnić:
    - zapewnienie dojazdów pożarowych i zaopatrzenia wodnego dla terenów leśnych.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

15. Zieleń naturalna – ZN

- Funkcje podstawowe:
  - zadrzewiania, zakrzewienia,
  - łąki,
  - zieleń niska naturalna,
  - wody płynące i stojące.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów:
  - lasy i zalesienia,
  - urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska,
  - ścieżki spacerowe (w tym ścieżki dydaktyczne), ścieżki rowerowe – nieutwardzone,
  - drogi, obiekty służące ochronie środowiska oraz elementy systemów infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innego ich prowadzenia.
- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych: ustalenia zakazu zabudowy.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

16. Ogrody działkowe – ZD

- Funkcje podstawowe: ogrody działkowe – użytkowanie i zabudowa zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ogrodów działkowych.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów
  - zadrzewienia,
  - sieci infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu.

- Funkcje wykluczone: inne funkcje, niewymienione w pkt 1) i 2).
- Wytyczne do planów miejscowych: ustalenia zakazu zabudowy.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

17. Lasy – ZL

- Funkcje podstawowe:
  - lasy, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej (zgodnie z ustawą o lasach).
- Funkcje uzupełniające:
  - napowietrzne sieci infrastruktury technicznej – w wypadku braku możliwości innego ich prowadzenia,
  - obiekty i urządzenia dopuszczone na terenach leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- Funkcje wykluczone:
  - podziemne sieci infrastruktury technicznej.
- Wytyczne do planów miejscowych: ustalenia zakazu zabudowy.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

18. Lasy - parki leśne – ZLP

- Funkcje podstawowe :
  - lasy, do zagospodarowania na parki leśne (tereny leśne z urządzeniami służącymi celom rekreacji i wypoczynku, taki jak: ścieżki piesze z ławkami i oświetleniem, ścieżki sportowe (gimnastyczne) itp.
- Funkcje uzupełniające:
  - napowietrzne sieci infrastruktury technicznej – w wypadku braku możliwości innego ich prowadzenia,
  - obiekty i urządzenia dopuszczone na terenach leśnych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- Funkcje wykluczone:
  - podziemne sieci infrastruktury technicznej (nie dotyczy sieci związanych z zagospodarowaniem parków leśnych);
- Wytyczne do planów miejscowych: ustalenie zakazu zabudowy.
- Wskaźniki wykorzystania terenów: nie ustala się.

W odniesieniu do wszystkich wymienionych powyżej obszarów o określonym przeznaczeniu w przypadku projektowania i wykonywania planowanych inwestycji na gruntach, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych – ustawy Prawo wodne.

III. 4. Wskaźniki dotyczące liczby miejsc postojowych.

Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- Budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie.
- Budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowego/mieszkanie.
- Budynki mieszkalne w zabudowie siedliskowej: minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie.
- Usługi:

- obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych /10 łóżek;
- usługi handlu:
  - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 (nie dotyczy kiosków kolportażowo-handlowych): minimum 2 mp,
  - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 500 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 mp/100 m^2 pow. użytkowej,
  - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (obiekty powyżej 500 m^2 powierzchni sprzedaży, do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 mp/100 m^2 pow. użytkowej,
  - obiekty powyżej 2000 m^2 powierzchni sprzedaży: minimum 3 mp/100 m^2 pow. użytkowej;
- usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe/ 10 miejsc konsumpcyjnych;
- usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp/100 m^2 powierzchni użytkowej;
- usługi rzemiosła: minimum 3 mp/100 m^2 pow. użytkowej;
- obiekty usług zdrowia, opieki społecznej:
  - przychodnie lekarskie: minimum 3 mp/ 100 m^2 pow. użytkowej,
  - szpitale, kliniki: minimum 5 mp/ 10 łóżek;
- usługi kultury:
  - kościoły, kaplice: minimum 1,2 mp/ 100 m^2 pow. użytkowej,
  - domy kultury: minimum 1 mp/ 100 m^2 pow. użytkowej,
  - kina, teatry: minimum 20 mp/ 100 miejsc siedzących,
  - obiekty muzealne i wystawowe: minimum 1,5 mp/ 100 m^2 pow. użytkowej;
- usługi sportu:
  - hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony: minimum 16 mp/ 100 miejsc siedzących;
- usługi oświaty i wychowania:
  - szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1,5 miejsca postojowego/1 pomieszczenie do nauki,
  - szkoły średnie: minimum 2 miejsca postojowego/1 pomieszczenie do nauki,
  - szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: minimum 1,5 miejsca postojowego/10 studentów;
- magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego/100 m^2 powierzchni składowej;
- zakłady przemysłowej, produkcyjne, rzemiosło: minimum 2 miejsc postojowe dla samochodów osobowych/10 zatrudnionych; dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu.

CZĘŚĆ IV

SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM I UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM *ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, WPŁYWU UWARUNKOWAŃ ORAZ BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ NA TE KIERUNKI*

IV. 1. Informacje ogólne

Niniejszy dokument stanowi aktualizację zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, która została uchwalona w dniu 31 maja 2007 r. przez Radę Miasta Ciechanów (uchwała nr 69/VIII/07).

Dokonanie kolejnej edycji zmiany Studium było uzasadnione:

- Zmianą niektórych przepisów, w tym dotyczących m.in. gospodarki przestrzennej.
- Wnioskami o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów w sposób inny niż w dotychczas obowiązującej zmianie Studium.
- Zmianami w zainwestowaniu terenów, które nastąpiły od 2007 r.

W zmianie Studium uwzględniono również:

- plany rozwoju, programy operacyjne i inne opracowania przyjęte przez Radę Miasta Ciechanów,
- nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego zatwierdzony w 2014 r.,
- stan zainwestowania i zaludnienia miasta według danych GUS.

Zmiana studium opracowana na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. stanowi uzupełnienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, uchwalonego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016r., o pojedyncze ustalenia.

Głównym celem zmiany studium jest:

- *zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście (powierzchnia 4144m^2), z zabudowy usługowej (A.22.U) na zabudowę produkcyjną P – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW,*
- *oznaczenia działki nr ewid. 4859/1, obręb 20-Scalenie jako terenu zamkniętego.*

Poza w/w zmianami dokonano korekty części dotyczącej uwarunkowań i kierunków rozwoju w związku ze zmianą lub zaktualizowaniem od 2016 r.:

- *planu zagospodarowania przestrzennego Województwa mazowieckiego z 2018 r.,*
- *strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+, z 2022 r.,*
- *programów strategicznych szczebla gminnego: Strategia rozwoju miasta, Program ochrony środowiska,*
- *obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:*
  - *przekazane w 2020 r. mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego;*
  - *zniesione strefy ochrony pośredniej ujęć wód;*

- *zmiany w rejestrze zabytków nieruchomych województwa i gminnej ewidencji zabytków,*
- *obowiązujących i będących w trakcie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
- *granic obszaru rewitalizacji,*
- *danych statystycznych i informacji o mieście,*
- *przepisów dotyczących elementów uwzględnianych i określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).*

Zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zmiana studium została sporządzona w formie ujednoliconego projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany. Treść dodana do studium została oznaczona jako tekst pochylony w kolorze niebieskim, dodatkowe elementy wprowadzone na załącznikach graficznych zostały wyraźnie wyróżnione i opisane w legendzie w sposób jednoznacznie wskazujący na wprowadzenie ich w wyniku niniejszej zmiany studium. Informacje lub oznaczenia, które przestały być aktualne zostały oznaczone jako przekreślony tekst w kolorze niebieskim. Oznaczenia znajdujące się na rysunku uwarunkowań i rysunku kierunków, które straciły aktualność zostały wyszarzone, ich opisy pozostały w legendzie.

IV.2 . Uwarunkowania – synteza

Główne uwarunkowania mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne miasta to:

1. Położenie w regionie i powiązania miasta z otoczeniem, w tym:

- rola i znaczenie miasta Ciechanów jako ponadlokalnego ośrodka usługowego (w tym usług administracyjnych);
- położenie na przecięciu dwóch dróg krajowych, trzech dróg wojewódzkich oraz przy trasie magistrali kolejowej E-65 (Warszawa – Gdynia);
- przebieg przez obszar miasta przesyłowych sieci infrastruktury technicznej (linii energetycznych 110 kV, gazociągów wysokiego ciśnienia);
- powiązania sieciami infrastruktury technicznej z obszarami przyległych gmin;
- przebieg przez obszar miasta doliny rzeki Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej;
- istniejące i planowane zagospodarowanie w gminach sąsiednich na obszarach przylegających do granic miasta.

2. Istniejące zagospodarowanie terenu:

- obszary zainwestowane zajmują ok. 35% powierzchni miasta; powierzchnia terenów niezainwestowanych w mieście jest więc znaczna i wykluczając tereny niewskazane do zabudowy ze względów przyrodniczych, umożliwia to dalszy znaczny rozwój miasta;

- obszary zainwestowane obejmują tereny o funkcjach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, baz, składów magazynów;
- przestrzeń zainwestowana miasta posiada czytelny podział funkcjonalno-przestrzenny; układ ten powinien być kontynuowany w dalszym rozwoju miasta;
- niektóre osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej wymagają przebudowy struktury przestrzennej, a w szczególności:
  - osiedle Aleksandrówka – w kierunku uczytelnienia układu komunikacyjnego i wzbogacenia zielenią urządzoną i rekreacyjną dla mieszkańców,
  - osiedla: Śmiecin, Kargoszyn – w kierunku urządzenia ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci,
  - osiedle Podzamcze – w kierunku urządzenia ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci i ogólnodostępnych terenów rekreacyjno-sportowych.

3. Planowanie przestrzenne, które zobrazowane jest przez plany miejscowe i ruch inwestycyjny:

- na obszarze miasta Ciechanów obowiązuje ~~36~~ *47* miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany te obejmują ok. ~~28,8%~~ *29,44%* powierzchni miasta); w opracowaniu są 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wg stanu: ~~luty 2016 r.~~ *czerwiec 2023 r.*);
- inwestycje realizowane przez inwestorów prywatnych wskazują na duży ruch inwestycyjny w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, *mieszkaniowej wielorodzinnej,* produkcyjnej i usługowej – co świadczy o atrakcyjności miasta Ciechanów jako miejsca zamieszkania i prowadzenia działalności gospodarczej;
- do przekształceń w kierunku odnowy i wprowadzenia nowej jakości terenów publicznych wskazano obszary:
  - „traktu średniowiecznego" – prowadzącego od Zamku Książąt Mazowieckich, poprzez Plac Jana Pawła II, ulicę Warszawską, Plac Kościuszki, do Farskiej Góry (wraz z otoczeniem),
  - dzielnicę Bloki,
  - tereny poprzemysłowe – wyrobiska poeksploatacyjne na Krubinie i na Kargoszynie, otoczenie osiedla „Jeziorko" i „Kanały".

4. Stan środowiska:

- na obszarze miasta zanieczyszczenia atmosferyczne powodują: ciepłownia miejska i kotłownie lokalne, zakłady przemysłowe, tereny składów i magazynów, ruch komunikacyjny, miejska oczyszczalnia ścieków, ale dzięki dobrym warunkom przewietrzania, stan aerosanitarny w mieście jest dobry;
- przekroczenia norm hałasu występują wzdłuż ulic, głównie prowadzących ruch krajowy;
- stan bakteriologiczny rzeki Łydyni oraz powietrza miasta jest dobry;
- szata roślinna na terenie miasta jest przekształcona – za wyjątkiem doliny rzeki Łydyni, gdzie występują siedliska w stanie naturalnym.

5. **Ochrona przyrody:**
   - najcenniejszym obszarem przyrodniczym w mieście jest dolina rzeki Łydyni, stanowiąca regionalny korytarz ekologiczny; w środkowej części doliny znajduje się Zespół przyrodniczo-krajobrazowy, objęty ochroną prawną;
   - istniejącymi formami ochrony przyrody na terenie miasta są także pomniki przyrody oraz użytek ekologiczny Bagry;
   - wskazane do objęcia ochroną prawną są zbiorniki wodne na Krubinie (położone przy Domu Pomocy Społecznej);
   - lokalne elementy osnowy ekologicznej, wskazane do ochrony przed zainwestowaniem to: lasy, tereny parkowe, skwery, starodrzew, drzewostan przyuliczny, tereny podmokłe.
6. **Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego:**
   - na obszarze miasta występują: historyczne założenie urbanistyczne miasta, Zamek Książąt Mazowieckich, założenia zieleni miejskiej, grodzisko, zespół koszar i liczne budynki i zespoły budynków objęte ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków;
   - na obszarze miasta występują także liczne obszary, obiekty i zespoły objęte gminną ewidencją zabytków;
   - inne wartościowe obiekty, zespoły i obszary, w celu zachowania ich cech będących świadectwem historii i rozwoju kulturowego, wskazane są do ochrony prawem miejscowym.
7. **Warunki i jakość życia mieszkańców:**
   - według danych GUS na koniec ~~2012~~ *2021* r. w mieście Ciechanów zamieszkiwało ~~44 974~~ *43 495* osób; od 2007 r. do ~~2012~~ *2021* r. Ciechanów stracił ok. ~~0,5 tys. (1,1%)~~ *1 980 (4,35%)* mieszkańców. Ubytek ludności należy tłumaczyć ujemnym saldem migracji, gdyż przyrost naturalny w mieście do 2012 r. był dodatni, ale nie na tyle wysoki, aby mógł zrekompensować przewagę odpływu ludności nad napływem;
   - w Ciechanowie następuje spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym na rzecz osób w wieku poprodukcyjnym, co określa się jako proces starzenia się społeczeństwa. Jest to również skutek niskiej liczby urodzeń i emigracji ludzi młodych;
   - warunki mieszkaniowe ulegają stopniowej poprawie: średnio na mieszkanie przypada ~~2,7~~ *2,35* osób a na izbę ~~0,7~~ *0,61* osób, ale część zabudowy mieszkaniowej jest w złym stanie technicznym;
   - dobre jest wyposażenie miasta w usługi podstawowe (szczególnie w handel i w usługi oświaty) oraz w usługi ponadpodstawowe (szczególnie w zakresie opieki zdrowotnej i usługi sportu);
   - znaczne powierzchnie zieleni urządzonej i naturalnej istniejące w mieście stwarzają dobre warunki do wypoczynku, chociaż brak jest szerszej oferty spędzania wolnego czasu;
   - wysoki jest wskaźnik bezrobocia i niski średni dochód w przeliczeniu na gospodarstwo domowe, co zagraża ubóstwem; bezrobotni w mieście Ciechanów to ok. ~~2 935~~ *1 391* osób; bezrobocie spowodowane jest małą liczbą miejsc pracy oraz brakiem miejsc pracy w zasięgu akceptowanych dojazdów do pracy.

8. **Gospodarka lokalna:**
   - gospodarka lokalna miasta opiera się na ok. ~~4 541~~ *4 762* podmiotach gospodarczych, wśród których dominują (ok. 96%) podmioty o zatrudnieniu do 9 osób; liczba podmiotów od kilku lat jest podobna, ale wzrasta liczba firm średnich (o zatrudnieniu od 10-49 osób) a maleje liczba firm dużych (powyżej 50 osób);
   - zagrożeniem rozwoju miasta jest spadek liczby ludności, bezrobocie i niskie dochody ludności; przeciwdziałaniem tym zagrożeniom winny być działania w kierunku:
     - zatrzymania ludności,
     - tworzenia miejsc pracy;
   - priorytetem winno być przygotowanie terenów dla umożliwienia rozwoju różnych form produkcji i usług, a także stosowanie różnego rodzaju zachęt do lokalizowania na terenie miasta Ciechanów nowych zakładów i firm, przy wykorzystaniu strategicznego położenia miasta wynikającego z przebiegu tras dróg krajowych, wojewódzkich, trasy kolejowej E - 65 oraz potencjału siły roboczej.
9. **Zagrożenia bezpieczeństwa ludności:**
   - ~~zagrożenie wystąpienia poważnych awarii stwarza tylko jeden obiekt (zagrożenie wybuchem i pożarem) tj. Drukarnia Wydawnictwa H. Bauer;~~
   - zagrożenia stwarzają też sieci infrastruktury technicznej (gazociągi, linie energetyczne 110kV);
   - poważne zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Łydynia – obszary ~~narażone na niebezpieczeństwo powodzi~~ *szczególnego zagrożenia powodzią* obejmują prawie całą dolinę rzeki Łydyni.
10. **Układ komunikacyjny:**
   - duży ruch komunikacyjny na trasach dróg krajowych prowadzących przez miasto stwarza duże uciążliwości dla mieszkańców; dla poprawy warunków funkcjonowania miasta ważne jest wyprowadzenie tranzytowego ruchu komunikacyjnego na trasę planowanej obwodnicy w południowej części miasta, dla której należy bezwzględnie utrzymać rezerwy terenu;
   - dla poprawy warunków obsługi komunikacyjnej pomiędzy dzielnicami i osiedlami rozdzielonymi linią kolejową i doliną rzeki Łydyni zrealizowano „pętlę miejską" oraz bezkolizyjne skrzyżowania na przejściu przez teren linii kolejowej E - 65.
11. **Infrastruktura techniczna:**
   - wydajność istniejących w mieście ujęć wody z nadwyżką pokrywa potrzeby perspektywiczne miasta i pozwala na jego rozwój;
   - najpilniejsze działania w zakresie infrastruktury technicznej to budowa kanalizacji deszczowej w istniejących ulicach oraz oczyszczanie wód opadowych przed ich wprowadzeniem do odbiorników (głównie do rzeki Łydyni) oraz budowa kanalizacji sanitarnej na terenach zainwestowanych;
   - zasilanie miasta z dwóch kierunków poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I^0, rezerwy w stacji zlokalizowanej na ulicy Kwiatowej oraz rozbudowany układ gazociągów stwarzają możliwość dostawy gazu do każdego potencjalnego odbiorcy;
   - miasto posiada znaczne możliwości zaopatrzenia w ciepło z centralnej kotłowni, dla których jednak ograniczenia stanowią uwarunkowania wynikające z przepisów pakietu klimatyzacyjnego, czy utrud-

nienia związane z koniecznością budowy (lub przebudowy) niektórych odcinków sieciowych do zasilenia nowych obszarów przewidzianych dla budownictwa;

- miasto korzysta z ~~Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK)~~ *Instalacji Komunalnej* w Woli Pawłowskiej w gminie wiejskiej Ciechanów;
- selektywna zbiórka odpadów komunalnych na terenie miasta Ciechanów prowadzona jest z podziałem na papier i tekturę, szkło, tworzywa sztuczne, opakowania wielomateriałowe, metal oraz odpady zielone.

12. Wnioski z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala dla miasta Ciechanów funkcje ośrodka regionalnego i ponadregionalnego oraz wskazuje rozwój wielofunkcyjnego charakteru miasta;
- przez południowy obszar miasta i obszar gminy Ciechanów ustalono przebieg „obwodnicy miasta Ciechanów" w ciągu drogi krajowej nr 60.

13. Wnioski do zmiany Studium

Wnioski złożone do zmiany Studium *(z 2016 r.)* uwzględniono w całości lub w części.

Wnioski złożone do zmiany studium opracowanej na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. uwzględniono w całości lub w części.

IV. 3. Kierunki rozwoju przestrzennego – synteza

1. Zasady rozwoju przestrzennego

Projekt zmiany Studium ustala kierunki rozwoju przestrzennego, poprzez wskazanie terenów dla różnych grup funkcji (obejmujących funkcje podstawowe i dopuszczalne).

W zmianie Studium wskazuje się:

- Nowe obszary rozwojowe dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.
  Obszary te pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej – co poprawi warunki zamieszkania mieszkańców; wskazane tereny stwarzają możliwość osiedlania zarówno blisko centrum miasta jak i w sąsiedztwie obszarów o naturalnej przyrodzie, położonych blisko usług (tereny te stanowić mają alternatywę dla inwestowania na obszarach wiejskich).
- Nowy obszar dla rozwoju funkcji produkcyjnych, baz, składów i magazynów, które stwarzają możliwość lokalizacji nowych firm i zakładów, tworzących miejsca pracy i przyczyniających się do rozwoju gospodarczego miasta.
- Nowe obszary dla rozwoju usług, umożliwiające rozwój miasta Ciechanów jako ośrodka usług powiatowych i regionalnych oraz stwarzające warunki do wzrostu liczby miejsc pracy, poprawy stanu wyposażenia w usługi i do rozwoju gospodarczego.
- Obszary dla rozwoju funkcji wypoczynkowej, sportu i rekreacji, wykorzystujące na te funkcje naturalne tereny przyrodnicze oraz tereny poprodukcyjne – co umożliwi rewitalizację tych terenów zaniedbanych i przywrócenie im walorów przyrodniczych przy jednoczesnym umożliwieniu wykorzystania na rzecz funkcji poprawiających warunki życia mieszkańcom.

W ten sposób projekt zmiany Studium spełnia wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie uwzględnienia w Studium potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

Wskazane kierunki rozwoju przestrzennego miasta stanowią kontynuację kierunków rozwoju ustalonych w dotychczas obowiązującym Studium, przy wprowadzeniu niewielkich zmian wynikających z nowych uwarunkowań i potrzeb miasta.

Wskazane obszary inwestycyjne w obrębie miasta Ciechanów obejmują powierzchnię ok. ~~2266~~ *2228,44* ha. Nowe obszary inwestycyjne są odpowiedzią na określone zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, wyliczone na podstawie odpowiednio przyjętych wskaźników.

Treść ustaleń zmiany Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego zawiera też ustalenia dotyczące podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz wskaźniki wykorzystania terenów – zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zasady rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Zakładany rozwój układu komunikacyjnego odnosi się do:

- realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 60 w południowej części miasta,
- przebudowy skrzyżowań na drogach krajowych i wojewódzkich.

Ustalony planowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację kierunków rozwoju wskazanych w dotychczas obowiązującym Studium, z niewielkimi zmianami wynikającymi z usytuowania wiaduktów, ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i istniejącego zainwestowania.

Urządzenia infrastruktury technicznej zaopatrujące miasto w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną posiadają rezerwy, które umożliwiają dalszy rozwój miasta.

Rozwój przestrzenny miasta wymagać będzie przede wszystkim rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

3. Opracowania planistyczne

Ważną informacją zawartą w zmianie Studium jest przedstawienie kryteriów nienaruszania zapisów Studium z wykonywanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, których treść zgodnie z prawem ma nie naruszać ustaleń Studium.

Obowiązkowe przystąpienie do sporządzania planów miejscowych odnosi do obszarów, przestrzeni publicznych nie objętych obowiązującymi planami miejscowymi – po upływie trzech miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku (uchwalenia Studium).

Z grupy tych obszarów w zmianie Studium wskazano:

- obszar wskazany jako „obszar przestrzeni publicznej” obejmujący: Plac Jana Pawła II, ul. Warszawską, Plac Kościuszki.

W zmianie Studium wskazano też obszary, dla których gmina zmierza sporządzić plany miejscowe. Do terenów tych zaliczono nowe obszary inwestycyjne, w których należy ustalić strukturę urbanistyczną i podział na różne funkcje, układ komunikacyjny, zasady w zakresie infrastruktury technicznej – o łącznej powierzchni ok. 405 ha.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez rozporządzenie w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Niniejsza zmiana studium została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Elaborat zmiany Studium składa się z:

A. Części tekstowej, zawierającej:

część 0. Informacje wprowadzające

część I. Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego

część II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej

część III. Charakterystyka przeznaczenia obszarów

część IV. Synteza ustaleń Studium – uzasadnienie rozwiązań.

B. Części graficznej, zawierającej:

rysunek nr 1 *ujednolicony*. Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego, skala 1: 10 000.

rysunek nr 2 *ujednolicony*. Kierunki zagospodarowania przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, skala 1:10 000.

C. Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

D. Wykazu nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany Studium do publicznego wglądu

E. Danych przestrzennych

IV.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę - synteza

Z szacunków zawartych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że:

- *maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:*
  - *zabudowa mieszkaniowa – ok. 330 tys. m^2 powierzchni użytkowej,*
  - *zabudowa usługowa – ok. 585 tys. m^2 powierzchni użytkowej,*
  - *zabudowa produkcyjna – ok. 375 tys. m^2 powierzchni użytkowej.*
- *chłonność obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi:*
  - *zabudowa mieszkaniowa ogółem – 1 490 794 m^2 powierzchni użytkowej, w tym 76 192,0 m^2 w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,*
  - *zabudowa usługowa – 1 240 587 m2 powierzchni użytkowej, w tym 82 755,5 m^2 w ramach wyznaczonych rezerw terenowych,*
  - *zabudowa produkcyjno-składowa – 825 176,4 m^2 powierzchni użytkowej, w tym brak rezerw terenowych.*
- *chłonność obszarów przeznaczonych w miejscowych planach, poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, rozumiana jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wynosi:*
  - *zabudowa mieszkaniowa ogółem – 49 690 m^2 powierzchni użytkowej,*

- *zabudowa usługowa – 164 281,3 m^2 powierzchni użytkowej,*
- *zabudowa produkcyjno-składowa – 109 694,9 m^2 powierzchni użytkowej.*

Porównanie maksymalnego w skali miasta zapotrzebowania na nową zabudowę z sumą po- wierzchni użytkowej nowej zabudowy wynikającej z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w graniach jednostki osadniczej oraz przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę wskazuje na możliwości uzupełnienia bilansu terenów i wyznaczenie terenów lokalizacji nowej zabudowy o powierzchni użytkowej:

- *zabudowa mieszkaniowa ogółem – maksymalnie 204 118 m^2 powierzchni użytkowej,*
- *zabudowa usługowa – maksymalnie 337 963,2 m^2 powierzchni użytkowej,*
- *zabudowa produkcyjno-składowa – maksymalnie 265 305,1 m^2 powierzchni użytkowej.*

W ujednoliconym projekcie zmiany Studium wyznaczono następujące wielkości powierzchni użytkowej dla wiodących funkcji:

- *zabudowa mieszkaniowa ogółem – 169 501,25 m^2 powierzchni użytkowej,*
- *zabudowa usługowa – 279 325,88 m^2 powierzchni użytkowej,*
- *zabudowa produkcyjno-składowa – 177 801,2 m^2 powierzchni użytkowej.*

~~IV. 4.~~ *IV.5.* Zmiany kierunków zagospodarowania w odniesieniu do dotychczas obowiązującego Studium

Zmiany wprowadzone ~~w obecnym projekcie zmiany~~ Studium *z 2016 r.* w odniesieniu do ~~obowiązującej~~ „zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów" z 2007 r., dotyczą kierunków rozwoju przestrzennego i komunikacyjnego oraz zakresu ustaleń Studium, rozszerzonego stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany wprowadzone na podstawie uchwały Nr 565/LVIII/2022 z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów dotyczą kierunków rozwoju polityki przestrzennej określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, zatwierdzonym uchwałą nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016r.

1. **W zakresie kierunków rozwoju przestrzennego najważniejsze zmiany dotyczą:**
   - **wprowadzenia nowych obszarów inwestycyjnych i powiększenia już istniejących obszarów inwestycyjnych:**

     uzasadnione:
     - uwzględnieniem złożonych wniosków;
     - występującą już zabudową, sąsiedztwem terenów zabudowanych;
     - zapotrzebowaniem na tereny o takich funkcjach;

- korzystnymi warunkami przyrodniczymi (w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), położeniem w sąsiedztwie obszaru przyrodniczego doliny rzeki Łydyni;
- istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym;
- położeniem w sąsiedztwie głównych ulic wychodzących z miasta;
- sporządzonymi i planowanymi do sporządzenia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Nowe obszary do zainwestowania zostały wyznaczone:

- między ul. Mławską (po wschodniej stronie) a "pętlą miejską",
- między ul. Wesołą a ul. Kwiatową,
- miedzy ul. Śmiecińską a ul. Towarową (dawne tereny zamknięte kolejowe),
- wzdłuż ul. Słonecznej,
- wzdłuż południowego odcinka ul. Siewnej,
- między ul. Leśną, "pętlą miejską" i lasem,
- wzdłuż południowego odcinka ul. Pęchcińskiej,
- między ul. Tysiąclecia a ul. Kolonia Niechodzka (po południowej stronie),
- wzdłuż drogi odchodzącej na południe od ul. Bielińskiej,
- po południowej stronie ul. M. Curie-Skłodowskiej,
- po wschodniej stronie Łydyni między ul. Płońską a ul. Kasprzaka,
- po południowej stronie ul. Sońskiej przy skrzyżowaniu z ul. Żytnią,
- między ul. Sońską a ul. Żytnią,
- wzdłuż ul. Sosnowej,
- po południowej stronie projektowanej ulicy dochodzącej do ul. Ludowej,
- po wschodniej stronie północnego odcinka projektowanej drogi 021KDL,
- na obszarze byłej jednostki wojskowej,
- po północnej stronie ul. Kąckiej,
- między ul. Przasnyską a ul. Gruduską,
- po zachodniej stronie ul. Gruduskiej w północnej części,
- po południowej stronie ul. Komunalnej,
- pomiędzy ul. Sienkiewicza a torami kolejowymi.

- **wprowadzenia lub powiększenia obszarów zieleni urządzonej:**
  - w dolinie rzeki Łydynia – przy ul. Zielonej (zmiana z funkcji użytków zielonych), co jest uzasadnione podobnym stanem zagospodarowania, co istniejący powiększany obszar zieleni urządzonej,
  - w dolinie rzeki Łydyni – w rejonie dawnej cukrowni (zmiana z funkcji usługowej na nowe tereny zieleni urządzonej),
  - w rejonie doliny rzeki Łydyni, przy ul. Komunalnej (zmiana z funkcji usługowej na nowe tereny zieleni urządzonej),
- **wprowadzenia nowych warunków zagospodarowania terenów:**

- wprowadzenie ochrony powyrobiskowego zbiornika wodnego jako użytku ekologicznego "Bagry".

- **zmiana ustaleń dotyczących wskazań funkcjonalnych:**
  - z funkcji mieszkaniowo-usługowej na funkcje usługowe w rejonie ul. Gąseckiej,
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe między ul. Wesołą a "pętlą miejską",
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowe w południowej części ul. Siewnej (po zachodniej stronie),
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej i produkcyjnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe w północnej części ul. Siewnej (po wschodniej stronie),
  - z funkcji ogrodów działkowych i funkcji produkcyjnych na funkcje usługowe między ul. Siewną a ul. Śmiecińską (po północnej stronie),
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje usługowe i mieszkaniowe jednorodzinne między ul. Starowiejską, Śmiecińską i terenami zamkniętymi kolejowymi,
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe i usługowe oraz usługowe między ul. Płocką a ul. Różyckiego,
  - z funkcji produkcyjnej na funkcje usługowe między ul. Pęchcińską a ul. Składową,
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowo-mieszkaniowe po zachodniej stronie południowego odcinka ul. Niechodzkiej,
  - z funkcji cmentarza na funkcje produkcyjne,
  - z funkcji rolnej na lasy w rejonie między ul. Płocką a ul. Pęchcińską,
  - z funkcji zieleni naturalnej na lasy w dolinie Łydyni w rejonie ul. Malinowej,
  - z funkcji rolnej na funkcje zieleni naturalnej między Łydynią a ul. Bielińską przy południowej granicy miasta,
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe między ul. Kasprzaka a torami kolejowymi (po południowej stronie),
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowo-mieszkaniowe przy skrzyżowaniu ulic Kasprzaka i M. Curie-Skłodowskiej,
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po południowej stronie ul. Sońskiej,
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne po południowej stronie ul. Sońskiej,
  - z funkcji usługowych na funkcje mieszkaniowe i usługowe po obu stronach ul. Krubińskiej,
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe i usługowe między ul. Sońską a ul. Żytnią,
  - z funkcji usługowej na funkcje produkcyjne po północnej stronie ul. Chabrowej,
  - z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje usługowe oraz funkcje mieszkaniowe i usługowe po wschodniej stronie ul. Sońskiej przy skrzyżowaniu z ul. Kasprzaka,
  - z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe między ul. Kasprzaka a torami kolejowymi (po północnej stronie),

- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne po północnej stronie skrzyżowania ul. Kasprzaka z ul. Sońską,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne między ul. Armii Krajowej a ul. M. Ranieckiej,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe w rejonie ul. Błękitnej przy granicy miasta,
- z funkcji usługowo-mieszkaniowej oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po południowej stronie ul. Pułtuskiej przy granicy miasta,
- z funkcji zieleni urządzonej na zieleń naturalną w rejonie przecięcia Łydyni z "pętlą miejską",
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowe przy skrzyżowaniu ul. Tatarskiej z ul. Sienkiewicza,
- z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na funkcje usługowe między ul. Tatarską a ul. 17 Stycznia,
- z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje usługowe po wschodniej stronie ul. Mławskiej,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowo-mieszkaniowe po południowej stronie "pętli miejskiej" i wschodniej stronie ul. Sienkiewicza,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowe i mieszkaniowe wielorodzinne między ul. A. Asnyka a północną granicą miasta,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowe między ul. Broniewskiego a ul. Kicińskiego,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe wielorodzinne po wschodniej stronie ul. Kargoszyńskiej,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowo-mieszkaniowe między "pętlą miejską" a ul. Wojska Polskiego (po zachodniej stronie),
- z funkcji terenów rolnych na zieleń naturalną między Łydynią, "pętlą miejską" (po południowej stronie) a ul. Wojska Polskiego,
- z funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na funkcje usługowe po północnej stronie ul. Pułtuskiej przy granicy miasta,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po wschodniej stronie ul. Wojska Polskiego,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje usługowo-mieszkaniowe po wschodniej stronie ul. Gruduskiej przy granicy miasta,
- z funkcji terenów rolnych na zieleń naturalną w dolinie Łydyni przy północnej granicy miasta,
- z funkcji usługowej na funkcje produkcyjne między ul. Komunalną a ul. Gostkowską,
- z funkcji usługowo-mieszkaniowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe jednorodzinne po południowej stronie ul. Komunalnej przy granicy miasta,
- z funkcji usługowo-mieszkaniowej z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po wschodniej stronie ulicy Kargoszyńskiej,

- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po wschodniej stronie ulicy Sońskiej powyżej skrzyżowania z ul. Żytnią,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usługowo-mieszkaniowej na funkcje mieszkaniowe i usługowe po wschodniej stronie ulicy Sońskiej na odcinku pomiędzy pętlą miejską a ul. Kasprzaka,
- z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje mieszkaniowe i usługowe między ul. Czarnieckiego a pętlą miejską,
- z funkcji usługowo-mieszkaniowej na funkcje usługowe w rejonie ul. Gąseckiej,
- z funkcji produkcyjnej, baz, składów i magazynów oraz usług na funkcje usługowe po południowej stronie ul. Płockiej między pętlą miejską a torami kolejowymi~~.~~*,*
- *zmiana przeznaczenia działki nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście z funkcji usługowej (A.22.U) na zabudowę produkcyjną P – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi wraz z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW,*
- *zmiana przeznaczenia z funkcji usługowej (A.9.U) na tereny zamknięte – Ministerstwa Obrony Narodowej,*
- *zmiana przeznaczenia z funkcji mieszkaniowej i usługowej (A.57.MU) na tereny zamknięte – Ministerstwa Obrony Narodowej.*

2. W zakresie kierunków rozwoju komunikacji:

- zmiana klasyfikacji ulic tworzących „pętlę miejską” na odcinkach: zachodnim, południowym, wschodnim (z klasy Z na klasę G),
- zmiana klasyfikacji ul. Mławskiej (z klasy Z na klasę G),
- zmiana klasyfikacji ul. Wojska Polskiego (z klasy Z na klasę GP, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego),
- zmiana klasyfikacji ul. Przasnyskiej (z klasy Z na klasę GP, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego),
- zmiana klasyfikacji ul. Gostkowskiej na odcinku między "pętlą miejską" a ul. Komunalną (z klasy Z na klasę L),
- zmiana klasyfikacji ul. Kargoszyńskiej (z klasy Z na klasę L),
- zmiana klasyfikacji wschodniego odcinka ul. Leśnej (z klasy Z na klasę L),
- zmiana klasyfikacji północnego odcinka ul. Niechodzkiej (z klasy Z na klasę L),
- zmiana klasyfikacji (z klasy L na klasę Z) oraz przebiegu drogi od ronda Solidarności w kierunku generalnie wschodnim wraz z jej przedłużeniem,
- zmiana przebiegu wschodniego odcinka ul. Śmiecińskiej,
- rezygnacja z planowanego przedłużenia w kierunku północnym ul. Jasnej,
- wyznaczenie dróg KDL z istniejących dróg gminnych – ul. Słoneczna, ul. Opinogórska,
- przedłużenie ul. Ceramicznej wzdłuż torów kolejowych do ul. Kasprzaka,
- rezygnacja z połączenia ul. Ceramicznej z ul. M. Curie-Skłodowskiej.

3. W zakresie zmienionych wymogów prawnych:

~~w~~ *W* odniesieniu do wymogu oznaczenia w Studium obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy ~~przekraczającej 100~~ *zainstalowanej większej niż 500* kW *(Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. z 2021, poz. 1873] wprowadziła zmianę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polegającą na konieczności wyznaczenia w studium obszarów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW)* wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu – obszar taki wraz z ww. strefą wskazano na terenie ~~ciepłowni miejskiej~~ *działki nr ewid. 789/1, obręb 10-Śródmieście.*

W odniesieniu do wymogu określania w studium granic terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w związku 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, zaktualizowaniu uległy granice terenów zamkniętych Ministerstwa Obrony Narodowej.

W odniesieniu do wymogu określania w studium zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z przekazanymi w październiku 2020 r. mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego dla rzeki Łydyni, zaktualizowaniu uległy granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

W odniesieniu do wymogu określania w studium obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego zaktualizowaniu uległy wykazy obszarów i obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego oraz w gminnej ewidencji zabytków.

W odniesieniu do wymogu uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy przeanalizowano i zaktualizowano uwarunkowania wynikające z „Diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej miasta Ciechanów" opracowanej na potrzeby „Strategii Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Miasta Ciechanów do 2035 r."

W odniesieniu do wymogu uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających z zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przeanalizowano i określono formy zapewnienia dostępności w gminie miejskiej Ciechanów.

W odniesieniu do wymogu sporządzenia projektu studium uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy przeanalizowana i zaktualizowano ustalenia wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego z 2018 r., Strategii rozwoju województwa mazowieckiego 2030+ oraz Strategii rozwoju społeczno – gospodarczego miasta Ciechanów do 2035 r.