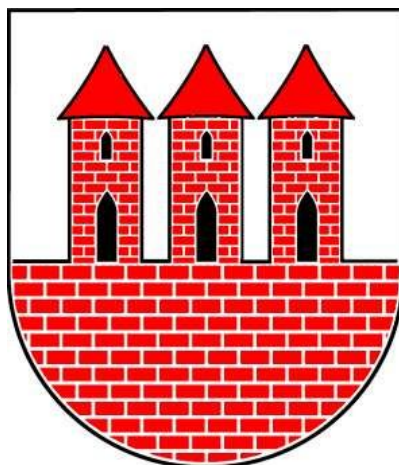


Burmistrz Przasnysza

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA PRZASNYSZ**



**CZĘŚĆ II  
KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA**

*Załącznik nr 2  
do Uchwały nr .....  
Rady Miasta Przasnysz  
z dnia .....*

Zespół autorski:

Piotr Fogel – główny projektant, członek OIU WA-370

Waldemar Trochimiuk – Burmistrz Przasnysza

Wiesława Helwak – Z-ca Burmistrza Przasnysza

Elżbieta Kisiel – UM Przasnysz

Mariusz Prusik – UM Przasnysz

## SPIS TREŚCI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. WPROWADZENIE</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH.....  | 5         |
| 2.1.1. UWARUNKOWANIA WSPOMAGAJĄCE ROZWÓJ MIASTA.....  | 5         |
| 2.1.2. UWARUNKOWANIA SPOWALNIAJĄCE ROZWÓJ MIASTA.....   | 5         |
| 2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA.....  | 5         |
| 2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....   | 6         |
| <b>3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY</b> ..... | <b>7</b>  |
| 3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....   | 8         |
| 3.1.1. C – TEREN ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA PRZASNYSZA.....   | 8         |
| 3.1.2. WMW – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ.....   | 9         |
| 3.1.3. WMN – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.....   | 9         |
| 3.1.4. WMM – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.....                              | 10        |
| 3.1.5. UP – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH, W TYM US - TERENY SPORTU.....  | 10        |
| 3.1.6. AG – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ.....   | 10        |
| 3.1.7. UC – OBSZAR ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....                     | 11        |
| 3.1.8. IT – TERENY INFRASTRUKTURALNE.....   | 11        |
| 3.1.9. K – TERENY KOMUNIKACJI.....  | 11        |
| 3.1.10. ZC – TERENY ZIELENI CMENTARZY.....  | 11        |
| 3.1.11. ZP – TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI PARKOWEJ.....   | 11        |
| 3.1.12. ZD – TERENY ZIELENI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH.....  | 11        |
| 3.1.13. R – TERENY ROLNICZE.....  | 12        |
| 3.1.14. Z – TERENY OTWARTE - ZIELENI DOLIN RZECZNYCH.....   | 12        |
| 3.1.15. W – TERENY WÓD (RZEKA I PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY).....  | 12        |
| 3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....  | 12        |
| 3.4. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE.....   | 12        |
| <b>4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW</b> .....           | <b>13</b> |
| 4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA.....   | 13        |
| 4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....  | 13        |
| 4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....  | 13        |
| 4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....   | 13        |
| 4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO.....  | 13        |
| 4.6. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....   | 14        |
| <b>5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b> .....                     | <b>15</b> |
| 5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY.....   | 15        |
| 5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY.....  | 15        |
| 5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI.....  | 16        |
| 5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO.....  | 16        |
| 5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI.....  | 16        |
| 5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ.....  | 16        |
| <b>6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b> .....                          | <b>17</b> |
| 6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW.....  | 17        |

|   |           |
|---|-----------|
| 6.2. OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW .....  | 18        |
| 6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO<br>WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW .....  | 19        |
| 6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ .....  | 19        |
| 6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ .....   | 20        |
| <b>7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH .....</b>   | <b>21</b> |
| 7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU .....   | 21        |
| 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU .....  | 21        |
| 7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ .....  | 21        |
| 7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ .....   | 22        |
| 7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ .....   | 22        |
| 7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA .....  | 22        |
| 7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW .....  | 23        |
| 7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY .....   | 23        |
| <b>8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>   | <b>24</b> |
| 8.1. ELEKTROENERGETYKA .....  | 24        |
| 8.2. GAZOWNICTWO .....  | 24        |
| 8.3. CIEPŁOWNICTWO.....   | 24        |
| 8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ .....  | 25        |
| 8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI .....  | 25        |
| 8.6. WODY DESZCZOWE .....   | 26        |
| 8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE.....  | 26        |
| 8.8. TELEKOMUNIKACJA.....   | 26        |
| <b>9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O<br/>ZNACZENIU LOKALNYM .....</b>   | <b>27</b> |
| <b>10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O<br/>ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>  | <b>27</b> |
| <b>11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU<br/>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>   | <b>28</b> |
| 11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI .....  | 28        |
| 11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY<br>POWYŻEJ 2000 M <sup>2</sup> .....   | 28        |
| 11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....  | 28        |
| <b>12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN<br/>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY<br/>PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE... ..</b> | <b>29</b> |
| <b>13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI<br/>PRODUKCYJNEJ.....</b>   | <b>29</b> |
| <b>14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS<br/>ZIEMNYCH .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR<br/>OCHRONNY .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA<br/>NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>19. OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>   | <b>30</b> |

## 1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną miasta oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten nie jest prawem miejscowym. Opracowywana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta w 2005 r. Dokument pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do istniejącego porządku prawnego oraz obecnych potrzeb i wymagań.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego określają założenia rozwoju miasta i są odzwierciedleniem strategii i polityki władz samorządowych.

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokument Studium składa się z dwóch części – uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część pierwszą – uwarunkowania, opisano w poprzednim tomie. Część drugą dokumentu – kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawia niniejszy tom.

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1,
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej,
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w mieście.

Dla zachowania pełnej zgodności opracowywanego dokumentu z wymogami ustawy, kolejne rozdziały tekstu odpowiadają punktom cytowanego ustępu.

## 2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

### 2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ PRZESTRZENNYCH

#### 2.1.1. UWARUNKOWANIA WSPOMAGAJĄCE ROZWÓJ MIASTA

- a) Ośrodek administracyjny szczebla powiatowego oraz lokalnego dla władz miasta i gminy,
- b) Położenie w sąsiedztwie powstającej strefy ekonomicznej,
- c) Dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą i Północnym Mazowszem.
- d) Dobrze rozwinięta sieć wodociągowa,
- e) Rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej, sprawnie działająca oczyszczalnia ścieków,
- f) Niski poziom zanieczyszczenia powietrza,
- g) Dobrze rozwinięta sieć placówek oświatowych w mieście,
- h) Interesujące walory środowiska kulturowego,
- i) Korzystne warunki budowlane z wyjątkiem terenów w dolinie rzecznej Węgierki, gdzie występują tereny o okresowo wysokim poziomie wód powierzchniowych oraz tereny na podłożu bagiennym, które są okresowo podmokłe,
- j) Przychylność władz samorządowych dla rozwoju działalności gospodarczej, aktywne władze samorządowe, aktywni liderzy,

#### 2.1.2. UWARUNKOWANIA SPOWALNIAJĄCE ROZWÓJ MIASTA

- a) Niewielki odsetek powierzchni miasta pokrywają plany miejscowe,
- b) W oczekiwaniach mieszkańców istnieje wola wprowadzania dalszych, daleko idących zmian w przestrzeni zmierzających do chaotycznego wprowadzania zabudowy, głównie na terenach o funkcji rolnej,
- c) Największy udział w ogólnej strukturze użytkowania gruntów miasta Przasnysz stanowią użytki rolne – ponad 78% przy czym grunty orne stanowią aż 68% powierzchni miasta
- d) Blisko 80% obszaru miasta to tereny otwarte, wolne od zabudowy i przekształceń,
- e) Miasto nie ma dostępu do sieci gazowej,

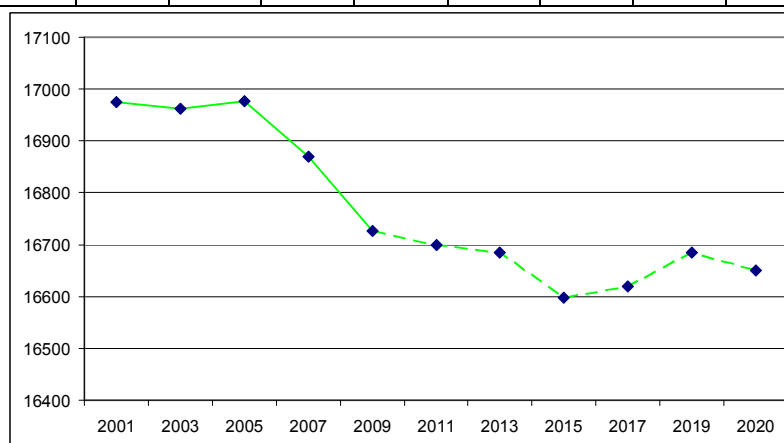
## 2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian liczby ludności w mieście, bazując na danych dotyczących migracji oraz przyrostu naturalnego w latach 1995-2009 (wg BDR GUS).

Migracja na terenie miasta od 2005 r. wykazuje tendencję spadkową, zmienia się tylko jej intensywność. Ucieczki mieszkańców Przasnysza poza teren miasta nie równoważy też ujemny od lat przyrost naturalny. Głównie te dwie cechy posłużyły do wyliczenia przyszłej liczby mieszkańców miasta. Obliczenia nie uwzględniają silnej dodatniej migracji do miasta wywołanej rozwojem strefy ekonomicznej w Sierakowie.

**Tab. 1. Liczba mieszkańców gminy (do roku 2009) oraz prognozowany wzrost**

|               | 2001  | 2003  | 2005  | 2007  | 2009  | 2011  | 2013  | 2015  | 2017  | 2019  | 2020  |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| miasto ogółem | 16974 | 16963 | 16977 | 16870 | 16726 | 16700 | 16684 | 16598 | 16620 | 16685 | 16650 |



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Regionalnych GUS

Z przeprowadzonej symulacji wynika, że ludność miasta będzie się systematycznie zmniejszała, jednak do roku 2020 nie spadnie poniżej wartości 16650 mieszkańców.

Zaprezentowane w tabeli szacunkowe zmiany liczby ludności miasta w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności, a także podejmowanie i realizowanie przez Państwo Polskie polityki prorodzinnej.

### **2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Analiza uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta oraz zamierzeń władz i mieszkańców pozwala na sformułowanie głównego celu polityki przestrzennej dla miasta Przasnysza. Jest nim: kreowanie przyjaznego mieszkańcom miasta, poprzez dbanie o ład przestrzenny, a także wykorzystywanie szans rozwojowych Przasnysza i ograniczanie lub znoszenie barier rozwoju, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy sferą gospodarczą, społeczną i przyrodniczą miasta.

Założony cel realizowany będzie z uwzględnieniem działań o charakterze sektorowym, powiązanych z realizowaną polityką przestrzenną. Należą do nich:

- a) zmiany w sposobie użytkowania terenu,
- b) utrzymanie i rozwijanie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- c) rozwój infrastruktury drogowej (w tym ścieżek rowerowych),
- d) utrzymanie dobrego stanu środowiska przyrodniczego,
- e) zwiększenie dostępności do lokalnej infrastruktury technicznej,
- f) rozbudowa lokalnej infrastruktury społecznej, edukacyjnej i sportowej.

Zrealizowanie głównego celu polityki przestrzennej miasta wpłynąć może na:

- a) zwiększaniu atrakcyjności obszarów miasta dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych,
- b) tworzeniu wysokiej jakości, konkurencyjnych w stosunku do gminy Przasnysz i innych miast Północnego Mazowsza terenów mieszkaniowych,
- c) aktywizacji lokalnej społeczności,
- d) zwiększeniu poziomu inwestycji lokalnych.

Wyznaczone cele oraz zakres problemowy podejmowanych działań stanowią podstawę do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

### **3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

W Strategii rozwoju Miasta Przasnysz na lata 2007-2013 przyjęto następującą wizję rozwoju: „Trwały rozwój społeczno-gospodarczy miasta oraz umacnianie roli Przasnysza jako ponadlokalnego centrum w sferze edukacji, ochrony zdrowia i kultury, przy respektowaniu wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i zachowaniu ładu przestrzennego”. W dążeniu do realizacji tej wizji pomoc mają cele strategiczne:

- I. Tworzenie jak najlepszych warunków do trwałego wzrostu przedsiębiorczości mieszkańców oraz lokalizacji inwestycji w mieście.
- II. Stała oprawa jakości życia i bezpieczeństwa publicznego mieszkańców.
- III. Wzmacnianie poczucia tożsamości mieszkańców poprzez pielęgnowanie tradycji, rozwój kultury i pobudzanie aktywności społecznej.

Z powyższego wynika, że rozwój gospodarczy miasta jest strategicznym celem realizowanym przez Burmistrza Przasnysza. Za priorytetowe kierunki rozwoju przestrzennego uznaje się:

- a) funkcję produkcyjno-składowo-usługową określoną w Studium jako aktywność gospodarcza zapewniająca miejsca pracy,
- b) tworzenie dobrych warunków do rozwoju mieszkalnictwa.

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta określona w Studium jest pochodną obecnego stanu zagospodarowania a także realizacji strategii i polityk sektorowych o charakterze ponadlokalnym, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz istniejących trendów rozwojowych.

Po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań i potrzeb przyjmuje się następujące kierunki rozwoju przestrzennego miasta:

- a) w strefie śródmiejskiej należy dążyć do wzmocnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum miejskiego o zasięgu ponadlokalnym. W obszarze centrum miasta funkcja usługowa jest priorytetowa w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Kluczowe dla stworzenia wysokiej jakości centrum miasta jest:
  - nasycenie terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
  - zapewnienie właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych,
  - adaptacja i ochrona historycznego układu urbanistycznego miasta,
- b) ograniczanie konfliktów przestrzennych poprzez wyraźne wskazanie strefy produkcyjnej i mieszkaniowej w mieście,
- c) adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej wysokiej położonej poza centralną częścią miasta,
- d) adaptację wszystkich zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wskazanie nowych terenów pod ten rodzaj zabudowy,
- e) dopuszczenie na wszystkich wyżej wymienionych terenach mieszkaniowych nieuciążliwych usług tzn. takich, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana,
- f) dopuszczenie na wszystkich terenach mieszkaniowych, poza śródmieściem, funkcjonowania, nieuciążliwych obiektów usługowych, (które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana) nienaruszających mieszkaniowego charakteru działek, na których będą zlokalizowane,
- g) należy przyjąć system zagęszczania istniejącej zabudowy, tj. lokalizowania nowej zabudowy na niezabudowanych terenach wśród zabudowy istniejącej, a dopiero w dalszej kolejności należy przeznaczyć pod zabudowę tereny niezabudowane, stopniowo w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- h) zaleca się odpowiednie etapowanie rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienie pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną,
- i) tereny przemysłowe należy oddzielać od terenów zabudowy mieszkaniowej strefami zieleni izolacyjnej,
- j) na terenie miasta współistnieją funkcje „miejskie” oraz rolnictwo, należy dążyć do zachowania wytworzonej w ciągu dziesięcioleci równowagi, poprzez nie zajmowanie pod zabudowę terenów rolnych, szczególnie w oddaleniu od istniejącej zabudowy.

Rozwój funkcji produkcyjno-składowo-usługowej, wymagającej dużej ilości terenów, w tym poprzez lokalizowanie nowych przedmiotów gospodarczych zaleca się lokalizować na południe od centrum miasta, w

zwartej strefie pomiędzy ulicami Leszno i Gołymińską. Przemawia za tym dobra dostępność komunikacyjna oraz ograniczenie oddziaływania na osiedla mieszkaniowe.

### 3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Dzieląc miasto na tereny funkcjonalne przyjęto założenie, że w dzisiejszych warunkach społeczno-gospodarczych związanych z zabudową nie występują tereny jednorodnie funkcjonalnie. W trosce o rozwój przestrzenny i gospodarczy miasta w Studium nie wyróżniono terenów o jednorodnych funkcjach mieszkaniowych, usługowych czy też produkcyjnych. Tereny wskazane w Studium do zabudowy mają charakter obszarów wielofunkcyjnych, czyli takich, w których dopuszcza się przenikanie funkcji niekolidujących ze sobą. Od tej reguły przyjęto wyjątek dla 4 terenów funkcjonalnych, dla których dopuszczona jest tylko jedna funkcja (ZC, ZP, ZD, IT).

W Studium zakłada się podział miasta na następujące tereny funkcjonalne wytyczone w tkance miasta siecią komunikacyjną oraz proponuje się dla nich wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. C – Śródmieście miasta Przasnysza.
2. WMW – Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. WMN – Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. WMM – Tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. UP – Tereny wydzielonych usług publicznych, w tym tereny usług sportu.
6. AG – Tereny aktywności gospodarczej.
7. UC – Teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
8. IT – Tereny infrastrukturalne.
9. K – Tereny komunikacji.
10. ZC – Tereny zieleni cmentarzy.
11. ZP – Tereny miejskiej zieleni parkowej.
12. ZD – Tereny zieleni ogrodów działkowych.
13. R – Tereny rolnicze.
14. Z- Tereny otwarte - zieleni dolin rzecznych
15. W – Tereny wód – rzeka i projektowany zbiornik retencyjny.

#### 3.1.1. C – TEREN ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA PRZASNYSZA

Teren ten obejmuje, ukształtowane historycznie centrum Przasnysza o funkcji mieszkaniowej i usług, w tym ogólnomiejskich. Pełni on funkcje reprezentacyjne, skupia najważniejsze w mieście obiekty służące mieszkańcom i przyjezdnym. Kluczowym w tym obszarze jest wzmacnianie działań dążących do:

- a) podtrzymania reprezentacyjnego centrum miasta,
- b) przygotowania wysokiej jakości przestrzeni publicznych,
- c) umożliwienie lokalizacji w pierwszej kolejności usług o charakterze ponadpodstawowym,
- d) zwiększenia funkcjonalnej atrakcyjności centrum Przasnysza.

Obszar ten powinien utrzymać charakter terenów wielofunkcyjnych, z preferencją dla funkcji usługowej. Równie ważną dla podtrzymania charakteru centrum jest funkcja mieszkaniowa. Na obszarze tym nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) usług publicznych,
- b) usług komercyjnych,
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- f) zieleni publicznej,
- g) zieleni izolacyjnej,
- h) komunikacji publicznej.



Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.

Obszar centrum pokrywa się w znacznej części z wpisaniem do rejestru zabytków układem urbanistycznym miasta stąd kluczowe jest zintegrowanie działań konserwatorskich z działaniem na rzecz rozwoju miasta. Niezbędne jest wprowadzenie w planach miejscowych wysokich wymagań dotyczących rozwiązań architektonicznych.

W związku z tym, że zaledwie niewielki fragment „Centrum” objęty jest planem miejscowym należałoby przystąpić do opracowania jednego, spójnego planu dla całego obszaru, ze względu na znajdujące się tu przestrzenie publiczne oraz konieczność ochrony urbanistycznej obszaru.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie śródmieścia określony zostanie w planie miejscowym, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.

### 3.1.2. WMW – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

Dominującą funkcją na tych terenach jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, niekolidujące z funkcją podstawową. Nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) usług publicznych
- c) usług komercyjnych,
- d) istniejących nieuciążliwych składów i magazynów,
- e) zieleni publicznej,
- f) zieleni izolacyjnej,
- g) terenów sportu i rekreacji,
- h) terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- i) komunikacji publicznej i prywatnej.

Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością jej modernizacji oraz rozbudowy. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

Zasięg terenów WMW został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.1.3. WMN – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja niekolidujące z funkcją podstawową. Nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest wskazywanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) usług publicznych,
- d) usług komercyjnych,
- e) istniejących nieuciążliwych składów i produkcji
- f) zieleni publicznej,
- g) zieleni izolacyjnej,
- h) terenów sportu i rekreacji,
- i) terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- j) komunikacji publicznej i prywatnej.

Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.

Rozmieszczenie terenów WMN, zostało wskazane w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 3.1.4. WMM – TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINACJĄ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Dominującymi funkcjami na tych terenach są funkcja zabudowy zagrodowej, związanej z produkcją rolniczą oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi, a także istniejące składy i istniejąca drobna produkcja niekolidująca z funkcją podstawową. Nie dopuszcza się lokalizacji nowych ferm hodowlanych. Nie dopuszcza się funkcjonowania instalacji i urządzeń, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie w planach zagospodarowania następujących terenów funkcjonalnych:

- a) zabudowy zagrodowej,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) usług komercyjnych,
- e) istniejących nieuciążliwych składów i produkcji,
- f) istniejących ferm hodowlanych,
- g) zieleni publicznej,
- h) zieleni izolacyjnej,
- i) terenów sportu i rekreacji,
- j) terenów urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów,
- k) komunikacji publicznej i prywatnej.

Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. Szczegółowe określenie funkcji i linie rozgraniczające pomiędzy nimi zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.

Rozmieszczenie terenów WMM, zostało wskazane w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 3.1.5. UP – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH, W TYM US - TERENY SPORTU

Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu: administracji, sądownictwa, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, sportu i rekreacji (US), domów pomocy społecznej, usług pocztowych a także miejskich placów targowych.

Do kategorii tej zaliczono również tereny kościołów i klasztorów.

Budynki na terenach wydzielonych usług publicznych powinny stanowić dominanty architektoniczne i urbanistyczne miasta.

Zasięg terenów UP i US został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Jednocześnie, o ile zajdzie konieczność wyższego rzędu, studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych (WMN, WMW) w postaci obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku o innej funkcji podstawowej.

#### 3.1.6. AG – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. W sąsiedztwie terenów rolnych dopuszczone jest lokalizowanie ferm hodowlanych. Niewskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie AG określony zostanie w planie miejscowym, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.

Zasięg terenów AG został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.1.7. UC – OBSZAR ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>

Wskazuje się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dla obszaru tego dopuszcza się możliwość jego powiększenia o nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie UC określony zostanie w planie miejscowym, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.

### 3.1.8. IT – TERENY INFRASTRUKTURALNE

Podstawowe przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej służące do:

- a) ujmowania i uzdatniania wody (IT-W),
- b) transformowania napięcia 110/15kV (IT-E)
- c) oczyszczania ścieków (IT-O),
- d) produkcji ciepłej wody i ciepła (IT-C).

Podstawową funkcją tych terenów jest zaopatrzenie mieszkańców miasta Przasnysz a także okolicznych miejscowości w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej miasta, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i liniowe lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Miasta Przasnysz.

Zasięg terenów IT został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.1.9. K – TERENY KOMUNIKACJI

Na terenie miasta Przasnysz wskazuje się obszary pełniące funkcje komunikacyjne: drogi, ulice, parkingi i zespoły garażowe. Na terenach tych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej.

Uwidoczniony w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna” przebieg dróg i ulic obejmuje jedynie ważniejsze ciągi.

### 3.1.10. ZC – TERENY ZIELENI CMENTARZY

Dla terenu czynnego cmentarza parafialnego ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarza, zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarza. Dopuszcza się modernizację i realizację nowej zabudowy lub modernizację już istniejącej związanej wyłącznie z obrębem pochówku.

Zasięg terenów ZC został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.1.11. ZP – TERENY MIEJSKIEJ ZIELENI PARKOWEJ

Podstawowe przeznaczenie terenu to miejska zieleń urządzona. Wydzielenie to obejmuje, zawierający się w historycznym układzie urbanistycznym miasta, park im. T. Kościuszki a także park w Rudzie oraz park przy ul. Wojskowej (bez nazwy). W parkach dopuszcza się lokalizację usług funkcjonalnie związanych z podstawową funkcją, jaką teren ten pełni. Dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej. Na terenach tych wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, składowej. W zakresie realizowania dopuszczonych inwestycji, nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. W parku w Rudzie możliwa jest realizacja dotychczasowej funkcji, stąd dopuszcza się działania inwestycyjne w uzgodnieniu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zasięg terenów ZP został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.1.12. ZD – TERENY ZIELENI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

Dla terenów istniejących ogrodów działkowych wskazuje się utrzymanie funkcji rekreacyjnej. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych oraz produkcyjnych.

W ramach tego wydzielenia dopuszcza się modernizację i realizację nowej zabudowy o charakterze architektury ogrodowej. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, które powodują

uciążliwości w emisji substancji i energii oraz są przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest wymagana lub może być wymagana z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie ZD określony zostanie w planie miejscowym, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.

Zasięg terenów ZD został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 3.1.13. R – TERENY ROLNICZE

Na terenie miasta Przasnysz wskazuje się obszary wykorzystywane dotychczas do produkcji rolniczej (R), w tym o bardzo dobrych warunkach glebowych – II i III klasa bonitacyjna (Rc). Dopuszcza się wyłącznie na tych terenach budowę kompletnych siedlisk rolniczych lub obiektów związanych z produkcją rolniczą. W skład terenów funkcjonalnych R wchodzi teren dotychczas wykorzystywane rolniczo a także tereny odłogowane, które pełnią ważną funkcję przyrodniczą w mieście.

Na terenach rolniczych dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla miasta infrastruktury technicznej.

Ustala się zakaz podziału terenów rolniczych na działki ewidencyjne o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>.

Zasięg terenów R został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 3.1.14. Z – TERENY OTWARTE - ZIELENI DOLIN RZECZNYCH

Podstawowe przeznaczenie to tereny zieleni towarzyszące dolinie rzeki Węgiarki. Na terenach obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, magazynowej i składowej. Na terenach tych dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla miasta obiektów kubaturowych i liniowych infrastruktury technicznej.

W skład terenów zieleni doliny Węgiarki wchodzi teren dotychczas okresowo zalewane przez rzekę, które pełnią równocześnie ważną funkcję przyrodniczą w mieście.

Zasięg terenów Z został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### 3.1.15. W – TERENY WÓD (RZEKA I PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY)

Podstawowe przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych rzeki Węgiarki oraz projektowany na tej rzece zbiornik retencyjny (sztuczny zalew).

Zasięg terenów W został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### 3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze miasta Przasnysza terenami wyłączonymi spod zabudowy są:

- a) teren zieleni doliny rzeki Węgiarki (Z),
- b) tereny wód (W),
- c) zgodnie z przepisami odrębnymi tereny przylegające do linii energetycznej 110 kV,
- d) tereny narażone na okresowe podtopienia.

### 3.4. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Na obszarze miasta Przasnysz terenami występowania ograniczeń w zabudowie są:

- a) tereny występowania podziemnej sieci drenarskiej,
- b) obszary o trudnych warunkach geoinżynierskich,
- c) tereny rolnicze.

Tereny te wskazano w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

##### **4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA**

W zakresie mieszkalnictwa Studium postuluje:

- a) konieczność zachowania zwartej charakteru zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń – dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze,
- b) dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych),
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.
- d) wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: 4 kondygnacji nadziemnych dla terenów WMW, 3 kondygnacji nadziemnych dla terenów WMN, WMM.
- e) niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

##### **4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium postuluje:

- a) zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach wielofunkcyjnych WMN, WMW i WMM,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o szczegółowe rozpoznanie sytuacji terenowej i formalno-prawnej.

##### **4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium postuluje:

- a) zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- b) wprowadzenie ochrony planistycznej poprzez wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,
- c) wprowadzenie ochrony planistycznej poprzez wprowadzenie zachowanie stref ochrony archeologicznej,
- d) zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg.

##### **4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium postuluje:

- a) utrzymanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych,
- b) zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji,
- c) gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- d) zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej.

##### **4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO**

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego Studium postuluje:

- a) obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych,
- b) włączenie do systemu przyrodniczego miasta doliny Węgierki, mozaiki łąk i pól (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu,
- c) zachowanie istniejących form ochrony przyrody: pomniki przyrody,
- d) budowa zbiornika retencyjnego na rzece Węgierce (sztucznego zalewu).

#### **4.6. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

W zakresie infrastruktury technicznej Studium postuluje adaptację istniejącej na terenie miasta infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnia ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych miasta.

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

W celach polityki przestrzennej miasta przyjęto jako podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów i zasobów. Stąd Studium za cele polityki zagospodarowania przestrzennego miasta w tym zakresie określa:

- a) ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- b) ochronę jakości powietrza atmosferycznego,
- c) zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb,
- d) ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym,
- e) wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami,
- f) ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte założenia należy:

- a) utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze miasta stanowią system przyrodniczy, (park im. T. Kościuszki, park przy ul. Wojskowej, park w Rudzie, dolina rzeki Węgierki),
- b) ochrona istniejących oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej oraz pasów zadrzewień przyulicznych oraz śródpolnych,
- c) poprawa jakości środowiska.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- a) System obszarów otwartych (system przyrodniczy),
- b) Obiekty ochrony przyrody,
- c) Zasady ochrony powierzchni ziemi,
- d) Zasady ochrony powietrza atmosferycznego,
- e) Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości,
- f) Zasady ochrony akustycznej.

### **5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY**

System przyrodniczy Przasnysza tworzą dolina rzeki Węgierki wraz z parkiem im. T. Kościuszki, park przy ul. Wojskowej, park w Rudzie oraz tereny otwarte (grunty orne, pastwiska i łąki).

Podstawowy układ przyrodniczy wzbogacają tereny zieleni, takie jak parki, cmentarze, tereny sportowe, ogrody działkowe, zieleń osiedlowa oraz pojedyncze elementy zieleni – nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej, roślinność przywodna.

Na terenach miejskiej zieleni urządzonej, terenach cmentarza i terenach ogrodów działkowych a także w ich sąsiedztwie Studium zakazuje regulacji stosunków wodnych mogących spowodować zniszczenie drzewostanu, a w przypadkach nieuniknionej konieczności wykonanie wcześniejszych ekspertyz potwierdzających dopuszczalność takich działań z punktu widzenia wymogów ochronnych.

Wymaga się wyznaczania terenów zieleni urządzonej publicznej dla celów rekreacyjnych w planach nowych większych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W przypadku konieczności likwidacji zieleni w związku z budową lub rozbudową dróg lub infrastruktury technicznej postulowane jest ograniczenie likwidowanej powierzchni do minimum.

### **5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY**

Na terenie Przasnysza konserwatorska ochroną przyrody objętych jest 6 pomników przyrody – dębów szypułkowych usytuowanych na terenie Parku im. Tadeusza Kościuszki:

W Studium nie wskazuje się na terenie miasta Przasnysz obszarów i obiektów proponowanych do objęcia ochroną.

Zasady ochrony obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych mpzp i sformułowaniu nakazów, nakazów zakazów dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne. Istniejące obiekty objęte ochroną wskazano w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

### **5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI**

W zakresie ich ochrony powierzchni ziemi Studium postuluje:

- a) zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,

### **5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO**

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego Studium postuluje:

- a) ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii,
- b) ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu,
- c) ograniczenie emisji ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez nie wprowadzanie instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy.

### **5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI**

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium postuluje:

- a) ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej,
- b) zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzenia od brzegów cieków i zbiorników wodnych,
- c) ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,
- d) odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach poszczególnych działek,
- e) zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do zainwestowania,
- f) ograniczenie (w miarę możliwości) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych.

### **5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ**

W zakresie ochrony akustycznej Studium postuluje:

- a) poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego,
- b) stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających istniejącą zabudowę wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu (ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna),



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

Celem prowadzonej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć winny w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

### 6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie miasta Przasnysz:

| Lp. | Obiekt/zespół   | Adres  | Rejestr                     |
|-----|---|--|-----------------------------|
| 1   | Układ urbanistyczny z otoczeniem  |  | A-771, 13.12.2007           |
| 2   | Liceum Ogólnokształcące   | ul. Św. Stanisława Kostki 5, 06-300 Przasnysz  | dec. 1342/10 z 10.12.2010r. |
| 3   | Ratusz  | Rynek 1, 06-300 Przasnysz                      | A-428, 07.05.1962           |
| 4   | Zespół sakralny   |  | A-383, 08.12.1958           |
| 4a  | a) kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia N.M.P. z najbliższym otoczeniem w promieniu 50m            | ul św. Wojciecha 06-300 Przasnysz              | A-383, 08.12.1958           |
| 4b  | b) dzwonnica  | Ul św. Wojciecha 06-300 Przasnysz              | A-383, 08.12.1958           |
| 4c  | c) cmentarz przykościelny   | ul. Św. Wojciecha, 06-300 Przasnysz            | A-383, 08.12.1958           |
| 5   | Zespół sakralny   | ul 3 maja 34, 06-300 Przasnysz                 | A-380, 17.04.1958           |
| 5a  | a) kościół św. Jakuba i św. Anny z otoczeniem w promieniu 50m                                       | ul 3 maja 34, 06-300 Przasnysz                 | A-380, 17.04.1958           |
| 5b  | b) klasztor pobernardyński  | ul 3 maja 34, 06-300 Przasnysz                 | A-380, 17.04.1958           |
| 6   | Zespół sakralny   | ul Piłsudskiego 48, 06-300 Przasnysz           | A-381, 16.04.1958           |
| 6a  | a) kościół św. Klary i św. Jakuba z otoczeniem w promieniu 50 m                                     | ul Piłsudskiego 48, 06-300 Przasnysz           | A-381, 16.04.1958           |
| 6b  | b) klasztor pp. Felicjanek ob. Klarysek-kapucynek   | ul Piłsudskiego 48, 06-300 Przasnysz           | A-381, 16.04.1958           |
| 7   | Zespół koszarowy JW. 4420. w granicach dz. 668 - budynki w zakresie elewacji zewnętrznej i gabarytu | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 7a  | budynek nr 3  | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 7b  | budynek nr 5  | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 7c  | budynek nr 6  | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 7d  | budynek nr 7  | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 7e  | budynek nr 10   | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                  | A-614, 08.03.1995           |
| 8   | Najstarsza część cmentarza parafialnego   | 06-300 Przasnysz                               | A-530, 30.01.1986           |
| 9   | Park  | 06-300 Przasnysz                               | A-512, 27.01.1984           |
| 10  | Park dworski  | ul. Ruda 1, 06-300 Przasnysz                   | A-525, 10.09.1984           |
| 11  | Przestrzenny układ komunikacyjny mławskiej kolei dojazdowej (torowisko i zachowane budynki)         | Stacja Kolei Dojazdowych PKP, 06-300 Przasnysz | A-615, 28.07.1995           |
| 11a | Most kolejowy na rzece Węgiec   | Stacja Kolei Dojazdowych PKP, 06-300 Przasnysz | A-615, 18.09.1995           |

Część obiektów wpisanych do rejestru zabytków położona jest na terenie zamkniętym, wyłączonym z planowania przestrzennego.

Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości architektonicznych.

Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazano w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”, z wyjątkiem tych znajdujących się na terenie zamkniętym.

## 6.2. OBIEKTY BĘDĄCE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

Miasto Przasnysz posiada gminną ewidencję zabytków oprócz obiektów znajdujących się w rejestrze Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wymienionych powyżej znajdują się w niej poniższe obiekty:

| Lp. | Obiekt/zespół                         | Adres  |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1   | Dom murowany                          | ul. Ciechanowska 11; Przasnysz,                      |
| 2   | Kamienica murowana                    | ul. Ciechanowska 12; Przasnysz                       |
| 3   | Kamienica murowana                    | ul. Dąbrowskiego 2; Przasnysz                        |
| 4   | Kamienica murowana                    | ul. Joselewicza 4; Przasnysz,                        |
| 5   | Dom murowany                          | ul. Kacza 19; Przasnysz,                             |
| 6   | Dom murowany                          | ul. Kilińskiego 8; Przasnysz,                        |
| 7   | Kamienica murowana                    | ul. Kilińskiego 11; Przasnysz,                       |
| 8   | Dom murowany                          | ul. Ostrołęcka 1; Przasnysz,                         |
| 9   | Kamienica                             | Rynek 3, 06-300 Przasnysz                            |
| 10  | Kamienica murowana                    | Rynek 4; Przasnysz,                                  |
| 11  | Kamienica murowana                    | Rynek 5; Przasnysz,                                  |
| 12  | Dom mieszkalny                        | Rynek 7, 06-300 Przasnysz                            |
| 13  | Kamienica murowana                    | Rynek 15; Przasnysz,                                 |
| 14  | Kamienica murowana                    | Rynek 16; Przasnysz,                                 |
| 15  | Dom mieszkalny                        | Rynek 20, 06-300 Przasnysz                           |
| 16  | Kamienica murowana                    | Rynek 21; Przasnysz,                                 |
| 17  | Kamienica murowana                    | Rynek 23; Przasnysz,                                 |
| 18  | Dom mieszkalny                        | ul. 3 Maja 4, 06-300 Przasnysz                       |
| 19  | Kamienica murowana                    | ul. 3 Maja 7; Przasnysz,                             |
| 20  | Kamienica murowana                    | ul. 3 Maja 8; Przasnysz,                             |
| 21  | Dom mieszkalny ob. Bank               | ul. 3 Maja 13, 06-300 Przasnysz                      |
| 22  | Dom murowany / ob.. Dom kultury/      | ul. 3 Maja 16; Przasnysz,                            |
| 23  | Kamienica murowana                    | ul. 3 Maja 21; Przasnysz,                            |
| 24  | Dom murowany                          | róg ul. Św. St. Kostki i ul. Świerczewo; Przasnysz,  |
| 25  | Kamienica murowana                    | róg ul. św. St. Kostki i ul. Kilińskiego; Przasnysz, |
| 26  | Dom murowany, d. przytułek            | ul. Świerczewo 9; Przasnysz.                         |
| 27  | Kamienica murowana                    | ul. Warszawska 1; Przasnysz,                         |
| 28  | Budynek internatu nr 1                | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 29  | Budynek koszarowy nr 8                | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 30  | Budynek internatu nr 9                | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 31  | Budynek nr 11                         | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 32  | Budynek wartowni nr 12                | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 33  | Budynek nr 13                         | ul. Makowska 06-301 Przasnysz                        |
| 34  | Pomnik - mauzoleum żołnierzy polskich | Przasnysz, cmentarz rzymskokatolicki                 |
| 35  | Cmentarz niemiecki z 1915r.           | ul. Makowska, 06-300 Przasnysz                       |
| 36  | Kirkut, poł. XIXw.                    | ul. Leszno 45, 06-300 Przasnysz                      |
| 37  | Budynek koszarowy nr 17               | Jednostka Wojskowa nr 4420                           |
| 38  | Budynek magazynowy nr 15              | Jednostka Wojskowa nr 4420                           |

|    |                                   |                                 |
|----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 39 | Budynek internatu nr 2            | Jednostka Wojskowa nr 4420      |
| 40 | Budynek koszarowy nr 20           | Jednostka Wojskowa nr 4420      |
| 41 | Budynek koszarowy nr 19           | Jednostka Wojskowa nr 4420      |
| 42 | Budynek koszarowy nr 18           | Jednostka Wojskowa nr 4420      |
| 43 | Dom                               | ul. Ostrołęcka 26               |
| 44 | Budynek mieszkalny                | ul. Ostrołęcka 28               |
| 45 | d. młyn usługowa- sklep z farbami | ul. Ostrołęcka 30               |
| 46 | Budynek mieszkalny                | ul. Piłsudskiego 90/90A         |
| 47 | Budynek mieszkalny                | ul. 3 Maja 20                   |
| 48 | Budynek mieszkalny                | ul. 3 Maja 25/27 Kilińskiego 31 |
| 49 | Kamienica mieszkalna              | ul. Rynek 6                     |
| 50 | Budynek mieszkalno-handlowy       | ul. Rynek 28                    |
| 51 | Budynek mieszkalny                | ul. Sienkiewicza 3              |
| 52 | Dwór – obecnie DPS                | ul. Ruda1, 06-300 Przasnysz     |

Obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania – dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji, – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

### 6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Studium nie postuluje żadnych obiektów do uwzględnienia w gminnej ewidencji zabytków.

### 6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W studium wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej wpisaną do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Przasnysz wyznaczone w decyzji nr 1717/2007 w sprawie wpisania do rejestru zabytków z dnia 13 grudnia 2007 r.

- 1) Strefa Ochrony Konserwatorskiej – A obejmuje średniowieczne założenie miejskie z rynkiem- stanowiącym jego środek wraz z wychodzącymi z niego ulicami a także historyczną zabudowę w tym: ratusz klasycystyczny, zespół kościoła parafialnego, p.w. Wniebowzięcia NMP, zespół klasztorny bernardynów, zespół klasztorny bernardynek, park miejski oraz zachowane zabudowania mieszkalne.

W granicach strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje ochrona historycznego układu drogowego oraz zachowanie i konserwacja występujących tu nieruchomości dóbr kultury (chronionych i ewidencjonowanych) z dopuszczalnością zmiany ich funkcji, mającej na celu przede wszystkim rewaloryzację lub rewitalizację zespołu.

- 2) Strefa Ochrony Konserwatorskiej – A obejmuje założenie parkowe w Rudzie.

Wszelkie prace w strefie A należy prowadzić zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektów stanowiących dobra kultury oraz inwestycji – przedsięwzięć mogących mieć wpływ na te obiekty i ich sąsiedztwo, a także całą strefę lub jej część.

W studium wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej B – ochrony układów przestrzennych:

- a) teren cmentarza żydowskiego,
- b) teren cmentarza prawosławnego/wojskowego,
- c) teren cmentarza rzymsko-katolickiego,

Wszelkie prace w strefie B należy prowadzić zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W studium wskazuje się strefę ochrony konserwatorskiej K – ochrona otoczenia układu urbanistycznego, w celu ochrony wartości widokowych na średniowieczne założenie miejskie. Nowe obiekty budowlane powstające w tej strefie należy realizować po zasięgnięciu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zasięg stref ochrony konserwatorskiej został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ**

W studium ustala się, że cały obszar znajdujący się w granicach zabytkowego układu urbanistycznego, zgodnie z nr rejestru A-771, 13.12. wchodzi w skład strefy obserwacji archeologicznej obszaru Starego Miasta.

Ponadto w gminnej ewidencji zabytków figuruje wydzielonych 18 stanowisk archeologicznych, ich wykaz umieszczono w części tekstowej studium „Uwarunkowania”.

Dla strefy obserwacji archeologicznej oraz dla stanowisk archeologicznych istnieje obowiązek opiniowania z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie przystąpienia do prac projektowych danego przedsięwzięcia wszelkich prac ziemnych związanych z realizacją obiektów budowlanych lub liniowych w obrębie wyżej wymienionych stref w zakresie obserwacji archeologicznej i nadzoru lub archeologicznych badań przedinwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sprawy znalezisk regulują przepisy odrębne.

Zasięg strefy obserwacji archeologicznej obszaru Starego Miasta pokrywa się z granicami zabytkowego układu urbanistycznego, nie został zatem odrębnym symbolem wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Zasięg wszystkich stanowisk ochrony konserwatorskiej został wskazany w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

## 7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH

### 7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Warunkiem rozwoju miasta jest prawidłowe działanie jego systemu transportowego.

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- a) zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu,
- b) zapewnienie powiązań zewnętrznych,
- c) zaspokojenie potrzeb transportowych mieszkańców, gospodarki oraz dotarcia pomocy,
- d) poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu,
- e) racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- f) kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez zapewnienie warunków dla korzystania z komunikacji zbiorowej, ruchu pieszego i rowerowego
- g) stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego,
- h) ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia.

Ze względu na strukturę przestrzenną Przasnysza oraz przewidywaną intensywność zagospodarowania i liczbę jego mieszkańców, za właściwe uznaje się:

- a) zapewnienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, z możliwością wprowadzenia ograniczeń w obszarze centralnym, w strefie śródmieścia,
- b) tworzenie warunków dla bezpiecznego ruchu pieszego i rowerowego.

### 7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

#### 7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta są:

- a) rozprowadzenie ruchu docelowo-źródłowego związanego z miastem oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- b) uwolnienie obszarów intensywnej zabudowy od ruchu tranzytowego, zwłaszcza ciężkiego,
- c) zapewnienie dostępności celów podróży i obsługi terenów rozwojowych,
- d) uwzględnienie zróżnicowanych funkcji pełnionych przez poszczególne drogi w układzie transportowym, w tym ochronę dróg szczególnie klasy głównej przed nadmierną dostępnością.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, obowiązującego Studium oraz planów miejscowych, a także uwarunkowania wynikającego z dotychczasowego rozwoju systemu transportowego i warunków jego funkcjonowania.

Układ drogowy gminy będzie stanowił zhierarchizowany system, tworzony przez:

- a) układ podstawowy, składający się z dróg mających znaczenie ponadlokalne oraz zapewniających najważniejsze połączenia wewnętrzne w mieście, tj. krajowej nr 57, wojewódzkich (nr 544 i 617), powiatowej nr 3227W nr 3238W oraz ulic miejskich klasy, co najmniej zbiorczej,
- b) układ obsługujący, służący miejscowym potrzebom komunikacyjnym, tworzony przez ulice miejskie, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym miasta. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się:

- a) utrzymanie możliwości przestrzennych dla budowy obwodnicy Przasnysza (od wschodniej granicy miasta do włączenia w obecny korytarz drogi nr 57 w pobliżu pn. granicy miasta), jako nowego odcinka drogi krajowej klasy głównej, o szerokości pasa drogowego minimum 35,0m. Obwodnicę wyznacza się wykorzystując niezabudowane tereny produkcji rolnej, utrzymanie możliwości przestrzennych będzie polegało na zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia /sposobu użytkowania/ tych terenów w planach miejscowych, do czasu umieszczenia przedmiotowych przedsięwzięć w programie zadań rządowych, o którym mowa w art. 48. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) budowę w klasie ulicy zbiorczej nowego ciągu odciążającego układ w centrum miasta, tj. budowę przedłużenia ulicy Przemysłowej w kierunku zachodnim do drogi wojewódzkiej nr 617, częściowo po śladzie ulicy Targowej oraz budowę nowej ulicy na zach. od ul. Gołymińskiej
- c) adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań (w tym węzłów) drogi krajowej nr 57 Pułtusk – Przasnysz – Szczytno – Bartoszyce na jej odcinku w Przasnyszu, jako drogi klasy głównej (G)
- d) adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań drogi wojewódzkiej nr 617 (Ciechanów – Przasnysz), jako drogi klasy głównej (G),
- e) adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań drogi wojewódzkiej nr 544 (Mława – Przasnysz - Ostrołęka), jako drogi klasy głównej (G),
- f) adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań drogi powiatowej nr 3227W (Przasnysz - Baranowo), jako drogi klasy głównej (Z),
- g) adaptację obecnego przebiegu i rozwiązań drogi powiatowej nr 3238W (Przasnysz – Leszno - Gostkowo – Karniewo – Przemiarowo), jako drogi klasy głównej (Z).

W zakresie układu obsługującego przewiduje się:

- a) rozbudowę istniejących ulic miejskich lokalnych i dojazdowych,
- b) budowę nowych ulic, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania,
- c) rozbudowę w ulicy Kolejowej o nowe odcinki tak by ciąg ten połączył docelowo ul. Leszno i ul. Józefa Piłsudskiego w rejonie zachodniej granicy miasta, jako drogi klasy lokalnej,
- d) budowę nowej ulicy i przeprawy mostowej na rzece Węgierce, która połączy ul. Józefa Piłsudskiego w rejonie zachodniej granicy miasta z ul. Zawodzie, jako drogi klasy lokalnej,
- e) budowę nowej ulicy pomiędzy ul. Zawodzie i drogą krajową nr 57, jako drogi klasy lokalnej,

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”. Przedstawione na rysunku planowane ulice w mieście nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne ulice oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

#### 7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Istniejąca infrastruktura Mławskiej Kolei Dojazdowej wykorzystywana będzie wyłącznie do celów turystycznych.

#### 7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Ulice zaliczone do podstawowego układu drogowego miasta powinny być dostosowane dla potrzeb komunikacji miejskiej.

#### 7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to udostępnienie całego miasta dla ruchu samochodem, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Przy planowaniu inwestycji postuluje się następujące wskaźniki postojowe:

- a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,
- c) minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur, usług i administracji,
- d) 25 miejsc na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładach pracy,
- e) 10 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego,
- f) 30 miejsc na każde 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektów kultury religijnej, kultury, gastronomii,
- g) 3-5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych,
- h) 2 miejsca na 5 ogródków działkowych,

- i) 20 – 50 miejsc dla cmentarza oraz wymóg zapewnienia możliwości zaparkowania w okresie świąt kolejnych 150 samochodów w pasach ulic lokalnych przyległych do cmentarza – parkingi okresowe.

Szczegółowe wartości wskaźników postojowych i ewentualne odstępstwa od rekomendowanych wielkości zostaną określone w planie miejscowym.

Miejsca związane z handlem, usługami, administracją itp. podobnymi obiektami, do których należy spodziewać się dojazdu użytkowników, klientów i interesantów, powinny mieć charakter ogólnodostępny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 10% miejsc powinno mieć charakter ogólnodostępny. Na parkingach liczących 10 i więcej miejsc, co najmniej 3% należy przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych, nie mniej niż 1 miejsce.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

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

#### 7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Podobnie jak obecnie główne źródła i cele ruchu towarowego będą koncentrować się w południowej części miasta, dostępnej z dróg układu podstawowego.

#### 7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- a) zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, terenami handlowymi i usługowymi
- b) dopuszczenie ruchu rowerowego na drogach publicznych o mniejszym natężeniu ruchu oraz na drogach wewnętrznych, na terenach rolnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

## 8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie miasta Przasnysz:

- a) nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej,
- b) przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem, w miarę możliwości w liniach rozgraniczających drogi.
- c) miasto powinno posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu, o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje.

### 8.1. ELEKTROENERGETYKA

Zasilanie Przasnysza w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejącą linię WN 110 kV relacji Ostrołęka – Ciechanów. Linia ta odpowiada bezpośrednio za zasilanie miasta i okolicznych gmin w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez GPZ Przasnysz.

Przebieg istniejących linii wysokiego napięcia wraz z stacją elektroenergetyczną GPZ Przasnysz pokazano w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Rozwój systemów elektroenergetycznych miasta powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych.

W obrębie miasta zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- a) rozgęszczenie sieci,
- b) zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,
- c) ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- d) poprawę bezpieczeństwa.

Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy, co skutkować musi nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych w mieście oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii.

W Studium zakłada się, że wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne. Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje:

- a) w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- b) na terenie śródmieścia,
- c) w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.

Miasto posiada aktualny *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa*.

### 8.2. GAZOWNICTWO

Miasto Przasnysz nie posiada rozdzielczej sieci gazowej.

Planowane jest poprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia Maków – Krasne – Przasnysz DN 200 wraz z budową stacji redukcyjno – pomiarowej we wsi Sierakowo Gm. Przasnysz. Po zrealizowaniu tej inwestycji zakłada się, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny produkcyjne i usługowe będą miały dostęp do rozbiornej sieci gazowej średniego ciśnienia.

W studium wskazuje się na konieczność budowy takiej sieci.

### 8.3. CIEPŁOWNICTWO

Zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie miasta.

Podstawowym źródłem ciepła oraz ciepłej wody dla miasta jest miejska Ciepłownia, zlokalizowana w północno-wschodniej części miasta przy ul. Orlika 29 Ciepłownia ta opalana jest miałem węglowym. Ciepło dociera przez sieć do odbiorców komunalnych, spółdzielni mieszkaniowych, szkół, urzędów i odbiorców indywidualnych.

Nie przewiduje się znaczącej rozbudowy sieci. Zakłada się stopniową modernizację wysokoparametrowych i niskoparametrowych sieci ciepłowniczych, która polegać będzie na wymianie sieci wykonanej z tradycyjnych



materiałów na sieci preizolowane (z systemem wykrywania przecieków), przez co nastąpi znaczne zmniejszenie strat ciepła na przesyśle.

Całość działań w zakresie wytwarzania i dystrybucji energii cieplnej na terenie miasta zmierzać ma do zmniejszenia kosztów jej wytwarzania, zmniejszenia strat na przesyśle a jednocześnie zmniejszeniu ilości zużywanej energii cieplnej między innymi poprzez termomodernizację wszystkich budynków wielorodzinnych na terenie miasta.

Zakłada się, że budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe oraz przemysłowe położone poza zasięgiem sieci ciepłowniczej ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych na gaz płynny, olej lub paliwa stałe, biomasę.

Źródła ciepła na terenie miasta Przasnysz winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze miasta nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej.

#### **8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ**

Stwierdza się, że istnieje poważna rozbieżność pomiędzy szacowaną liczbą ludności miasta obliczoną na podstawie pojemności terenów mieszkaniowych zainwestowanych i wskazywanych w Studium pod zainwestowanie a prognozami demograficznymi. Należy przyjąć, że faktyczny rozwój miasta i związane z tym zapotrzebowanie na wodę bliższy będzie prognozom demograficznym. System zaopatrzenia w wodę Przasnysza oparty jest na jednym ujęciu wody zlokalizowanym przy ul. Zawodzie w zachodniej części miasta. Ujęcie wody dla miasta składa się z pięciu studni. Ich łączna wydajność dobową wynosi 5300 m<sup>3</sup>/d. Z punktu widzenia zasobów wód podziemnych prognozowany w Studium przyrost liczby mieszkańców miasta nie spowoduje konieczności budowy nowych ujęć wody a jedynie modernizację już istniejących.

Teren przeznaczony pod ujmowanie i uzdatnianie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i uporządkowany. Nie zaleca się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem służących pozyskiwaniu i uzdatnianiu wody. Jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach, w związku z tym proces uzdatniania będzie podlegał ciągłej modernizacji, a jakość wody pobieranej na ujęciu nie powinna, co najmniej ulegać pogorszeniu.

Dalszy rozwój miasta będzie wymagał systematycznej modernizacji (przebudowy niektórych odcinków magistrali wodociągowych) i rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

Jako zasadę przyjmuje się, że rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Studnie wiercone znajdujące się na terenie miasta muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności.

Lokalizację stacji uzdatniania wody pokazano w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI**

Założono, podobnie jak w przypadku zaopatrzenia w wodę, że rozwój miasta bliższy będzie prognozom demograficznym niż oczekiwaniom wynikającym z projektowanych i dokonanych już zmian w przeznaczeniu terenów.

Obecnie ścieki z obszarów wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków położonej w południowo-wschodniej części Przasnysza, przy ul. Makowskiej.

Kluczowe dla gospodarki ściekowej miasta jest utrzymanie wysokiego stopnia redukcji zanieczyszczeń z uwagi na małe przepływy w Węgierce, która jest odbiornikiem wód wychodzących z oczyszczalni.

Zakłada się, że zasięg obsługi istniejącej oczyszczalni ścieków obejmie całe miasto w granicach administracyjnych oraz miejscowości leżące w gminie Przasnysz. W pierwszej kolejności rozbudowywana będzie sieć na terenach o gęstej zabudowie. Przewiduje się, że sieć kanalizacji sanitarnej nadal będzie rozbudowywana w oparciu o istniejącą oczyszczalnię.

Jako zasadę przyjmuje się, że nowe odcinki kanalizacji sanitarnej będą w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi.

Zakładany w Studium rozwój, który nie idzie w parze z prognozami demograficznymi spowoduje silne rozproszenie zabudowy w niektórych częściach miasta. Pociągnie to za sobą nieopłacalność budowy sieci kanalizacji sanitarnej. W tym wypadku tereny o zabudowie ekstensywnej będą musiały mieć lokalne sposoby odprowadzenia ścieków poprzez budowę indywidualnych lub zbiorczych oczyszczalni przydomowych z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu.

### **8.6. WODY DESZCZOWE**

Głównym odbiornikiem wód opadowych z terenów zurbanizowanych miasta Przasnysz jest rzeka Węgierka. Obecnie wody opadowe nie są oczyszczane. Należy podjąć działania zmierzające do oczyszczenia wód opadowych spływających z terenu miasta. Realny, prognozowany rozwój miasta nie spowoduje dużego przyrostu ścieków wskutek zasklepienia powierzchni terenu, która retencjonuje wody opadowe. Szacowany w Studium rozwój miasta w oparciu o pojemność terenów inwestycyjnych mógłby spowodować gwałtowny, trudny do oszacowania na etapie Studium wzrost ilości ścieków opadowych.

### **8.7. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE**

Na terenie miasta Przasnysz nie ma składowiska odpadów komunalnych. Odpady z terenu miasta wywożone są poza jego obszar. Docelowym miejscem składowania odpadów z miasta jest organizowane składowisko w Woli Pawłowskiej.

### **8.8. TELEKOMUNIKACJA**

Należy dążyć do pokrycia, co najmniej całego obszaru, w granicach terenów inwestycyjnych wskazanych w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna” siecią telekomunikacyjną kablową. Zakłada się, że łączność bezprzewodowa zapewniona będzie na obszarze całego miasta. Rozwój sieci zmierzać będzie do zapewnienia mieszkańcom miasta standardów współczesnej teletransmisji, przy jednocześnie wzrastających warunkach ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym. Dopuszcza się możliwość realizacji masztów telefonii komórkowej, na całym obszarze objętym studium, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego.

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

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym Studium kierunkami rozwoju struktury przestrzennej, układu drogowego, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie:

- a) przeznaczenia: zalicza się tereny UP – usług publicznych, tereny ZD – cmentarzy oraz ZP – miejskiej zieleni urządzonej wskazanych w Studium,
- b) komunikacji: zalicza się adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych,
- c) infrastruktury: zalicza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej zarówno liniowej jak i powierzchniowej.

W Studium wskazuje się budowę zbiornika retencyjnego na rzece Węgerce (sztucznego zalewu).

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleni parkową, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie w sposób niekolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

## **10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym. Należą do nich:

- a) sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji,
- b) istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV i obszar niezbędny do jej modernizacji oraz stację GPZ Przasnysz,
- c) istniejąca sieć średniego napięcia 15kV służąca do zaopatrzenia w energię elektryczną gmin ościennych.

Na terenie miasta wskazuje się na konieczność utrzymania możliwości przestrzennych dla budowy obwodnicy Przasnysza w ciągu drogi krajowej nr 57.

## **11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

W Studium nie wskazuje się obszarów do scaleń i podziałów.

### **11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M<sup>2</sup>**

W Studium wskazuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>. Jego rozmieszczenie zostało wskazane w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Dla obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość jego powiększenia o nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące.

### **11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Za obszar przestrzeni publicznej, przez co należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, uznaje się teren śródmieścia ze względu na szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców oraz pełnienie funkcji reprezentacyjnej miasta (Rynek),

Lokalizację obszarów przestrzeni publicznych przedstawiono w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

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

W Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W Studium wskazuje się obszary wymagający zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Powierzchnia tego terenu wynosi 5,4 ha.

Dla wszystkich terenów budowlanych, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu, należałoby opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg przestrzenny planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Podstawowym dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, Studium dopuszcza:

- a) modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg,
- d) funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych na obszarze wskazanym w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.
- e) Przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy uwzględnić:
- f) zakaz zabudowy na obszarach okresowo zalewanych przez wody,
- g) zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze (ochrona gruntów rolnych III i III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi), o ile w pobliżu znajdują się tereny charakteryzujące się gorszymi warunkami glebowymi,
- h) przebieg urządzeń melioracyjnych i drenarskich,
- i) występowanie gruntów organicznych,
- j) występowanie oczek i zadrzewień śródpolnych,
- k) zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzeki Węgierki oraz na terenach podmokłych.

Leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenie miasta tereny lasów nie występują, nie wskazuje się obszarów do zalesień.

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

Na terenie miasta Przasnysz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych nie występują.

Na terenie miasta Przasnysz obszary narażone na narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazane przez RZGW nie występują.

W studium wskazuje się obszar okresowo zagrożony podtopieniami wywołanymi wysokim poziomem wód w rzece Węgierce. Teren ten należy pozostawić jako wolny od zabudowy.

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

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

## **16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**

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

#### **17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

- Na terenie miasta w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Zgodnie z Lokalnym Programu Rewitalizacji Miasta Przasnysz na lata 2009 - 2013, do rewitalizacji wskazany został rynek w Przasnyszu.

#### **18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Występujące na obszarze miasta tereny zamknięte to teren kompleksu wojskowego nr K-481, użytkowanego przez jednostkę wojskową nr 5699.

Dla terenów zamkniętych w mieście Przasnysz nie wyznaczono stref ochronnych. Obecny zasięg terytorialny tych terenów przedstawiono w części graficznej „Kierunki i polityka przestrzenna”.

#### **19. OBSZARY PROBLEMOWE**

Na terenie miasta Przasnysza obszarami problemowymi są tereny okresowo zagrożone podtopieniami wywołanymi wysokim poziomem wód w rzece Węgiec, obejmującymi tereny zabudowane lub wskazane w obowiązującym planie „Błonie”, pod zabudowę.