

**STUDIUM**  
**UWARUNKOWAŃ i KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MIASTA i GMINY**  
**GLINOJEK**

**Część II**  
**KIERUNKI**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ciechanów, 2001 r.

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GLINOJECK – ETAP I**

**CZEŚĆ II**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY GLINOJECK – ETAP II**

**CZEŚĆ II  
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ujednolicone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Głinojeck, składa się z:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/213/02 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 26.06.2002 r. w uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck,
- Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck – etap I, uchwalonej Uchwałą Nr III/27/2018 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck – etap I (tekst oznaczony kolorem czerwonym),
- Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck – etap II, uchwalonej Uchwałą Nr .../.../2018 Rady Miejskiej w Głinojecku z dnia ..... 2018 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck – tekst oznaczony kolorem zielonym.

## SPIS TREŚCI

<b>WPROWADZENIE</b> .....	1
<b>I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU MIASTA I GMINY</b> .....	2
<b>II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU</b> .....	4
1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne .....	4
2. Problemy środowiska kulturowego .....	4
3. Problemy społeczne.....	5
4. Problemy strukturalne.....	5
5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.....	6
<b>III. CELE ROZWOJU</b> .....	7
<b>IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b> .....	9
1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.....	9
2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno - przestrzennych .....	10
3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego .....	14
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych.....	11
3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe .....	21
3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	24
3.4. Obszary zabudowane.....	25
3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę .....	25
3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.....	27
3.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów.....	30
3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	30

## WPROWADZENIE

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck zostały opracowane jako drugi etap prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck. Merytoryczną podstawą określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego było szczegółowe rozpoznanie stanu istniejącego (I etap prac) i wynikających stąd uwarunkowań dalszego rozwoju, które zidentyfikowano w podziale na:

- inspirujące rozwój (zbiór czynników i zjawisk pozytywnych), których wykorzystanie jest podstawą rozwoju obszaru,
- ograniczające rozwój przestrzenny (problemy rozwoju), których likwidacja stanowi warunek pozytywnych przekształceń zachodzących w przestrzeni.

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi formalną podstawę opracowania studium, określono:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej; w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki zagospodarowania przestrzennego kraju.

Integralną częścią opracowania są plansze z rysunkami opracowanymi odpowiednio dla terenu miasta i gminy – **kierunki zagospodarowania przestrzennego**.

## I. MOŻLIWOŚCI I SZANSE ROZWOJU MIASTA I GMINY

Analiza wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego pozwala na określenie czynników sprzyjających rozwojowi:

- korzystne położenie miasta i gminy w systemie komunikacji drogowej - na skrzyżowaniu dwóch dróg krajowych: nr 7 Gdańsk - Warszawa, stanowiącej ważne połączenie drogowe w skali kraju (docelowo droga ekspresowa) i drogi nr 60 Łęczycza - Kutno - Płock - Ciechanów - Ostrów Mazowiecka,
- wykształcona w stopniu zapewniającym dobre powiązania wewnętrzne sieć dróg publicznych pomimo jeszcze niskiej ich jakości,
- możliwość tworzenia nowych miejsc pracy związanych z obsługą podróżnych i turystów ( usługi );
- układ przestrzenny terenów predysponowanych do zalesień sprzyja powiększaniu istniejących kompleksów leśnych, tworzeniu ciągłości układów przyrodniczych oraz stabilizacji równowagi ekologicznej w obrębie całej gminy,
- korzystne warunki dla poprawy bilansu wodnego gminy (możliwość uzyskania dodatkowej pojemności retencyjnej ca 275 tys. m<sup>3</sup>) poprzez realizację 8 obiektów małej retencji, głównie na rzece Wkrze i wykorzystanie ich w celach: ekologicznych, retencyjnych, rekreacyjnych oraz dla potrzeb małej energetyki wodnej - zbiornik „Zawoda”, „Kondrajec Szlachecki”,
- duże zasoby wód podziemnych wysokiej jakości (położenie w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Działdowo”), sukcesywnie rozbudowywana sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna (w Gliniojecku) stwarzają możliwości intensyfikacji rozwoju gminy, opartego m.in. o rozwój bazy rekreacyjno -  
- wypoczynkowej,
- znaczna atrakcyjność środowiska naturalnego gminy jest podstawowym atutem dla rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych, wzbogaconych o elementy edukacji ekologicznej (np. w ramach leśnej ścieżki przyrodniczej w Uroczysku Ościstowo), rolnictwa ekologicznego oraz dla pozyskiwania środków na proekologiczne inwestycje,
- uwarunkowania przyrodnicze, głównie jakość gleb (zróznicowanie przestrzenne) stwarzają możliwości rozwoju:
  - - produkcji zbóż konsumpcyjnych i roślin przemysłowych w środkowej (Gliniojeck, Garwarz Stary i Nowy, Luszewo, Strzeszewo i Ogonowo) części gminy, tj. w rejonie występowania skupisk gleb dobrych jakościowo,
  - - chowu i hodowli bydła - w rejonach koncentracji trwałych użytków zielonych oraz trzody chlewnej - cały obszar gminy,
  - - produkcja zbóż paszowych i ziemniaków - cały obszar gminy,
- korzystne warunki środowiskowe w zakresie czystości gleb (nie stwierdzono zanieczyszczeń metalami ciężkimi) oraz brak obiektów uciążliwych to możliwość produkcji surowców rolnych i żywności o wysokich parametrach jakościowych -  
- tzw. „zdrowej żywności”,

- dogodne warunki dla tworzenia małych zakładów przetwórstwa rolno -  
- spożywczego powiązanych bezpośrednio z gospodarstwem rolnym.
- stosunkowo czyste i mało przekształcone środowisko naturalne umożliwiające sprzężenie układu ekologicznego z różnymi formami usług turystycznych, w tym świadczone przez poszczególne gospodarstwa rolne, np. wczasy w zagrodach wiejskich.



## II. IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH PROBLEMÓW ROZWOJU

Szczegółowe rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego i możliwości rozwoju, przeprowadzone w ramach I etapu opracowania **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck - studium uwarunkowań przestrzennych**, pozwala na identyfikację głównych problemów mających wpływ na sposób zagospodarowania przestrzennego gminy.

Są to problemy:

- przyrodnicze i ekologiczne,
- środowiska kulturowego,
- społeczne,
- strukturalne,
- w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

### 1. Problemy przyrodnicze i ekologiczne

- zanieczyszczenie wód gruntowych i gruntów w warstwie przypowierzchniowej oraz zwiększona wilgotność względna powietrza na terenach z płytko występującą wodą gruntową - często płycej niż 2,0 m p.p.t. (na tych obszarach, również w rejonie miejscowości gminnej wskazane jest płytkie posadowienie budynków).
- dysproporcje przestrzenne w wyposażeniu w urządzenia gospodarki wodno-ściekowej – niedobory infrastrukturalne na terenach wiejskich oraz stosunkowo duża dostępność tych urządzeń na terenie miasta,
- wysoki stopień zanieczyszczenia wód rzeki Wkry stwarza zagrożenie dla życia biologicznego oraz ogranicza ich gospodarcze (również rekreacyjne – rejon strzeżonego kąpieliska)) wykorzystanie i zagospodarowanie,

### 2. Problemy środowiska kulturowego

- trudności w zachowaniu i ochronie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów pozostałych, również wartościowych kulturowo i wymagających ochrony,
- niski stopień zachowania historycznych układów przestrzennych oraz szlaków (traktów) historycznych,
- niski stopień zachowania reliktyw kultury i własności szlacheckiej w postaci założeń podworskich, jako przykładów dawnego typu osadnictwa i rodzaju gospodarki rolnej,
- brak określenia (i realizacji) standardów w zakresie zabudowy (szczególnie w miejscowościach o historycznych układach i dobrze zachowanym krajobrazie), zarówno w sensie kształtu, jak i technologii budowania,
- niska atrakcyjność miejsc i obiektów o wartościach kulturowych,

- problemy z zachowaniem i ochroną zabytków sztuki ludowej (chaty wiejskie, krzyże i kapliczki przydrożne) oraz z gromadzeniem i ochroną zabytków ruchomych.

### 3. Problemy społeczne

- postępujący proces starzenia się ludności miasta, przejawiający się m. in. wysokim odsetkiem ludzi starych (na koniec 1999 r. około 17 % ludności w wieku poprodukcyjnym) w kontekście zapewnienia właściwej opieki społecznej i medycznej (brak domu opieki społecznej),
- proces odmładzania się ludności gminy (wysoki udział w strukturze wieku dzieci i młodzieży - około 30 %) i wynikająca stąd konieczność zabezpieczenia właściwych warunków nauczania i wychowania,
- relatywnie wysokie obciążenie demograficzne ludności produkcyjnej przez nieprodukcyjną (na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada w mieście około 77, a na wsi 79 osób w wieku nieprodukcyjnym),
- wysokie bezrobocie (na koniec 1999 roku ponad 17 % ludności w wieku produkcyjnym) o charakterze długotrwałym (ponad 75 % bezrobotnych bez prawa do zasiłku),
- postępujący proces ubożenia ludności gminy (około 25 % mieszkańców objętych jest różnymi formami pomocy społecznej).

### 4. Problemy strukturalne

- niska aktywność gospodarcza:
  - wskaźnik podmiotów gospodarki narodowej na 1000 mieszkańców wynosi 35,0 (powiat ciechanowski – 69,0),
  - zarówno w mieście jak i na wsi dominują zakłady małe zatrudniające do 5 osób (90,5 % ogólnej liczby podmiotów gospodarczych),
  - szczególnie mała aktywność gospodarcza występuje na terenach wiejskich (powyżej 55 % ogólnej liczby podmiotów koncentruje się w mieście),
- brak zainwestowania w przetwórstwie płodów rolnych w dostosowaniu do ich podaży,
- rozproszenie obiektów i urządzeń usługowych oraz ich niski standard,
- niedoinwestowanie ośrodka gminnego (miasto) w usługi o charakterze ponadlokalnym i lokalnym dla właściwej obsługi ludności miasta i gminy,
- niedobór terenów będących własnością komunalną wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę techniczną o korzystnej lokalizacji dla realizacji celów publicznych,
- brak zainwestowania w urządzenia obsługi podróżnych przy drogach o dużym natężeniu ruchu pojazdów,
- niski stopień wyposażenia zasobów mieszkaniowych w urządzenia sieciowe (gaz, wodociąg, kanalizacja ),

- ograniczone możliwości intensyfikacji produkcji rolnej, szczególnie produkcji roślinnej, z uwagi na niski udział gleb dobrych jakościowo (kl. III - IV zajmują tylko 32 % użytków rolnych),
- słabe wykorzystanie walorów przyrodniczo - krajobrazowych i zabudowy zagrodowej dla rozwoju agroturystyki (niski standard kwater, brak ogólnodostępnej bazy wypoczynkowej),
- niedostateczne powiązanie bazy surowcowej z przetwórstwem rolno -  
- spożywczym,

#### **5. Problemy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- niedoinwestowanie w zakresie dróg - niska jakość dróg pod względem parametrów technicznych: stan techniczny, nawierzchnia, szerokość jezdni i poboczy, nośność i in., przy stosunkowo niskim wskaźniku (poniżej 50%) dróg publicznych (krajowe, powiatowe i gminne) o nawierzchni utwardzonej,
- ograniczenia inwestycyjne wprowadzone przebiegiem gazociągu tranzytowego Jamał - Europa Zachodnia, w pasie o szerokości ok. 200 m. - po sto metrów z każdej strony sieci, w miejscowościach Dreglin i Zygmuntowo,
- oddalenie od sieci gazowych i brak koncepcji gazyfikacji miasta i gminy - studium gazyfikacji b. Województwa ciechanowskiego przewiduje doprowadzenie gazu od gazociągu przesyłowego Rembelszczyzna - Włocławek, przez gminę Raciąż. Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie współdziałania sąsiednich gmin.

### III. CELE ROZWOJU

Cele rozwoju miasta i gminy wynikają ze wskazanych możliwości i problemów rozwoju gminy jak również z kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Rozwój rejonu powinien polegać na pełnym zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, przy jednoczesnym zrównoważonym zagospodarowywaniu terenów.

Jako wiodące cele rozwoju miasta i gminy można przyjąć:

- wzrost aktywizacji gospodarczej miasta i gminy poprzez:
  - koncentrację w mieście funkcji przemysłowych, w tym przemysłu przetwórstwa rolno - spożywczego,
  - rozwój małych zakładów produkcyjnych,
  - rozwój lokalnego rynku pracy,
  - rozwój funkcji obsługi ruchu turystyczno - wypoczynkowego, szczególnie w Glinojeku,
  - promocję miasta i gminy ( ich możliwości, szans rozwoju) ,
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez:
  - wzrost podaży miejsc pracy,
  - poprawę warunków zamieszkania,
  - zapewnienie odpowiedniego standardu usług w tym terenów sportu i rekreacji,
- ochrona i racjonalne kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego poprzez:
  - zachowanie i wspomaganie istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
  - utrzymanie i rewaloryzacja zasobów materialnych dziedzictwa kulturowego,
  - wprowadzenie zalesień i zadrzewień,
  - racjonalne wykorzystanie surowców mineralnych z jednoczesną rekultywacją terenów poeksploatacyjnych,
- rozwój i usprawnienie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez:
  - poprawę oraz podniesienie stanu technicznego i parametrów użytkowych systemu dróg i ulic,
  - wyznaczenie i realizacja tras i ścieżek rowerowych,
  - stworzenie kompleksowych systemów gospodarki wodno-ściekowej,
  - zwiększenie dostępności sieci telekomunikacyjnej,
  - realizację programu gazyfikacji miasta i gminy,

- kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:
  - uporządkowanie zabudowy jednostek osadniczych,
  - uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie doliny rzeki Wkry,
  - wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów.

## IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna

W strukturze wewnętrznej gminy, po uwzględnieniu lokalnych różnicowań przestrzennych wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, społeczno-ekonomicznych i techniczno-infrastrukturalnych, predyspozycji funkcjonalnych oraz roli obszaru w rozwoju gospodarczym gminy, wyodrębniono strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- **Strefa A - miejska** - strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych, w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający korzystne położenie i możliwości rozwoju . Obejmuje miasto Głinojeck oraz niewielką, północną część obszaru Garwarza Nowego.
- **Strefa B - rozwoju rolnictwa** - o dominującej funkcji rolniczej w oparciu o potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystniejszych uwarunkowaniach glebowych.

Obejmuje obszary, w dwóch kompleksach:

- **B1** - zachodni - rejon wsi Kondrajec Pański i Kondrajec Szlachecki ,
- **B2** - środkowo - wschodni - rejon począwszy od południowej części miasta Głinojecka, poprzez Zalesie, Wólkę Garwarską, Garwarz Nowy, Wkrę, Luszewo, Faustynowo, Ogonowo, Strzeszewo, Płaciszewo, aż po Bielawy, Małużyn i Wolę Młocką ,

- **Strefa C - rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno - spożywczego** - w oparciu o potencjał rolniczej przestrzeni produkcyjnej o korzystnych uwarunkowaniach glebowych i istniejące już zainwestowanie produkcyjno - usługowe, przy jego korzystnym położeniu (drogi krajowe nr 7 i nr 60)

- **Strefa D - rozwoju funkcji leśno - rolnych**, obejmująca obszary gminy charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej (a tym samym planowanych pod dolesienia) i większym udziałem powierzchni leśnych i zadrzewionych.

Obejmuje obszary, w dwóch kompleksach:

- **D1** - rejon wsi Dreglin, Kondrajec Pański i Kondrajec Szlachecki,
- **D2** - środkowy i północno - wschodni - północno - wschodnia część obszaru gminy począwszy od miejscowości: Głinojeck, Żeleźnia, Zalesie, Śródborze, Faustynowo, Ogonowo Wola Młocka i Brody Młockie,

- **Strefa E - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno-wypoczynkowych**, oparta na korzystnych uwarunkowaniach przyrodniczo - krajobrazowych rejonu i jego dotychczasowym zainwestowaniu. Obejmuje obszar doliny rzeki Wkry i kompleksów leśnych wraz z będącymi w ich bezpośrednim sąsiedztwie rejonami miejscowości: Żeleźnia, Kowalewko Szyjki, Glinojec, Garwarz Stary, Wkra, Kondrajec Szlachecki, Luszewo, Ogonowo, Strzeszewo, Płaciszewo, Sadek, Bielawy, Małużyn i Wola Młocka.

## 2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno – przestrzennych

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach przedstawiają się następująco:

**Strefa A - miejska** - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczo - usługowych i produkcyjnych. Koncentracja działań powinna zmierzać w kierunku wzmocnienia organizmu miejskiego Glinojeca jako ośrodka obsługi (również w zakresie przetwórstwa rolno - spożywczego) dla terenów wiejskich zachodniej części powiatu ciechanowskiego oraz bazy obsługi ruchu turystycznego (droga nr 7 i nr 60) i obszarów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Główne kierunki działania zmierzające do realizacji celów na tym obszarze:

- podniesienie atrakcyjności poprzez:
  - przekształcenie i rehabilitacja centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele usługowo - mieszkaniowe, uwzględniające obsługę ruchu turystyczno - wypoczynkowego rejonu.
  - poprawa struktury funkcjonalno - przestrzennej,
  - ukształtowanie zorganizowanego systemu terenów zielonych, sportu i rekreacji w powiązaniu z terenami doliny rzeki Wkry,
  - dostosowanie nowych inwestycji do skali, rozwiązań funkcjonalnych, kształtu i technologii budowlanej zachowanych, wartościowych kulturowo obiektów,
  - kreowanie wizerunku miasta poprzez odtworzenie i utrzymanie historycznych układów przestrzennych wraz z pozostałościami dawnego układu parcelacyjnego, odbudowę i dbałość o miejsca stanowiące tożsamości miasta - zespół sakralny, zespół parku i cukrowni „Izabelin”, najstarsza część miasta, stary cmentarz. Stworzenie warunków do zaspokojenia zainteresowań poznawczych oraz odczucia indywidualnego klimatu miasta,
- tworzenie warunków dla aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacji drogowej,
- dostosowanie obiektów istniejących do wymagań ochrony środowiska poprzez instalowanie urządzeń zapobiegających jego zanieczyszczeniu (również ograniczających negatywny wpływ na środowisko),
- promowanie technologii i kierunków proekologicznych we wszystkich formach działalności gospodarczej,

- powiązanie systemu przyrodniczego miasta z atrakcyjnymi terenami otwartymi w jego strefie zewnętrznej poprzez zwiększenie powierzchni terenów zielonych oraz stworzenie (wzmocnienie) systemu spójnych, czytelnych ciągów przyrodniczych mających duże znaczenie dla funkcjonowania miasta,
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi ruchu turystycznego, stanowiącej uzupełnienie oferty rejonu, o odmiennym charakterze w stosunku do budownictwa letniskowego i gospodarstw agroturystycznych,
- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego przebiegającego przez miasto (obejście drogowe na drodze krajowej nr 60) przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych miasta,
- ochrona większych kompleksów gleb dobrych jakościowo (kl. II - IV) przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze,
- rozwój rolnictwa z utrzymaniem dotychczasowej specjalizacji, tradycji upraw i ukształtowanych kierunków produkcji rolnej,
- tworzenie warunków dla rozwoju usług dla rolnictwa (magazyny, hurtownie, punkty obrotu produktami rolnymi),
- urządzenie ścieżek i tras rowerowych,
- promocja miasta oraz jego szans i możliwości rozwoju,

**Strefa B1 i B2 - rozwoju rolnictwa** - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju funkcji rolniczej.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nie rolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- optymalne wykorzystanie uwarunkowań agrotechnicznych dla rozwoju i unowocześniania technicznego i technologicznego produkcji rolnej,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu trwałych użytków zielonych, które łącznie z terenami zadrzewionymi stanowią tereny otwarte pełniące funkcję ciągów powiązań przyrodniczych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej,
- zalesianie gruntów rolnych słabych jakościowo i mało przydatnych dla upraw rolniczych,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,



- wprowadzanie zadrzewień (śródpolnych i przydrożnych), modyfikujących stosunki mikroklimatyczne i hydrologiczne oraz przeciwdziałających degradacji gleb,
- preferowanie rozwoju rolnictwa ekologicznego i produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki - podnoszenie standardu zabudowy zagrodowej, szczególnie w rejonie sąsiadującym ze strefą E,

**Strefa C - rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno - spożywczego** - wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla rozwoju funkcji rolniczej oraz optymalizacja istniejącego zainwestowania i rozwój funkcji związanych z przetwórstwem rolno - spożywczym,

Główne kierunki działań w tej strefie:

- racjonalne wykorzystanie walorów przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolniczej,
- utrzymanie dotychczasowych form zagospodarowania rolniczego,
- tworzenie warunków sprzyjających lokalizacji: zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego, zakładów usługowych lub punktów obrotu surowcami rolniczymi,
- eliminowanie procesów degradacji środowiska przyrodniczego poprzez rekultywację wyrobiska na terenie wsi Kowalewko-Szyjki oraz podwyższanie standardów higieny atmosfery (m. in. redukcja emisji zanieczyszczeń z Cukrowni „Głinojeck” w Zygmuntowie),
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej i gospodarczej (przetwórstwa rolno – spożywczego),
- ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nie rolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,

**Strefa D1 i D2 - rozwoju funkcji leśno - rolnych** - wiodącą funkcją obszaru będzie leśnictwo i rolnictwo.

Główne kierunki zagospodarowania:

- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez prowadzenie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty najslabsze jakościowo – kl. VI i VIz),
- ochrona dolin rzecznych i obniżeń terenowych (ciągi ekologiczne, układy wentylacyjne i odwadniające) poprzez pozostawienie tych terenów w dotychczasowym użytkowaniu jako łąki i pastwiska, wolnych od poprzecznych przegród utrudniających ich przewietrzanie oraz sprzyjających tworzeniu się lokalnych zastoisk chłodnego i wilgotnego powietrza,
- podjęcie w obrębie projektowanego rezerwatu przyrody czynności regulujących odpływ wody w celu przeciwdziałania odwodnieniu terenu,

- wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniami takich jak: zadrzewienia i zakrzaczenia, ekrany i przegrody akustyczne w rejonie węzła drogowego na przecięciu dróg krajowych: nr 7 - Warszawa – Gdańsk oraz nr 60 - Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka,
- optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej, w tym z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcją żywności o wysokich parametrach jakościowych - tzw. zdrowej żywności,
- ochrona gleb o najwyższych wartościach bonitacyjnych przed zmianą przeznaczenia na cele nie rolnicze poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- zalesianie gruntów słabych jakościowo i mało przydatnych dla upraw rolniczych,
- wspieranie gospodarstw zmieniających profil działalności z gospodarstw rolnych na leśno - rolne (pomoc prawna, organizacyjna),
- tworzenie warunków dla rozwoju agroturystyki (promocja, usługi rekreacyjne) oraz podniesienie standardu zabudowy zagrodowej, szczególnie w rejonie sąsiadującym ze strefą E.

**Strefa E - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych -**  
 - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na te cele przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego.

Główne kierunki działań w tej strefie:

- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych jako podstawowy warunek racjonalnego rozwoju tego rejonu w zakresie funkcji: ochronnej, rekreacyjnej i gospodarczej,
- wprowadzanie funkcji turystyczno – rekreacyjnej na obszary gleb słabych jakościowo w sąsiedztwie atrakcyjnych krajobrazowo terenów,
- rozwojowi turystyki na obszarach cennych przyrodniczo i krajobrazowo tj. dla których ustanowiono ograniczenia funkcji gospodarczych, powinno towarzyszyć zagospodarowanie przestrzenne nie powodujące przekroczenia naturalnej chłonności terenów,
- przygotowanie terenów preferowanych do zagospodarowania rekreacyjnego (realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, promocja walorów),
- wspieranie działań wynikających z programu zwiększania lesistości oraz małej retencji,
- ograniczenie lokalizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć jego stan,
- utrzymanie dotychczasowych form zagospodarowania rolniczego,
- preferowanie rolnictwa ekologicznego i produkcji surowców rolniczych o wysokich parametrach jakościowych,
- wspieranie rozwoju agroturystyki jako funkcji uzupełniającej względem rolnictwa.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, zmiana studium – etap I, dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Kondrajec Szlachecki, oznaczonych geodezyjnie jako dz. 135/4, dz. 135/8, część dz. 135/9, dz. 136/2, dz. 137/2, dz. 138/4, część dz. 139/3 o łącznej powierzchni około 21,4 ha. Zmianą objęte są tereny użytkowane rolniczo, które otrzymują kierunek zagospodarowania - teren eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża piasków "Kondrajec Szlachecki", oznaczony na rysunku studium symbolem PE. Dokumentacja geologiczna złoża piasków „Kondrajec Szlachecki” została zatwierdzona decyzją nr 127/18/PE.I Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 30.05.2018 r.

W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy, dla terenu eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża piasków "Kondrajec Szlachecki", oznaczonego na rysunku studium symbolem PE, ustala się:

- dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych służących obsłudze terenu eksploatacji kruszywa,
- dopuszczenie lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym związanej z potrzebami prowadzonej eksploatacji kopaliny,
- dopuszczenie składowania mas ziemnych i skalnych oraz kruszywa na składowiskach wewnątrz obszaru,
- dopuszczenie przemieszczania mas ziemnych i skalnych bezpośrednio do wyrobisk w celu realizacji rekultywacji terenów poeksploatacyjnych,
- nakaz właściwego zabezpieczenia skarp wyrobiska oraz oznakowania i zabezpieczenia terenu kopalni,
- nakaz zachowania pasów ochronnych wyrobiska odkrywkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony sąsiadujących z terenem kopalni gruntów leśnych,
- zakaz składowania, zbierania, przeładunku i unieszkodliwiania odpadów innych niż wydobywcze,
- zakaz przetwarzania wydobytych kamieni i skał, w tym między innymi przy wykorzystaniu kruszarek;
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych w zależności od potrzeb.

Dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu wydobywania piasków ze złoża, zalesień, inwestycji celu publicznego oraz pozostałych inwestycji dopuszczonych w zmianie studium – etap I.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, zmiana studium – etap II dotyczy obrębu Kowalewko, gmina Głinojeck. Pozostawia się istniejącą zabudowę jednorodzinną, zagrodową i usług podstawowych z możliwością jej rozwoju w wyznaczonej strefie mieszkaniowej, oznaczonej symbolem Ia. Dopuszcza się wymianę zabudowy mieszkalnej wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Zabudowę należy realizować z maksymalnym wykorzystaniem sieci infrastruktury technicznej.

Strefa usług Ib stanowi nieruchomość, na terenie której mieści się jedna w czterech jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej z obszaru miasta i gminy Głinojeck – OSP Szyjki.

Strefa rolna II stanowi tereny użytkowane rolniczo, wraz z gruntami podlegającymi ochronie klasy I-III. W strefie rolnej II dopuszcza się realizację wyłącznie budynków i budowli służących obsłudze gospodarstw rolnych – budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, silosów, wiat.

Strefę przyrodniczą III stanowią grunty leśne, tereny przewidziane do zadrzewień i zakrzewień oraz tereny przewidziane do przeznaczenia pod zalesienia. Zarówno w strefie rolnej II, jak też strefie przyrodniczej III dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

Tereny przemysłowe (produkcji, składów, magazynów) wyznaczone w dotychczasowych kierunkach studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozostawia się z możliwością rozwoju działalności gospodarczej. Dopuszcza się realizację działalności gospodarczej mogącej znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolem Ic.

W niniejszej zmianie studium – etap II, wprowadza się w części centralnej obrębu Kowalewko teren działalności gospodarczej, oznaczony symbolem Ic, obejmujący działki nr 257 i 258 oraz część działki nr 256, na których możliwa będzie realizacja Wytwórni Mas Bitumicznych. Przedmiotowa działalność została wprowadzona na terenach dotychczas wykorzystywanych na cele rolnicze. W strefie działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcji rolnej Ic, wyróżnia się teren oznaczony symbolem Ic-1, na którym znajdują się odstojniki cukrowni zlokalizowanej obrębie Zygmuntowo, gmina Głinojeck, w których gromadzona jest woda splawiakowa z buraków po produkcji cukru. W obrębie Kowalewko wprowadza się również ujawnione złoża kruszywa piasków naturalnych „Szyjki” nr 7015 o powierzchni 3,2357 ha. W 1996 r. dla złoża piasków została wykonana dokumentacja złoża, zatwierdzona decyzją nr OSL.IV.7520/4/96 Wojewody Ciechanowskiego. Eksploatacja złoża została zakończona, a Starosta Ciechanowski decyzją nr 1688 z dnia 10.10.2014 r. uznał rekultywację prowadzoną w kierunku leśnym za zakończoną. Południowa i wschodnia część obrębu Kowalewko położona jest na ternie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych z zabudowy obszaru zmiany studium – etap II, ustala się podział obrębu Kowalewko na trzy strefy związane z kierunkiem użytkowania terenu:

- **Strefa I zurbanizowana**, związana z zabudową, w której wyróżniono następujące strefy określające szczegółowe kierunki rozwoju:
  - **Strefa mieszkaniowa Ia** - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), letniskowej, usług podstawowych nieuciążliwych, tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym między innymi oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych,
  - **Strefa usług Ib** – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą), tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych,
  - **Strefa działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcji rolnej Ic** – tereny działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcji rolnej - zabudowa techniczna, produkcyjna, magazynowa, usługowa, tereny zieleni i zieleni urządzonej, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej (w tym oczyszczalnie ścieków, przepompownie, stacje transformatorowe), system wód powierzchniowych,
  - **Strefa II rolna**, w której funkcją dominującą formą są tereny wykorzystywane rolniczo (tereny rolne, łąki, pastwiska) wraz z systemem wód powierzchniowych. Do tej strefy zalicza się również system wód powierzchniowych, zabudowę zagrodową, zieleń urządzonej oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - **Strefa III przyrodnicza**, obejmuje tereny lasów i zieleni oraz tereny rolne, łąki i pastwiska przewidziane do zalesienia, a także nieużytki. Do tej strefy zalicza się również system wód powierzchniowych, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Strefa I zurbanizowana** – obejmuje tereny przeznaczone do rozwoju wielu funkcji. W granicach strefy I wyodrębniono trzy strefy podstawowe (zurbanizowaną, usług oraz działalności gospodarczej, produkcyjnej lub produkcji rolnej) oraz jedną strefę przynależną do strefy podstawowej, w których wskazano kierunek rozwoju poszczególnych funkcji:

- **Strefa mieszkaniowa Ia** – może w niej rozwijać się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa, zabudowa zagrodowa, zabudowa usługowa, w tym przede wszystkim związana z podstawowymi usługami, turystyką, kulturą fizyczną i wypoczynkiem. W ramach strefy możliwy jest rozwój układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Uzupełnieniem strefy mieszkaniowej Ia są przestrzenie (w tym publiczne) w postaci skwerów, zieleńców, placów.

Zabudowa w strefie mieszkaniowej Ia w pierwszej kolejności winna rozwiązać się wzdłuż wyposażonych w infrastrukturę techniczną ulic i dróg, tak aby nie powodować nadmiernego obciążenia budżetu gminy koniecznością rozbudowy poszczególnych sieci infrastruktury technicznej, co wpłynie na maksymalne wykorzystanie istniejącej już infrastruktury.

W celu uporządkowania układów urbanistycznych, tworzona nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa powinna posiadać jednakową formę, rodzaj i pokrycie dachu oraz wykończenie elewacji. Nowo projektowana zabudowa nie powinna stać w sprzeczności z istniejącymi zabudowaniami wpisanymi do rejestru lub ewidencji zabytków i w miarę możliwości nawiązywać do istniejącej zabudowy.

W ramach strefy mieszkaniowej Ia dopuszcza się zachowanie istniejących zabudowań, których przeznaczenie jest odmienne od wyznaczonego kierunku strefy Ia.

- **Strefa usług Ib** – może w niej rozwijać się funkcja usługowa, w tym między innymi handlowa, w której część terenu zostanie wykorzystana na zielen towarzyszącą, punkty obsługi turystycznej (również powiązane z gastronomią i hotelarstwem), świetlice wiejskie.

W strefie usług Ib rozwijać się również może układ komunikacyjny oraz infrastruktura techniczna. W ramach strefy usług Ib zachowuje się wszystkie istniejące zabudowania, których przeznaczenie jest niezgodne z wyznaczonym kierunkiem rozwoju.

- **Strefa działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcji rolnej Ic** – może się w niej rozwijać zabudowa techniczna, produkcyjna w tym produkcja rolnicza, zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, w tym produkcja mas bitumicznych, bazy, składy, magazyny. Tereny wyznaczone jako strefa działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcji rolnej Ic powinna być uzbrajana w pełną infrastrukturę, która stanowić będzie ułatwienie dla inwestorów oraz będzie chronić środowisko przed zanieczyszczeniem. W ramach strefy Ic występuje teren oznaczony symbolem **Ic-1**, w którym mogą być zlokalizowane odstożniki cukrowni wraz z budynkami i elementami technicznymi wynikającymi z technologii produkcji;

**Strefa rolna II** obejmuje znaczny obszar obrębu. W ramach strefy rolnej II występują użytki rolne, łąki, pastwiska, których celem jest produkcja rolnicza. W ramach tej strefy mogą występować także tereny związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z funkcją mieszkalną i usługową, bez możliwości jej rozbudowy, zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyjątkiem budynków w zabudowie zagrodowej. Na obszarach strefy rolnej II występują również ciek wodne, stawy i oczka śródpolne. W ramach strefy rolnej II zachowuje się wszystkie istniejące zabudowania oraz dopuszcza się realizację pojedynczych gospodarstw rolnych, w formie zagród oraz budowli rolniczych, w tym między innymi silosów, płyt gnojowych itp.

**Strefa przyrodnicza III**, obejmuje tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny dolesień i zieleni. Zakłada się, że strefa przyrodnicza III powinna być wyłączona z jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się w ramach tej strefy realizację leśniczówek, stanic turystycznych itp. Adaptuje się istniejącą zabudowę, która jest niezgodna z przewidywaną funkcją terenu, bez możliwości jej rozwoju i rozbudowy.

W ramach każdej ze stref dopuszcza się możliwość realizacji ścieżek pieszych, rowerowych, konnych, miejsc obsługi ruchu turystycznego (deszczochrony, punkty informacji turystycznej, punkty widokowe). W każdej strefie dopuszcza się również możliwość indywidualnego instalowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW – panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, lampy solarne i hybrydowe.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się zgodnie z ustawą Prawo wodne m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, lokalizowania nowych cmentarzy, a także realizacji zabudowy.

Nie ustala się parametrów zabudowy dla terenów infrastruktury technicznej występujących poza strefami I-III. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na terenie wskazanym w kierunkach oraz w każdej strefie, w zależności od potrzeb. Tereny wskazane w kierunkach należy zagospodarować zgodnie z ich przeznaczeniem

Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od powyższych zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód. Zwolnienie z zakazów nie dotyczy możliwości realizacji zabudowy.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Określa się ogólne sugerowane zasady zagospodarowania:

- adaptacja istniejącej zabudowy w strefach, w których wyznaczono inny kierunek niż istniejąca zabudowa;
- koncentracja zabudowy w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury;
- zachowanie, rozbudowa i przebudowa infrastruktury technicznej z możliwością wydzielania działek o powierzchni uzależnionej od potrzeb gestorów sieci;
- wyznaczanie terenów z przeznaczeniem pod podstawowe usługi;
- rozwój turystyki poprzez planowanie ścieżek rowerowych, pieszych, konnych, punktów informacji turystycznej, znaków informacyjnych, punktów widokowych;
- możliwość realizacji dominant przestrzennych na obszarach strefy zurbanizowanej I o wysokościach określonych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na innych terenach objętych formami ochrony przyrody, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- prowadzenie zieleni izolacyjnej na styku obszarów przewidzianych do zabudowy jako strefa mieszkaniowa Ia i strefa działalności gospodarczej, przemysłowej lub produkcyjnej Ic.



Określa się sugerowane zasady zagospodarowania dla strefy zurbanizowanej I. Poniższe parametry mogą zostać zweryfikowane i ulec zmianie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Strefa mieszkaniowa Ia:**

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – 30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy na działce dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy usług podstawowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- ograniczenie chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP dla nowoprojektowanych inwestycji,
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu inwestycji celu publicznego oraz mieszkalnictwa;

- **Strefa usług Ib:**

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy usługowej – 30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy na działce dla zabudowy usługowej – 60%,
- maksymalna wysokości dla zabudowy usługowej – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- **Strefa działalności gospodarczej, przemysłowej i produkcyjnej Ic:**

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla działalności gospodarczej, przemysłowej i produkcyjnej – 2500 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy dla działalności gospodarczej, przemysłowej i produkcyjnej – 20%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działalności gospodarczej, przemysłowej i produkcyjnej – 70%,
- maksymalna wysokości zabudowy działalności gospodarczej, przemysłowej i produkcyjnej – do 20 m, z dopuszczeniem wyższych elementów wynikających z technologii produkcji,
- ograniczenie chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP dla nowoprojektowanych inwestycji,



- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Związane jest to ze złożem piasków naturalnych „Szyjki”, wytwórnią mas bitumicznych, a także z terenem, na którym znajdują się odstożniki cukrowni położone w północno – wschodniej części obrębu;
- **Strefa rolna II:**
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce dla zabudowy związanej z zabudową zagrodową – 50%,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy związanej z zabudową zagrodową – 30%,
  - ograniczenie chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP dla nowoprojektowanych inwestycji,
  - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustalenia kierunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Głinojeck wynikają m.in. z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w obszarze opracowania zmiany Studium – etap II. Dla obrębu Kowalewko obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

L.p.	Nr uchwały	Obszar objęty mpzp	Ustalenia mpzp
1.	Uchwała Nr VI/47/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.	mpzp gminy Głinojeck dla obszarów położonych w obrębach: Zyguntowo, Wola Młocka, Malużyn, Ogonowo, Ościsłowo, Kowalewko, Sadek, Śródbrze, Dukt i Działy	Tereny usług, produkcji, składów i magazynów – załącznik graficzny nr 1-9
2.	Uchwała Nr VIII/51/07 z dnia 28 czerwca 2007 r.	mpzp na terenie gminy Głinojeck	Tereny przeznaczone pod zalesienia, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, tereny produkcji, składów i magazynów, tereny rolnicze – załącznik graficzny nr 24 i 25

### 3. Ustalenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego

#### 3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych

##### Środowisko przyrodnicze

- Projektowany rezerwat przyrody na terenie uroczyska Ościslowo (wg „Powszechnej inwentaryzacji przyrodniczej gminy Głinojeck” - Pracownia Badań Przyrodniczych GEOTEX, Toruń 1995 r.).

Proponowany rezerwat przyrody objąłby teren dwóch proj. wcześniej rezerwatów przyrody „Budy Rumockie” i „Ościslowo” o powierzchniach odpowiednio 129,63 ha oraz 302,67 ha, dla których w 1985 roku wykonane zostały operaty. Stwierdzono tu występowanie ca 60 gatunków ptaków, z czego większość to gatunki lęgowe. Ostoje ptactwa stanowią stare drzewostany sosnowe i olszowe.

- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje teren miasta oraz przeważający obszar gminy Głinojeck tj. ca 88% ogólnej pow. miasta i gminy (łączna powierzchnia ca 13505 ha). Rozporządzenie Wojewody Ciechanowskiego nr 8/98 z dnia 28.05.98 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu określa zasady gospodarowania, z których z punktu widzenia rozwoju zagospodarowania przestrzennego szczególnie ważne są następujące nakazy:

- wstrzymać lokalizację nowych i rozbudowę starych obiektów uciążliwych dla otoczenia i powodujących dewastację środowiska – gleby, wody, powietrza i roślinności,
- zabudowa i urządzenia komunikacyjne i techniczne winny być zharmonizowane z otaczającym krajobrazem, cechować się estetycznym wyglądem a budownictwo nawiązywać architektonicznie do lokalnych tradycji budowlanych,
- zachować i pomnażać zasoby zieleni wysokiej w obrębie zabudowy mieszkaniowej, na terenie i wokół zakładów, wzdłuż szlaków komunikacyjnych i wodnych,
- ograniczyć do minimum przekształcanie powierzchni ziemi w wyniku eksploatacji surowców mineralnych takich jak: piaski, żwiry, gliny, pospółki, torf, kreda do ilości zabezpieczających niezbędne potrzeby gospodarcze rejonu...

Konieczność respektowania nakazów, zakazów i ograniczeń wynika z potrzeby ochrony istniejących zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz ograniczania zainwestowania do form najmniej ingerujących w środowisko.

- Parki:

wpisane do rejestru zabytków.

- park o powierzchni 3,4 ha z XIX wieku w Głinojecku,

- fragmenty parku w Dreglinie o powierzchni 3,3 ha z przełomu XVIII i XIX wieku, przebudowanego na początku XX wieku,
- park o powierzchni 3,0 ha założony w II połowie XIX wieku w Luszewie,
- 12 hektarowy park w Malużynie z początku XIX wieku,
- utworzony w Sulerzyżu w II połowie XIX wieku park o powierzchni 5,2 ha,
- park o powierzchni 2,5 ha w Szyjkach powstały w 1904 roku na miejscu starszego (z połowy XIX wieku) powiązany kompozycyjnie z rzeką Wkrą,
- założony w połowie XIX wieku park w miejscowości Wkra o pow. 4,5 ha.

park wiejski w Ogonowie o pow. 3,9 ha założony w drugiej połowie XIX wieku ustanowiony uchwałą WRN w Ciechanowie z dnia 30.06.1983 roku (Dz. U. WRN Nr 3, poz. 33) pozostaje pod opieką i nadzorem samorządu gminnego,

pozostałości dawnych parków w Kondrajcu Pańskim, Gałczynie i Żabowie oraz założeń parkowych w Garwarzu Starym i Płaciszewie przedstawiające znaczną wartość przyrodniczą.

- Użytki ekologiczne uznane za podlegające ochronie zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Ciechanowskiego nr 14/96 z dnia 30 października 1996 roku (Dz. Urzędowy Woj. Ciechanowskiego nr 30 z dnia 12 listopada 1996 r., poz. 109):

na terenie leśnictwa Kepa:

- nr 43 o powierzchni 2,08 ha,
- nr 44 o powierzchni 1,01 ha,
- nr 45 o powierzchni 1,27 ha,

na terenie leśnictwa Dziektarzewo:

- nr 49 o powierzchni 3,08 ha,
- nr 50 o powierzchni 0,35 ha,
- nr 51 o powierzchni 3,25 ha,
- nr 52 o powierzchni 1,83 ha.

- Pomniki przyrody (głównie pojedyncze drzewa i grupy drzew):

istniejące:

- 4 jesiony wyniosłe, dąb szypułkowy na terenie parku w Malużynie (84/77),
- wiąz szypułkowy, lipa drobnolistna na terenie parku w Szyjkach (94/77),
- lipa drobnolistna (108/78), 3 jałowce pospolite (176, 177, 178/81) na terenie wsi Dukt,
- 4 jałowce pospolite w Zalesiu (109/78),
- jałowiec pospolity w Śródborzu(111/78),
- drzewostan sosnowy o pow. 1,93 ha (133/79), 2 dęby szypułkowe (135/79), dąb szypułkowy (304/86), dąb szypułkowy (461/95) na terenie Leśnictwa Ościslówo,

- 2 wiązy szypułkowe (139/79), wiąz szypułkowy (393/89) w Ościsłowie,
- lipa drobnolistna na terenie wsi Żeleźnia (175/81),
- klon srebrzysty, świerk pospolity, lipa drobnolistna, 2 dęby szypułkowe na terenie parku w Glinojeku (193/81),
- aleja grabowa na terenie parku w miejscowości Wkra (194/81),
- 10 lip drobnolistnych na terenie parku w Ogonowie (168/80),
- dąb szypułkowy (308/86), 2 dęby szypułkowe (309/86), sosna pospolita, dąb szypułkowy (310/86) na gruntach wsi Kondrajec Pański,
- 2 dęby szypułkowe w Strzeszewie (367, 368/87),
- dąb szypułkowy w Ogonowie (369/87),
- grusza pospolita (372/89), 2 lipy drobnolistne, wiąz (373/89) w Garwarzu Starym,
- 2 dęby szypułkowe w Glinojeku (387, 389/89),
- dąb szypułkowy na terenie wsi Kowalewko Szyjki (416/92),
- jesion wyniosły (442/94), 20 szt. sosny czarnej (443/94) na terenie parku w Dreglinie,
- aleja dwurzędowa lipowo-grabowa w Dreglinie (444/94),

projektowane:

- 4 jesiony na terenie parku w Ogonowie,
- aleja grabowo – lipowa, grupa (14 egz.) sosen czarnych, jesion zwyczajny, klon zwyczajny, lipa drobnolistna na terenie parku w Dreglinie,
- grupa dębów szypułkowych, grupa olsz czarnych, grab zwyczajny, lipa drobnolistna na terenie parku w Szyjkach,
- aleja kasztanowa w parku w Luszewie,
- aleja lipowa w parku w Sulerzyżu.

- Lasy ochronne

lasy wodochronne leśnictwie Kamionka oraz leśnictwie Ościsłowo,  
lasy glebochronne w leśnictwie Młock oraz leśnictwie Kamionka.

Spośród wymienionych kompleksów leśnych Uroczysko Ościsłowo należy do najbardziej wartościowych zbiorowisk leśnych z rzadkimi i chronionymi roślinami. Stanowi również ostoję do gniazdowania i żerowania zagrożonych gatunków ptaków. Sześć wydzieleń starszych drzewostanów olszowych oraz 3 wydzielenia sosnowe uznane zostały za drzewostany nasienne. Pozyskiwanie nasion odbywa się na łącznej powierzchni 91,99 ha (tj. 21,3% powierzchni proj. rezerwatu przyrody).

- Grunty rolne szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, teren objęty zmianą studium – etap I, nie znajduje się w obszarach podlegających ochronie oraz na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP.

W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym zmianą studium – etap I znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 45-59/2, ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Głinojeck.

W związku z powyższym, w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze stanowiska archeologicznego, obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych, w tym możliwość przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium – etap I tereny dotychczas przewidziane pod funkcję rolniczą otrzymują kierunek eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża piasków "Kondrajec Szlachecki", oznaczony na rysunku studium symbolem PE.

W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, teren objęty zmianą studium – etap I, nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze osuwania się mas ziemnych.

W zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, na terenie objętym zmianą studium – etap I w obszarze eksploatacji dopuszcza się wyznaczenie filarów ochronnych zgodnie z dokumentacją geologiczną przygotowaną na potrzeby wydobywania kruszywa.

W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, część terenu objętego zmianą studium w obrębie Kowalewko znajduje się w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu powołanym Uchwałą Nr 59/X/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ciechanowie z dnia 23 kwietnia 1990 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa ciechanowskiego (Dz. U. z 1990 r. Nr 8, poz. 66) oraz Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 203, poz. 4939). Obowiązującym aktem prawnym dla funkcjonowania Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jest Rozporządzenie Nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 92, poz. 2456 ze zm.) w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Znaczna część terenu objętego zmianą studium – etap II położona jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 – Zbiornik Działdowo. Zbiornik został udokumentowany w 2013 r., a jego całkowita powierzchnia została oceniona na 1919 km<sup>2</sup>.

Obszar objęty zmianą studium – etap II położony jest w całości na terenie Jednolitych Części Wód Podziemnych:

JCWPd	49
Kod UE	PLGW200049
Powierzchnia [km <sup>2</sup> ]	5357.3
Dorzecze	Wisła
Stan	dobry
Ryzyko	niezagrożona
Stan chemiczny	dobry
Stan ilościowy	dobry
Stan ogólny	dobry
Region wodny	wodny Środkowej Wisły
Stratygrafia i typ ośrodka wodonośnego	czwartorzęd (porowy); neogen (porowy).

Monitoring jakości wód podziemnych prowadzony jest w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. W 2012 r. monitoring wód podziemnych JCWPd 49 wskazywał na dobry chemiczny i słaby ilościowy stan JCWPd.

W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze zmiany studium – etap II, ustala się ochronę parku krajobrazowego z początku XX w., wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-197 z dnia 01.06.1980 r. oraz dworu, również wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-197 z dnia 04.09.1991 r. Na terenie ww. parku krajobrazowego znajdują się dwa pomniki przyrody – wiąz szypułkowy i lipa drobnolistna. Ustala się również ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych na załączniku graficznym studium, oznaczonych nr AZP 43-59:10, AZP 43-59:11, AZP 43-59:12, AZP 44-59:15, AZP 44-59:16, AZP 44-59:17, AZP 44-59:18, AZP 44-59:19, AZP 44-59:20, AZP 44-59:21, AZP 44-59:22, AZP 44-59:44, AZP 44-59:45, AZP 44-59:46, AZP 44-59:47, AZP 44-59:48, AZP 44-59:49. Możliwości wykorzystania terenów na cele budowlane, na których znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, winna być wskazana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w konsultacji z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium – etap II, utrzymuje się kierunek terenów zagospodarowania terenów rolnych, oznaczonych strefą rolną II. Strefa rolna II obejmuje tereny użytkowane rolniczo, łąki i pastwiska. Dopuszcza się w strefie rolnej II realizację budynków służących obsłudze gospodarstw rolnych. W ramach strefy przyrodniczej III utrzymuje się kierunki zagospodarowania terenów jako lasów. W ramach tej strefy wyznacza się również tereny przewidziane do zalesienia oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. W strefie rolnej II i strefie przyrodniczej III adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną i usługową, bez możliwości jej rozbudowy. Zmianie podlega część terenów użytkowanych rolniczo, na których została wprowadzona możliwość realizacji Wytwórni Mas Bitumicznych, w ramach strefy Ic.

Na obszarze złoża kruszywa naturalnego „Szyjki” oznaczonego nr 7015, którego eksploatacja została zakończona, a dla którego Starosta Ciechanowski wydał decyzję nr 1688 z dnia 10.10.2014 r. o zakończeniu rekultywacji w kierunku leśnym, ustala się kierunek dolesienia, w ramach strefy przyrodniczej III.

Wytwórnia Mas Bitumicznych zlokalizowana zostanie w odległości ok. 400 m od najbliższych zabudowań mieszkalnych. Przedsięwzięcie nie przekroczy norm hałasu, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, której norma wynosi w porze dziennej 50 dB i w porze nocnej 40 dB. Ponadto Wytwórnia Mas Bitumicznych będzie funkcjonować w latach 2019 – 2021 na czas realizacji budowy drogi ekspresowej S7. Maksymalny emitowany hałas z Wytwórni Mas Bitumicznych w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będzie krótkotrwały i nie będzie miał wpływu na sąsiedztwo.

W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, teren objęty zmianą studium – etap II nie znajduje się na obszarze osuwania się mas ziemnych. W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, teren objęty zmianą studium – etap II, we wschodniej części, wzdłuż rzeki Wkry, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ). Teren objęty zmianą studium – etap II znajduje się również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ). W związku z powyższym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie w sposób nie naruszający przepisów odrębnych.

W zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, na terenie objętym zmianą studium – etap II w obszarze złoża kruszywa piasków naturalnych „Szyjki” dopuszcza się wyznaczenie filarów ochronnych zgodnie z dokumentacją geologiczną przygotowaną na potrzeby wydobycia kruszyw.

### Wartości kulturowe

Obiekty chronione mocą ustawy z dnia 15.02.1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami) i pozostające pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- stanowiska archeologiczne

Miejscowość	nr obszaru	typ stanowiska	chronologia	kultura
Bielawy	45-60	osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
Garwarz Stary	45-59	osada	średniow.- nowoż.	-
		grodzisko	średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	wcz.średniow.- nowoż	-
Glinojec	44-59	osada	wcz.średniow.- nowoż.	-
		osada?	średniow.- nowoż.	-
		punkt osadn.	średniowiecze	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.-nowoż	-
		osada?	średniow.- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.-nowoż	-
		śląd osadnictwa	średniow.-nowoż	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
			średniow.-nowoż	-
Kondrajec Szlachecki	45-59	osada	nowożyt.	-
		śląd osadnictwa	paleolit	Świdarska
		śląd osadnictwa	neolit?	?
Kowalewko	44-59	osada	średniow.- nowoż.	-
Krusz	44-60	osada	nowożyt.	-



Miejscowość	nr obszaru	typ stanowiska	chronologia	kultura
Luszewo	45-60	osada	nowożyt.	-
	45-59	śląd osadnictwa	średniow.- nowoż.	-
Luszewo Kolonia	45-59	śląd osadnictwa	okres lateński	grob.klosz.
Malużyn	46-61	cmentarzysko	wcz.średniow.	
Ogonowo Parcele	45-60	osada	nowożyt.	-
		osada	nowożyt.	-
		osada	nowożyt.	-
		osada	nowożyt.	-
		osada	średniow.?- nowoż.	-
		osada	średniow.?- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.?- nowoż.	-
		osada?	wcz.średn.- średniow.	-
Szyjki Nowe	44-59	śląd osadnictwa	średniow.- nowoż.	-
Szyjki Stare	44-59	osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.-nowoż	-
		śląd osadnictwa	średniow.-nowoż	-
		śląd osadnictwa	średniow.- nowoż. średniow.-nowoż	-
Wkra	45-59	osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	wcz.średniow.- nowoż.	-
		osada	średniow.- nowoż.	-
		śląd osadnictwa	średniow.- nowoż.	-
		znal. luźne	neolit	Ceram.sznur.
Wólka Garwarska	44-60	osada	nowożyt.	-

Miejscowość	nr obszaru	typ stanowiska	chronologia	kultura
Zalesie	44-60	osada	nowożyt.	-
		osada	ep.brązu	Trzcieniecka
Żabowo	45-60	osada	średniow.- nowoż.	-
		osada	wcz.średniow.	-
		osada	wcz.średniow.	-
Żeleźnia	44-60	osada	nowożyt.	-
		osada	nowożyt.	-
		śląd osadnictwa	neolit	ceram.sznur?
		osada?	średniow.-nowoż	-
		osada	okr.rzymski- nowożyt.	?

- obiekty wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	funkcja	nr rej.	okres powstania
Dreglin	park podworski	258/80	poł. XIX w.
Głinojeck	zespół podworski	259/80	II poł. XIX w.
Luszewo	park podworski	231/80	XIX w.
Malużyn	kościół p.w.Zwiastowania NMP, dzwonnica, z otocz. o pr.50 m.	20/76-22/57WA	XV i XVII w.
Malużyn	zespół podworski	232/80	I poł. XIX w.
Ogonowo	świerkowa aleja dojazd. do dworu	257/80	XIX - XX w.
Sulerzyż	dwór wraz z otoczeniem	61/76-297/61WA	XVIII - XIX w.
Sulerzyż	dawna rządcówka	388/95	ok. 1900 r.
Sulerzyż	park podworski	261/80	k. XIX w.
Szyjki	dwór drewniany	305/91	pocz. XX w.
Szyjki	park podworski	233/80	pocz. XX w.
Wkra	zespół podworski	260/80	ok. poł. XIX w.

- parki zabytkowe

Miejscowość	rodzaj parku	okres powst.	nr rej. zabytku
Dreglin	podworski, krajobrazowy	poł. XIX w.	258/80
Gałczyn	podworski	ok. 1900 r.	pozostałości
Garwarz Stary	podworski	koniec XIX w.	pozostałości
Głinojeck	podworski, krajobrazowy	I poł. XIX w.	259/80
Kondrajec Pański	podworski	II poł. XIX w.	pozostałości
Luszewo	podworski, krajobrazowy	XIX w.	231/80

Miejscowość	rodzaj parku	okres powst.	nr rej. zabytków
Malużyn	podworski, krajobrazowy	II poł. XIX w.	232/80
Ogonowo	podworski, krajobrazowy	ok. 1900 r.	-
Płociszewo	podworski	koniec XIX w.	pozostałości
Strzeszewo(Zabowo)	podworski	koniec XIX w.	pozostałości
Sulerzyż	podworski, krajobrazowy	koniec XIX w.	261/80
Szyjki	podworski, krajobrazowy	pocz. XX w.	233/80
Wkra	podworski, krajobrazowy	poł. XIX w.	260/80

Poza ww. istnieją zapewne, nie zlokalizowane jeszcze, pozostałości parków w Ościsłowie i Rumocze.

- cmentarze

Miejscowość	wyznanie	rok budowy najstarszego nagrobka
Dreglin	wojenny, niemiecki	kopiec i obelisk, z okr. I w. św.
Głinojeck	rzym. - kat.	1857 r.
Głinojeck	rzym. - kat.	w budowie
Kondrajec Szlachecki	poewangelicki	funkcjonował do 1945 r.
Lipiny	poewangelicki	funkcjonował do 1945 r.
Malużyn	rzym. - kat.	1833 r. (również groby Cyganów)
Ościsłowo	masowe groby	egzekucje w 1940 r.
Ościsłowo	masowe groby	egzekucje w latach 1940 - 45
Sulerzyż	rzym. - kat.	1848 r.
Wola Młocka	poewangelicki	1937 r.
Wola Młocka	poewangelicki	1908 r.

Do objęcia ochroną wskazuje się:

- miejscowości o dobrze zachowanych historycznych układach przestrzennych. Są to: Głinojeck, Luszewo, Malużyn, Ościsłowo, Sulerzyż, Strzeszewo oraz Wkra. Działania inwestycyjne w tych miejscowościach nie mogą zmieniać ich układu komunikacyjnego oraz charakteru zabudowy.
- pozostałości po dawnych założeniach dworskich, które należy objąć ochroną dla zachowania tych jedynych już relikwów dawnej własności szlacheckiej (ziemiańskiej) oraz formy osadnictwa i gospodarki rolnej. Ich usytuowanie w powiązaniu z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i przyrodniczo, czy po prostu z terenami wsi, daje możliwość ich adaptacji, rewaloryzacji na cele usługowe i wypoczynkowe czy mieszkaniowe. Należy dążyć

do zagospodarowania tych obiektów, nawet w sytuacji dużego stopnia ich zniszczenia, począwszy od ratowania resztek zabudowy i zieleni parkowej.

- cmentarze (również te zamknięte - ściśle powiązane z historią miasta i rejonu), mogiły oraz figurki i krzyże przydrożne, często oznaczające miejsca dawnych mogił (nie można zatem zmieniać ich usytuowania) wymagają dbania i ochrony,

Poza tym zaleca się:

- kontynuacja rozplanowania przestrzennego winna uwzględniać ciągłość w kształtowaniu charakterystycznych dla nich parcelacji,
- nowa zabudowa wiejska winna nawiązywać swym rozplanowaniem, skalą, materiałem i detalem do istniejącej w rejonie starej, tradycyjnej zabudowy. Tę zaś zabudowę należy adaptować na cele kulturowe, rekreacyjne, letniskowe czy usługowe. Nowa zabudowa mieszkaniowa winna być ograniczona do parterowej z poddaszem użytkowym.

### **3.2. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe**

#### **Lokalne wartości środowiska:**

- atrakcyjna krajobrazowo malownicza dolina rzeki Wkry chroniąca liczne zespoły roślinne i zapewniająca dogodne warunki rozwoju dla fauny. W obrębie ww. obszarów konieczne jest utrzymanie (i kształtowanie) systemu naturalnych powiązań przyrodniczych, obejmujących aktywne biologicznie ekosystemy łąkowe, bagienne, wodne i leśne, które mają zasadniczy wpływ na utrzymanie równowagi biologicznej w środowisku przyrodniczym.

W koncepcji ECONET-POLSKA dolina rzeki Wkry uznana została za korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym (są to obszary, które umożliwiają rozprzestrzenianie się gatunków a także swobodną migrację zwierząt wędrownych).

- doliny rzeczne oraz obniżenia i zagłębienia bezodpływowe połączone hydrograficznie z doliną Wkry pełniące funkcję lokalnych ciągów powiązań przyrodniczych oraz układów wentylacyjnych i odwadniających (nawadniających) stanowią podstawową bazę retencyjną dla rolnictwa i leśnictwa. Z uwagi na walory przyrodnicze wskazane jest pozostawienie tych obszarów w dotychczasowym użytkowaniu.

Ze względu na znaczenie tych obszarów wynikające z pełnionych przez nie funkcji ekologicznych należy dążyć do:

- utrzymania istniejącej retencji oraz podejmować działania w celu jej zwiększenia,
- wykluczenia lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, które mogą prowadzić do jego degradacji przez zanieczyszczenie wód, gleb i powietrza atmosferycznego,
- wdrażania metod biologicznych i agrotechnicznych w uprawach rolnych i gospodarce leśnej (ograniczenia intensywnego stosowania środków chemicznych),

- zwarte kompleksy leśne oprócz roli gospodarczej pełniące ważne funkcje biocenotyczne, ochronne (glebochronne i wodochronne) i krajobrazowe. Dużą wartość przyrodniczą i krajobrazową posiadają lasy podlegające administracyjnie Nadleśnictwu Ciechanów. Uroczyskiem o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych jest uroczysko Ościsłowo, w obrębie którego w 1997 roku urządzona została leśna ścieżka przyrodnicza licząca ponad 3 kilometry długości,
- parki oraz skupiska zieleni wysokiej (szpalery drzew przydrożnych, zieleni towarzysząca cmentarzom i obiektom sakralnym) pełniące funkcje ekologiczne, klimatotwórcze, retencyjne i krajobrazowe,
- udokumentowane w kategorii C<sub>2</sub> dwa rejon występowania torfowisk (wzdłuż rzeki Wkry oraz we wschodniej części gminy):
  - Głinojeck - zasoby bilansowe 90 tys. m<sup>3</sup>,
  - Ościsłowo - zasoby bilansowe 249 tys. m<sup>3</sup>,
- wody podziemne wysokiej jakości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Działdowo”,
- skupiska terenów o korzystnych warunkach środowiska przyrodniczego sprzyjające rozwojowi rolnictwa w środkowej i południowej części gminy -
  - Garwarz Nowy, Luszewo, Ogonowo, Strzeszewo (wysoki udział użytków rolnych, w tym gleb III i IV klasy bonitacyjnej podlegających ochronie prawnej przed użytkowaniem nierolniczym zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

### **Zagrożenia środowiskowe**

- stwierdzona niska jakość wód gruntowych podlegających presji antropogenicznej (związanej przede wszystkim z rolniczym wykorzystaniem terenu) stwarza zagrożenie poprzez infiltrację dla jakości wód użytkowych poziomów wodonośnych,
- niezadawalający stan czystości wód rzeki Wkry oraz duży udział w jej zlewni obszarów o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych (środkowa część gminy).

Zanieczyszczone wody powierzchniowe stwarzają zagrożenie dla jakości wód podziemnych w obrębie GZWP oraz ograniczają ich gospodarcze, w tym rekreacyjne wykorzystanie. Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych wymaga przede wszystkim modernizacji istniejących oczyszczalni ścieków w obrębie miasta i gminy Głinojeck,

- okresowe niedobory wód dla potrzeb rolnictwa.

Istnieją potencjalne możliwości poprawy bilansu wodnego poprzez budowę i odbudowę obiektów „małej retencji” służących retencjonowaniu wód, (możliwość uzyskania dodatkowej objętości retencyjnej 275 tys. m<sup>3</sup>) jak również pełniących funkcje: ekologiczne (stworzenie dogodnych warunków dla bytowania ptactwa wodno-błotnego), turystyczne (zapewnienie wypoczynku dla mieszkańców miasta i gminy) i gospodarcze (możliwość wykorzystania dla potrzeb „małej energetyki wodnej” piętrzeń w rejonie miejscowości: Zawoda i Kondrajec Szlachecki).

- hałas komunikacyjny oraz emisja spalin od środków transportu koncentruje się w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, głównie wzdłuż drogi krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk przebiegającej przez teren miasta i gminy Głinojeck na długości 8 km oraz drogi krajowej nr 60 Kutno - Płock - Ciechanów - Ostrów Mazowiecka przecinającej obszar miasta i gminy na długości ca 18 km.

Z modernizacją drogi nr 7 wiąże się realizacja obejścia drogowego dla miasta Głinojecka od strony północnej oraz na przecięciu dróg krajowych – budowa węzła drogowego, wokół którego obserwowane będzie pogorszenie warunków arosanitarnych. W celu zmniejszenia negatywnego oddziaływania hałasu komunikacyjnego konieczne jest podjęcie działań poprzez m.in.: wykorzystanie urbanistycznych i budowlanych środków ochrony przed hałasem (i zanieczyszczeniami) takich jak: zadrzewienia i zakrzaczenia, ekrany i przegrody akustyczne, dźwiękochłonne elewacje i szyby w budownictwie chronionym.

- lokalnie podwyższony stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w związku z:
  - wysoką emisją zanieczyszczeń wywołaną przez transport w sąsiedztwie dróg charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu: drogi krajowe i w mniejszym stopniu sieć dróg powiatowych (o łącznej długości ca 81 km),
  - emisją pyłów i gazów z Cukrowni „Głinojeck” w Zygmuntowie, zakładów usługowych i produkcyjnych oraz indywidualnych palenisk domowych,
  - istnieniem nielicznych źródeł niezorganizowanej emisji (m.in. odorów), które nie stanowią dużego zagrożenia dla środowiska (poza sytuacjami awaryjnymi).

W celu poprawy jakości powietrza należy zmniejszyć emisję zanieczyszczeń komunikacyjnych, które może być osiągnięte w wyniku: zaostrzenia kryteriów stosowanych podczas obowiązkowych przeglądów samochodów, modernizacji tras komunikacyjnych i uzupełnienia ciągów roślinności przydrożnej oraz ograniczyć tzw. „niską emisję”, wprowadzając w miejsce węgla paliwa umownie „czyste” (gaz ziemny, olej opałowy), eliminując nisko sprawne źródła energetyczne.

- podwyższone promieniowanie elektromagnetyczne w sąsiedztwie napowietrznej linii przesyłowej wysokiego napięcia WN 110 kV Płock – Ciechanów przebiegającej w północno – zachodniej części gminy przez tereny miejscowości: Dreglin, Zygmuntowo, Kowalewko Szyjki i Żeleźnia na długości ca 8,6 km.
- degradacja terenu związana z antropogenicznymi formami terenu, do których należą niewielkie wyrobiska związane z punktową eksploatacją surowców (rejon Głinojecka i miejscowości Budy Rumockie) oraz składowisko odpadów (obecnie w trakcie rekultywacji) na gruntach wsi Kowalewko Szyjki.
- zmiana naturalnych układów hydrologicznych w związku z budową wysokociśnieniowego (8,4 MPa) gazociągu tranzytowego Jamał - Europa Zachodnia DN 1400 na trasie przebiegu gazociągu w północnej części gminy przez teren miejscowości Zygmuntowo i Dreglin (0,8 km długości odcinek), jak również w sąsiedztwie placu budowy. Niewielkie drgania w trakcie

funkcjonowania gazociągu powodują powstawanie przestrzeni, którymi migruje woda oraz umożliwiają kontakty hydrauliczne pomiędzy zlewniami.

### 3.3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- Rolnictwo i leśnictwo pełnić będą główne funkcje rozwoju społeczno - gospodarczego i przestrzennego gminy Gliniojeck. Tereny użytkowane rolniczo zajmują obecnie ok. 57% powierzchni gminy (8,3 tys. ha), natomiast grunty leśne 35% (5,2 tys. ha)
- Przewiduje się zmniejszenie ogólnej powierzchni użytków rolnych, co wynikać będzie z zalesienia gruntów najslabszych jakościowo oraz wzrostu powierzchni terenów zabudowanych.  
Łączna powierzchnia terenów mało przydatnych dla produkcji rolnej (głównie enklawy śródleśne, grunty kl. VI i VIz oraz częściowo kl. V), którą można przeznaczyć do zalesienia wynosi ok. 2500ha. Największe obszary terenów potencjalnych zalesień nowych i uzupełniających występują w obrębach wsi: Dukt-Krusz, Żeleźnia, Śródborze, Zalesie, Malużyn, Rumoka.
- Przemiany w strukturze rolnictwa gminy dotyczyć będą wzrostu przeciętnego obszaru użytków rolnych indywidualnego gospodarstwa rolnego, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby gospodarstw. Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zagospodarowanie rolnicze (zagrody) będzie ograniczone i wynikać będzie ze zmiany lokalizacji istniejących siedlisk rolniczych lub w sporadycznych przypadkach z powstawania nowych gospodarstw na bazie gospodarstw likwidowanych. Zabudowa mieszkaniowa i częściowo gospodarcza zanikających gospodarstw może być wykorzystana na inne cele niż rolnicze (funkcja mieszkaniowa nierolnicza, letniskowa, usługowa itp.)
- Tereny użytkowane rolniczo o wysokiej wartości produkcyjnej powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym i tylko w ograniczonym zakresie mogą być przeznaczane pod zabudowę nierolniczą (jedynie położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych). Zasada ta dotyczy przede wszystkim obszarów gleb chronionych (zaliczanych do III – IV kl. bonitacyjnej), które zajmują 2 820ha tj. ok. 32% ogółu użytków rolnych gminy.  
Grunty rolnymi (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych) pozostają również grunty zagospodarowane obiektami związanymi bezpośrednio z produkcją rolniczą (m.in. zagrody, urządzenia melioracji, zaopatrzenia w wodę oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi) oraz przetwórstwa rolno - spożywczego. Taki sposób zagospodarowania nie wymaga zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Pod zabudowę w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane tereny o najniższej wartości produkcyjnej dla rolnictwa oraz takie które uzyskały już zgodę dotyczącą zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.
- Możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej gospodarstw rolnych stanowi:
  - rozwój specjalizacji gospodarstw w produkcji zwierzęcej (głównie chów bydła mlecznego) oraz uprawach ziemniaków i zbóż paszowych,
  - aktywizacja obszarów wiejskich poprzez rozwój funkcji dodatkowych względem rolnictwa: małe zakłady przetwórstwa rolno – spożywczego, usługi,

- tworzenie infrastruktury zapewniającej obrót surowcami rolnymi (przechowalnie, magazyny, giełda towarowa)
- wprowadzanie i promowanie agroturystyki.

### 3.4. Obszary zabudowane

- Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, produkcyjnej i zagrodowej występują, poza miastem, w miejscowościach: Kondrajec Pański, Malużyn, Ościslowo i Wola Młocka, .
- Większe tereny usługowe i produkcyjno-usługowe występują w Zygmuntownie oraz w samym ośrodku miejskim.
- W istniejących obiektach o funkcji mieszkaniowej lub zagrodowej przewiduje się możliwość modernizacji, rozbudowy oraz lokalizacji funkcji usługowych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.
- Przewiduje się utrzymanie i poprawę standardów techniczno-użytkowych istniejącego zainwestowania, a w szczególności:
  - podnoszenie standardów, racjonalizację intensywności zabudowy i zagospodarowania osiedli mieszkaniowych i terenów o funkcjach usługowo - produkcyjnych wraz i ich technicznym wyposażeniem,
  - zachowanie warunków ochrony przyrodniczo-kulturowej, uwzględnianie charakteru układu urbanistycznego i zabudowy zabytkowej przy wymianie obiektów, lokalizacji nowych i wprowadzaniu różnych form zagospodarowania terenu,
  - wprowadzanie zieleni w rejonach szczególnego jej niedostatku, przede wszystkim wokół obiektów usługowych na większych działkach, produkcyjnych lub uciążliwych,
  - w przypadku lokalizacji działalności usługowo – produkcyjnych ustala się zasadę, że uciążliwość zawiera się w granicach działki.

### 3.5. Obszary przeznaczone pod zabudowę

- na rysunkach studium wskazano tereny pod zabudowę, określające możliwe kierunki rozwoju przestrzennego miasta Głinojecka i innych jednostek osadniczych. W zależności od pełnionej funkcji i przewidywanego zagospodarowania wskazano tereny zabudowy:
  - mieszkaniowo - usługowej przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności,
  - usługowej - z przeznaczeniem na realizację urządzeń usługowych, obsługi komunikacji drogowej i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska. Dopuszcza się w tych terenach, jako towarzyszącą, funkcję mieszkaniową,
  - produkcyjno - usługowej - przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności i rolnictwa, wymagających



przed lokalizacją pozytywnej opinii sanitarnej lub oceny oddziaływania na środowisko. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właścicieli obiektów działalności gospodarczej,

- turystyczno-rekreacyjnej – wskazane pod lokalizację głównie obiektów turystycznych ogólnodostępnych, z dopuszczeniem jednak budownictwa letniskowego indywidualnego (do 30 % powierzchni terenu),
  - letniskowo – wypoczynkowej – przewidywane dla realizacji głównie indywidualnego budownictwa letniskowego z możliwością lokalizacji obiektów turystycznych ogólnodostępnych.
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej wskazanymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
  - należy ograniczyć zabudowę na terenach przyległych do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych na odcinkach obecnie wolnych od zabudowy. W przypadku konieczności realizacji takiej zabudowy, należy zapewnić pośredni dojazd do tych dróg za pośrednictwem dróg istniejących oraz projektowanych dla obsługi tych terenów dróg gminnych i wewnętrznych,
  - we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
  - uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru i gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa ,
  - pod zabudowę przeznacza się obszary nie zainwestowane a przeznaczone do zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych po 1 stycznia 1995r.,
  - w pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczane będą tereny, które objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i w stosunku, do których zostały przeprowadzone czynności formalne związane ze zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
  - zagospodarowanie rekreacyjne w postaci indywidualnego budownictwa letniskowego może być realizowane na terenach o glebach słabych jakościowo i wyposażonych w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, wodociąg sieciowy, utylizacja ścieków),
  - zabudowa na terenach wyznaczonych w studium może być realizowana indywidualnie lub w sposób zorganizowany,
  - realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo-usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

### 3.6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

#### Komunikacja

W pierwszym etapie:

- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego głównych dróg na terenie gminy - przede wszystkim drogi krajowej nr 7 (Gdańsk - Warszawa), drogi nr 60 (Łęczycza - Ostrów Maz.) oraz dróg powiatowych:
  - 07530 na odcinku Młock - Wola Młocka
  - 07707 Unieck - Kowalewko
  - 07713 Wola Młocka - Luszewo
  - 07714 Polesie - Luszewo - Głinojeck
  - 07737 Sochocin - Bielawka
 stanowiących ważne powiązania wewnątrzgminne i zewnętrzne.
- sukcesywna poprawa jakości ulic miejskich oraz podnoszenie poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego szczególnie na ciągach ulic o największym natężeniu ruchu, przenoszących ruch tranzytowy, np. poprzez działania zmierzające do uspokojenia ruchu.

W drugim etapie:

- modernizacja drogi krajowej nr 7 i przystosowanie jej do prowadzenia ruchu ekspresowego w oparciu o opracowaną przez biuro projektów DROMEX „Koncepcję programowo-przestrzenną przystosowania drogi krajowej nr 7 Gdańsk - Warszawa do parametrów drogi ekspresowej”:
  - budowa drugiej jezdni i poprawa geometrii
  - budowa węzła drogowego w Dreglinie
  - budowa obiektów inżynierskich umożliwiających bezkolizyjnie przekraczanie drogi ekspresowej
  - budowa dróg zbiorczych, obsługujących tereny przyległe do drogi nr 7
- modernizacja i poprawa jakości drogi krajowej nr 60, w tym:
  - budowa obejścia drogowego miasta od strony północnej
  - rozbudowa funkcji usługowo - produkcyjno - składowych związanych z drogą w rejonie miasta Głinojecka i węzła w Dreglinie.
- modernizacja i sukcesywna poprawa jakości i stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych oraz ulic miejskich, w szczególności dróg gminnych w środkowym i południowym rejonie gminy - w obszarze o dużych walorach turystycznych.
- urządzenie ulic wiejskich, realizacja miejsc parkingowych w sąsiedztwie obiektów usługowych oraz zabezpieczenie potrzeb niezmotoryzowanych uczestników ruchu, głównie w mieście, w tym poprawa warunków bezpiecznego ruchu pieszego oraz osób niepełnosprawnych oraz ruchu rowerowego.

- realizacja ścieżek i tras rowerowych na kierunkach szczególnie intensywnie wykorzystywanych przez rowerzystów oraz w celu powiązań z terenami atrakcyjnymi krajobrazowo i pod względem rekreacyjnym oraz do turystyczno - rekreacyjnej penetracji tych terenów. Ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w pobliżu odcinków dróg :

powiatowych nr:

- 07709 Ościslowo - Chotum
- 07710 Ojrzeń - Ościslowo
- 07713 Wola Młocka - Luszewo
- 07714 Polesie - Luszewo - Głinojeck
- 07737 Sochocin - Bielawka

oraz gminnych w relacjach:

- Ościslowo - Rumoka - Budy Rumockie - Śródborze - Wólka Garwarska - Głinojeck
- Budy Rumockie - Wola Młocka
- Głinojeck - Żeleźnia - Dukt - Ościslowo

#### **Gazownictwo i energetyka**

- w zakresie gazownictwa - pierwszym etapem działań zmierzających do gazyfikacji gminy i miasta będzie opracowanie koncepcji programowej, która umożliwi przyjęcie najbardziej optymalnych pod względem technicznym i ekonomicznym rozwiązań
- w drugim etapie konieczna będzie realizacja odcinka wysokociśnieniowego gazociągu zasilającego, np. od strony miejscowości Góra poprzez Raciąż, od gazociągu przesyłowego relacji Rembelszczyzna - Włocławek oraz realizacja stacji redukcyjno - pomiarowej pierwszego stopnia w rejonie Głinojecka. Należy rozważyć możliwość zasilenia wschodniego i południowego rejonu gminy w porozumieniu z gminami sąsiednimi (Ojrzeń i Sochocin)
- w zakresie systemu energetycznego - działania Rejonu Energetycznego w Ciechanowie muszą być skupione na modernizacji i rozbudowie sieci średnich i niskich napięć (w tym kablowych) oraz rozwoju systemu stacji transformatorowych 15 / 0,4 kV w celu zaspokojenia wzrastającego zapotrzebowania na energię elektryczną, podniesienia niezawodności systemu i ograniczenia spadków napięć.

#### **Telekomunikacja**

- w zakresie telekomunikacji - wzrost dostępności telefonów dla mieszkańców gminy m.in. poprzez dalszy rozwój sieci, rozwój radiowego systemu dostępu abonenckiego na terenach bez sieci telekomunikacyjnej (zabudowa rozproszona, kolonijna) na bazie automatycznych centrali telefonicznych.

## Zaopatrzenie w wodę

- W zakresie zaopatrzenia w wodę przewiduje się:
  - w I kolejności:
    - rozbudowę wodociągu „Glinojec” i objęcie siecią wodociągową wsi położonych w środkowej i wschodniej części gminy tj.: Garwarz Nowy, Wólka Garwarska, Zalesie, Śródborze, Lipiny i Budy Rumockie oraz terenów przeznaczonych do zabudowy i wyznaczonych w „Studium”, w tym na terenach preferowanych do zainwestowania rekreacyjno - wypoczynkowego,
    - rozbudowę wodociągu „Malużyn” w kierunku zachodnim (wzdłuż drogi krajowej nr 60 od zwartej zabudowy wsi Ościslówo) oraz doprowadzenie sieci wodociągowej do miejscowości Faustynowo,
    - rozbudowę wodociągu „Kondrajec Pański” do miejscowości Kondrajec Szlachecki,
  - w kolejnym etapie - zakłada się dalszy rozwój istniejących wodociągów w systemie pierścieniowo – rozgałęźnym na pozostałym obszarze gminy w celu zapewnienia ciągłości dostaw wody dla wszystkich mieszkańców (użytkowników) istniejącego i projektowanego zainwestowania.
- Dla pojedynczej, rozproszonej zabudowy rolniczej, znajdującej się poza zasięgiem istniejących i projektowanych systemów wodociągowych, korzystającej z wody dobrej jakości oraz dla której doprowadzenie sieci wodociągowej jest ekonomicznie nieuzasadnione, pozostawia się zaopatrzenie w wodę na bazie indywidualnych ujęć wody.
- Konieczne jest zabezpieczenie:
  - wody pitnej odpowiedniej jakości tj. zabezpieczenie źródeł zaopatrzenia w wodę poprzez ustanowienie stref ochronnych drogą decyzji administracyjnych oraz respektowanie zasad gospodarowania w wyznaczonych strefach,
  - niezawodności funkcjonowania systemów wodociągowych (przede wszystkim poprzez rozbudowę ujęcia wody w Malużynie – budowa drugiej studni).
- Wody powierzchniowe mogą być wykorzystywane jedynie dla potrzeb rolnictwa oraz gospodarczych w tym dla potrzeb wypoczynku i rekreacji.

## Gospodarka ściekowa

- Konieczna jest modernizacja gospodarki ściekowej w Glinojeku pod kątem zwiększenia stopnia i ilości oczyszczanych ścieków oraz rozbudowy sieci kanalizacyjnej.
- W I kolejności przewiduje się:
  - skanalizowanie powstających i rozbudowywanych osiedli mieszkaniowych w Glinojeku do całkowitego zaspokojenia potrzeb w tym zakresie,
  - podłączenie do kanalizacji miejskiej terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjno-wypoczynkowej wsi leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta tj.: Garwarz Nowy i Garwarz Stary.

- W kolejnym etapie przewiduje się rozwiązanie gospodarki ściekowej na pozostałym obszarze gminy poprzez realizację zorganizowanych systemów odprowadzania ścieków oraz budowę oczyszczalni w rejonie miejscowości Ościslowo i Malużyn.
- Zakłada się sprawny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Gliniojecku z terenów miasta i gminy, będących poza zasięgiem kanalizacji sieciowej. W przypadku udokumentowanych, korzystnych warunków gruntowo-wodnych zaleca się realizację indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **Gospodarka odpadami**

- Konieczne są działania mające na celu wdrażanie programu (i porządkowanie) gospodarki odpadami:
  - należy usprawnić organizację usuwania odpadów stałych z wywozem ich na wysypisko komunalne w Woli Pawłowskiej,
  - docelowo cały obszar gminy powinien być objęty recyklingiem oraz zorganizowanym wywozem odpadów komunalnych. Segregacji odpadów w miejscu ich wytwarzania powinny podlegać: makulatura, szkło i odpady niebezpieczne,
  - rekultywacja wyrobiska na terenie wsi Kowalewko-Szyjki powinna przebiegać zgodnie z wymogami ochrony środowiska.
- Unieszkodliwianie i zagospodarowywanie odpadów przemysłowych obciąża ich wytwórców. Wskazane jest wprowadzanie procesów technologicznych gwarantujących minimalizację ilości odpadów deponowanych na składowisku.

### **3.7. Obszary przewidywane do realizacji zadań i programów**

Obecnie brak jest programów wynikających z polityki przestrzennego zagospodarowania kraju dotyczących miasta i gminy Gliniojeck.

### **3.8. Tereny wskazane do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenów, wskazanych w studium pod zabudowę, obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisu szczególnego - ustawa z dnia 16 grudnia 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Obowiązku takiego nie ma w przypadku terenów, które już wcześniej uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych czy leśnych na inne cele.

W myśl art. 13 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje również tereny, na których zamierza się realizować przedsięwzięcia o charakterze publicznym:

- finansowane z budżetu organów rządowych,
- finansowane ze środków budżetu gminy przy dofinansowaniu z budżetu organów rządowych lub w całości z budżetu gminy.

W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej obszaru objętego zmianą studium – etap I, ustala się:

- obsługę komunikacyjną terenu kopalni kruszywa z drogi publicznej, zlokalizowanej od strony północnej obszaru objętego zmianą studium – etap I, z dopuszczeniem transportu kruszywa wyłącznie z wykorzystaniem pozostałych dróg lub działek sąsiadujących z obszarem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnego bezodpływowego zbiornika na ścieki – po zakończonej eksploatacji bezodpływowy zbiornik na ścieki należy usunąć z miejsca inwestycji,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie nieutwardzonym lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do zaopatrzenia w wodę do celów socjalnych należy przyłączyć się do istniejącej sieci wodociągowej lub zapewnić wodę poprzez dowóz,
- do ogrzewania obiektów służących obsłudze terenu eksploatacji zasadnym jest stosowanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej,
- gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy.

W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, na terenie objętym zmianą studium – etap I dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W zakresie obszarów, 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 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze opracowania zmiany studium – etap I nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Eksploatacja kruszywa naturalnego, z obszaru zmiany studium – etap I służyć będzie do budowy drogi ekspresowej S-7.

W zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w granicach zmiany studium – etap I, nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

W zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na terenie objętym zmianą studium – etap I, nie występują grunty rolne klas I-III podlegające ochronie oraz grunty leśne. Dla

terenu eksploatacji kruszywa naturalnego zostanie natomiast sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym zmianą Studium – etap I nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

W zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, Teren objęty zmianą studium – etap I po zakończonej eksploatacji kruszywa naturalnego, wymagać będzie przeprowadzenia rekultywacji. Wykonać ją należy zgodnie z przygotowaną wcześniej dokumentacją, w sugerowanym kierunku wodno-leśnym lub rolniczym, bez możliwości realizacji zabudowy.

Na terenie objętym zmianą studium – etap I nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

Na terenie objętym zmianą studium – etap I nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą studium – etap I nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

Na obszarze zmiany studium – etap I nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze zmiany studium – etap II, ustala się:

- zapewnienie obsługi komunikacyjnej: z sąsiadujących dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki – po zakończonej eksploatacji bezodpływowy zbiornik na ścieki należy usunąć z miejsca inwestycji,
- odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej po ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie nieutwardzonym lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do zaopatrzenia w wodę do celów socjalnych należy przyłączyć się do istniejącej sieci wodociągowej lub zapewnić wodę z własnego źródła,
- do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się niską emisją spalin lub odnawialne źródła energii,

- gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej.

Ustala się kierunek rozwoju komunikacji związanej z częścią drogi krajowej nr 7 Żukowo – Chyżne, klasy GP, na realizację drogi ekspresowej S7. W obszarze opracowania dla części drogi krajowej nr 7 realizowana jest inwestycja związana z budową drogi ekspresowej S7 – odcinek Strzegowo – Pieńki o długości 22 km. Pozostały odcinek drogi krajowej, który znajdzie się poza pasem drogi ekspresowej S7 zostanie dostosowany do funkcji jaką ma spełniać tj. jako droga serwisowa oraz dojazd do węzła.

Wytwórnia Mas Bitumicznych w obrębie Kowalewko, gmina Głinojeck funkcjonować będzie w latach 2019 – 2021, a wytworzony asfalt służyć będzie do budowy drogi ekspresowej S7. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, służącej obsłudze przedmiotowej inwestycji, jednakże nie będzie to wymagało poniesienia nakładów finansowych przez gminę. Zapewnienie energii elektrycznej dla funkcjonowania przedsięwzięcia będzie leżało po stronie inwestora.

W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, na terenie objętym zmianą studium – etap II dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W zakresie obszarów, 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 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarze opracowania zmiany studium – etap II, nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wytwórnia Mas Bitumicznych, którą dopuszcza się do realizacji w ramach niniejszej zmiany studium – etap II, zrealizowana będzie na potrzeby budowy drogi ekspresowej S7 odcinek Strzegowo - Pieńki. Budowany odcinek drogi ekspresowej S7 o długości 22 km, którego część przebiegać będzie przez obszar objęty zmianą studium – etap II zostanie ukończony w maju 2021 r.

W zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej w graniach zmiany studium – etap II, ustala się sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy umożliwią realizację Wytwórni Mas Bitumicznych w obrębie Kowalewko, gmina Głinojeck.

Nie określa się obszarów, obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej, w granicach zmiany studium – etap II.



W zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na terenie objętym zmianą studium – etap II, zmiany wymaga miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego zasięg dotyczy dz. nr 257 i 258 oraz części dz. nr 256, położonych w obrębie Kowalewko, na których wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego pod strefę działalności gospodarczej Ic. W zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie podejmuje się ustaleń.

Na terenie objętym zmianą Studium – etap II nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

W zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, teren objęty zmianą studium – etap II, w zakresie występowania złoża piasków naturalnych „Szyjki”, ustala się kierunek zagospodarowania jako dolesienia.

Na terenie objętym zmianą studium – etap II nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

Na terenie objętym zmianą studium – etap II nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą studium – etap II nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

Na obszarze zmiany studium – etap II nie wyznacza się obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz stref ochronnych związanych z ograniczenia w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

- **Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium – etap I:**

Zmiana Studium – etap I dotyczy działek położonych w obrębie Kondrajec Szlachecki, użytkowanych dotychczas jako rolnicze. Na podstawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gliniojeck – etap I, obszar objęty zmianą otrzymuje kierunek zagospodarowania przestrzennego – teren eksploatacji kruszywa ze złoża piasków "Kondrajec Szlachecki", oznaczony symbolem PE.

- **Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium:**

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Głinojeck – etap II obejmuje obszar obrębu Kowalewko. Dotychczas wyznaczone i użytkowane tereny związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową, otrzymały kierunek strefy zurbanizowanej – Ia. Tereny związane z przemysłem, produkcją, składami i magazynami otrzymały kierunek rozwoju jako strefa działalności gospodarczej – Ic. Utrzymuje się w niniejszej zmianie funkcję rolniczą, zgodnie z użytkowaniem terenów, która została zakwalifikowana do strefy rolnej - II. Na terenach użytkowanych jako lasy, a także przewidzianych do zalesienia wraz z istniejącymi zadrzewieniami i zakrzewieniami wyznaczono kierunek strefy przyrodniczej – III. Do strefy przyrodniczej III zaliczono teren, dla którego Starosta Ciechanowski wydał decyzje o zakończeniu rekultywacji w kierunku leśnym. W obszarze zmiany studium – etap II dokonano również zmiany terenu użytkowanego dotychczas jako teren rolniczy, na którym wyznaczono strefę działalności gospodarczej – Ic, w celu umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie Wytwórni Mas Bitumicznych, która służyć ma obsłudze budowy drogi ekspresowej S7 na odcinku Strzegowo - Pieńki. Zmiana studium – etap II obejmuje również układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi budowa drogi ekspresowej S7, realizowana w części ciągu drogi krajowej nr 7.






















## OZNACZENIA:










### TERENY ZABUDOWANE I ZAGOSPODAROWANE

-  - tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo - usługowej - uzupełnienie, modernizacja oraz przekształcenie,
-  - tereny przemysłu i składów - uzupełnienie i modernizacja,
-  - teren kąpieliska,
-  - teren ogrodów działkowych,
-  - teren cmentarza czynnego,
-  - teren cmentarza w budowie.









### TERENY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ I POSTULOWANE DO OCHRONY

-  - tereny lasów i zadrzewień,
-  - tereny lasów ochronnych,
-  - tereny planowanych dolesień,
-  - obszary ciągów powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali regionalnej,
-  - obszary ciągów powiązań przyrodniczych zapewniających równowagę ekologiczną obszaru w skali lokalnej,
-  - pomniki przyrody,
-  - pozostałości po spiętrzeniach wody,
-  - teren planowanego zbiornika retencyjnego,
-  - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
-  - tereny parków podworskich,
-  - teren cmentarza zamkniętego cmentarza przykościelnego,
-  - obszary stanowisk archeologicznych,
-  - kompleksy gleb o klasie bonitacyjnej III,
-  - kompleksy gleb o klasie bonitacyjnej IV,
-  - użytki zielone,
-  - obszary o słabej izolacyjności gruntowej warstw wodonośnych.









### TERENY ROZWOJOWE MIASTA

-  - tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo - usługowe,
-  - tereny preferowane pod zainwestowanie usługowe,
-  - tereny preferowane pod zainwestowanie produkcyjno - usługowe,
-  - kierunki dopuszczalnych zmian funkcji terenów preferowanych pod zainwestowanie w kierunku: - mieszkaniowo - usługowym,
-  - produkcyjno - usługowym,
-  - tereny preferowane pod zainwestowanie mieszkaniowo - usługowe w II - im etapie,
-  - tereny o najkorzystniejszych warunkach pod względem budowlanym,
-  - tereny o mniej korzystnych warunkach pod względem budowlanym,
-  - tereny o najkorzystniejszych warunkach klimatycznych,

### KOMUNIKACJA

-  - drogi krajowe,
-  - planowane obejścia drogowe na drogach krajowych,
-  - teren drogi krajowej nr 7 z węzłem Dreglin wg koncepcji programowo-przestrzennej przystosowania drogi nr 7 do parametrów drogi ekspresowej Biura Projektów DROMEX 2000r
-  - drogi powiatowe,
-  - główne drogi gminne,
-  - przystanek PKS,
-  - stacja paliw,
-  - planowane przebiegi ścieżek i tras rowerowych,

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

-  - miejskie ujęcie wody,
-  - główne istniejące sieci wodociągowe,
-  - główne planowane sieci wodociągowe,
-  - teren miejskiej oczyszczalni ścieków,
-  - istniejące kolektory kanalizacji sanitarnej,
-  - planowane kolektory kanalizacyjne,
-  - przesyłowa linia elektroenergetyczna 110 kV,
-  - automatyczna centrala telefoniczna.