



**Protokół z czynności przeprowadzonych w ramach
konsultacji społecznych projektu planu ogólnego
Gminy miejskiej Ciechanów**

Spotkanie otwarte

Ciechanów, 25.02.2026 r.

1. Informacje wstępne

W związku z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 10 lutego 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego Gminy miejskiej Ciechanów, w dniu 18.02.2026 r. od godziny 16.00 w Sali konferencyjnej Urzędu Miasta Ciechanów (ul. Wodna 1, 06-400 Ciechanów, parter) zorganizowano spotkanie otwarte w przedmiocie projektu planu ogólnego Gminy miejskiej Ciechanów. Spotkanie miało formę stacjonarną, bez wykorzystania środków porozumiewania się na odległość, odbyło się po godzinach pracy Urzędu Miasta Ciechanów.

W spotkaniu otwartym uczestniczyli:

1. Pan Marek Korpanty – Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Ciechanów, pełniący jednocześnie funkcję Głównego projektanta projektu planu ogólnego Gminy miejskiej Ciechanów
2. Pani Dorota Siwek – Główny specjalista w Wydziale Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Ciechanów, pełniąca jednocześnie funkcję Głównego projektanta projektu planu ogólnego Gminy miejskiej Ciechanów
3. Interesariusze planowania przestrzennego (mieszkańcy, przedsiębiorcy), zgodnie z listą obecności.

Na listę obecności wpisało się 19 osób, łącznie z prowadzącymi spotkanie Projektantami w spotkaniu otwartym uczestniczyło 21 osób.

2. Otwarcie spotkania otwartego

Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego, Pan Marek Korpanty, przywitał wszystkich uczestników spotkania otwartego i wyjaśnił czego ono dotyczy. Następnie Pani Dorota Siwek zaprezentowała projekt planu ogólnego gminy miejskiej Ciechanów poruszając następujące kwestie:

- proceduralny etap konsultacji społecznych oraz związane z nim terminy poszczególnych form konsultacji (spotkanie otwarte, dyżur projektanta, składanie uwag),
- skutki wejścia w życie planu ogólnego,
- istota i zakres ustaleń planu ogólnego,
- zasady wyznaczania stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy, wraz z wyjaśnieniem, czym one są,
- wyjaśnienie czym jest ustalony obszar zabudowy śródmiejskiej oraz jakie parametry i wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone w planie,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy miejskiej Ciechanów,
- występujące w gminie miejskiej Ciechanów zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie,
- możliwości zapoznania się z projektem planu ogólnego oraz samodzielnego wyświetlenia danych przestrzennych,
- terminy i forma składania uwag do projektu planu ogólnego,
- przebieg dalszej procedury sporządzenia planu ogólnego po zakończeniu konsultacji społecznych.

3. Zagadnienia poruszone przez Interesariuszy

W trakcie spotkania otwartego poruszone zostały następujące zagadnienia:

- 1) W związku z wprowadzeniem strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW (52SW) na Krubinie, interesariusze wskazywali na:
 - brak zasadności wprowadzona przedmiotowej strefy,
 - uciążliwość nowej zabudowy wielorodzinnej dla mieszkańców istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej,
 - brak propozycji rozwiązań przyszłych problemów komunikacyjnych wynikających z planowanej nowej zabudowy wielorodzinnej i związanego z tym wzrostu liczby użytkowników dróg,
 - drenaż mokradeł, które znajdują się na obszarze planowanej inwestycji,
 - sprzeczność sygnałów: na Krubinie dąży się do podniesienia poziomu wody w kąpielisku i jednocześnie po sąsiedzku dąży się do osuszenia terenu zasobnego w wody,
 - planowane ustanowienie użytku ekologicznego na terenie mokradeł,
 - obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich,
 - unijne przepisy dotyczące mokradeł,
 - brak ochrony terenów cennych przyrodniczo,
 - brak złożonego wniosku formalnego dotyczącego planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie,
 - brak gminnych standardów urbanistycznych w zakresie odległości terenów inwestycyjnych od szkół podstawowych.
- 2) Możliwość zwiększenia zasięgu strefy SJ w rejonie na północ od ul. Kąckiej, argumentowaną w następujący sposób:
 - podnoszono, iż plan ogólny nie uwzględnia zasięgu terenów wskazanych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - wskazywano na fakt uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej,
 - teren perspektywiczny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej z punktu widzenia rozwoju jednostki wojskowej,
 - wskazywano iż nieuzasadnionym jest wyznaczenie strefy SJ tylko po jednej stronie ul. Turystycznej.
- 3) Konieczność wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych na zlikwidowanie tzw. „wąskiego gardła” komunikacyjnego – ul. Sońskiej, wskazując jednocześnie na potrzebę wykonania prognozy dotyczące przepustowości dróg.
- 4) Wyjaśnienie zasad wyznaczania stref otwartych SO oraz konsekwencji związanych z ich ustanowieniem.
- 5) Kwestie związane z zabudową istniejącą znajdującą się w strefie otwartej i możliwości jej rozbudowy.
- 6) Możliwość odbudowy dawnego siedliska znajdującego się w strefie otwartej SO.
- 7) Przyszłość terenów z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy znajdujących się w zasięgu stref otwartych SO.
- 8) Co z toczącymi się procedurami związanymi z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku gdy te tereny są objęte strefą otwartą SO.
- 9) Możliwości zwiększania zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

- 10) Czy wyznaczenie na jakimś terenie obszaru uzupełnienia zabudowy będzie dawało w przyszłości większe szanse na wprowadzenie strefy umożliwiającej realizację zabudowy.
- 11) Rodzaj stref planistycznych znajdujących się na styku z gminą wiejską Ciechanów. Czy i jakiej treści wnioski złożyły gminy sąsiednie.
- 12) Możliwość zamiany strefy planistycznej 16SN na inną, wynikającą z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 13) Czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW mogą dalej funkcjonować usługi.
- 14) Kto odpowiada za zgodność sporządzanego planu ogólnego z obowiązującymi przepisami prawa.
- 15) W jakiej formie należy składać uwagi do projektu planu ogólnego.

Prowadzący spotkanie otwarte Projektanci udzielali odpowiedzi na zadawane pytania, wyjaśniali zgłaszane wątpliwości. Podkreślano, że zakres możliwych do wprowadzenia w planie ogólnych ustaleń (strefy planistyczne, parametry urbanistyczne, obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej) nie zawsze daje możliwość zapewnienia w tym dokumencie rozwiązań poruszanych zagadnień. Wskazano na ustawowe ograniczenia w ustalaniu pierwszych trzech stref planistycznych tj. stref umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej (SJ, SW, SZ). Dla niektórych z omawianych aspektów propozycje planistyczne będą możliwe do wypracowania dopiero na etapie sporządzania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zwrócono uwagę na przepisy ustalające zasady sporządzenia planu ogólnego oraz podkreślono jakie uwarunkowania były uwzględniane przy wyznaczaniu stref planistycznych (m.in. zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).

4. Ustalenia po spotkaniu otwartym

Uczestników spotkania otwartego poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu ogólnego, obowiązujących terminach oraz formach złożenia uwag. Zachęcano też do skorzystania z indywidualnych spotkań z projektantami w ramach dyżurów w dniach 20.02.2026 r. i 02.03.2026 r.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Sporządzający: Dorota Siwek

Z up. PREZYDENTA MIASTA


Dorota Kowalczyk
I Zastępca Prezydenta

KIEROWNIK
Wydziału Planowania Przestrzennego

mgr inż. Marek Krzysztof Korpanty