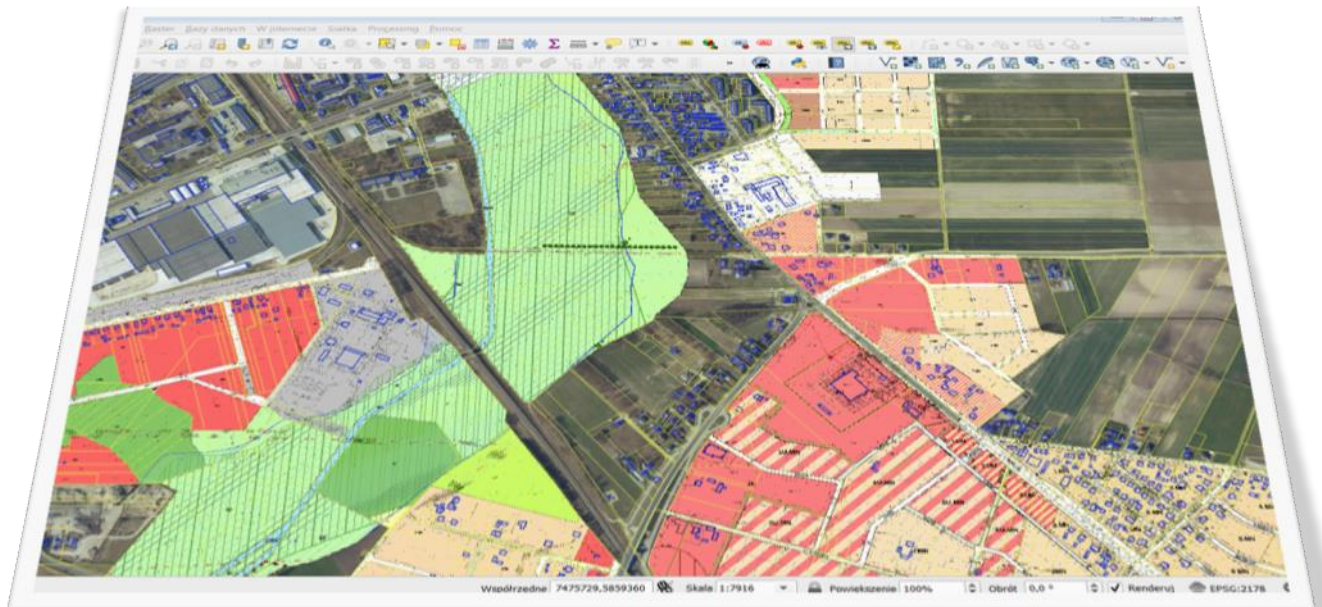


Załącznik do
Uchwały Nr 375/XL/2021
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 24 czerwca

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA CIECHANÓW W LATACH 2016 -2020



WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. Marek Korpanty
mgr Dorota Siwek

Ciechanów, marzec 2021

Spis treści

1. Podstawa prawna i cel opracowania	3
2. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	3
2.1. Decyzje o warunkach zabudowy	5
2.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	7
3. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	8
4. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	15
5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium	17
5.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	17
5.2. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	17
6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	25
7. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	29
8. Podsumowanie.....	30

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), zgodnie z którym: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”.

Ocena taka dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz – po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej - przedstawione Radzie Miasta przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady.

Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy z 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do sporządzenia ich zmiany.

2. Ruch budowlany w oparciu o analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

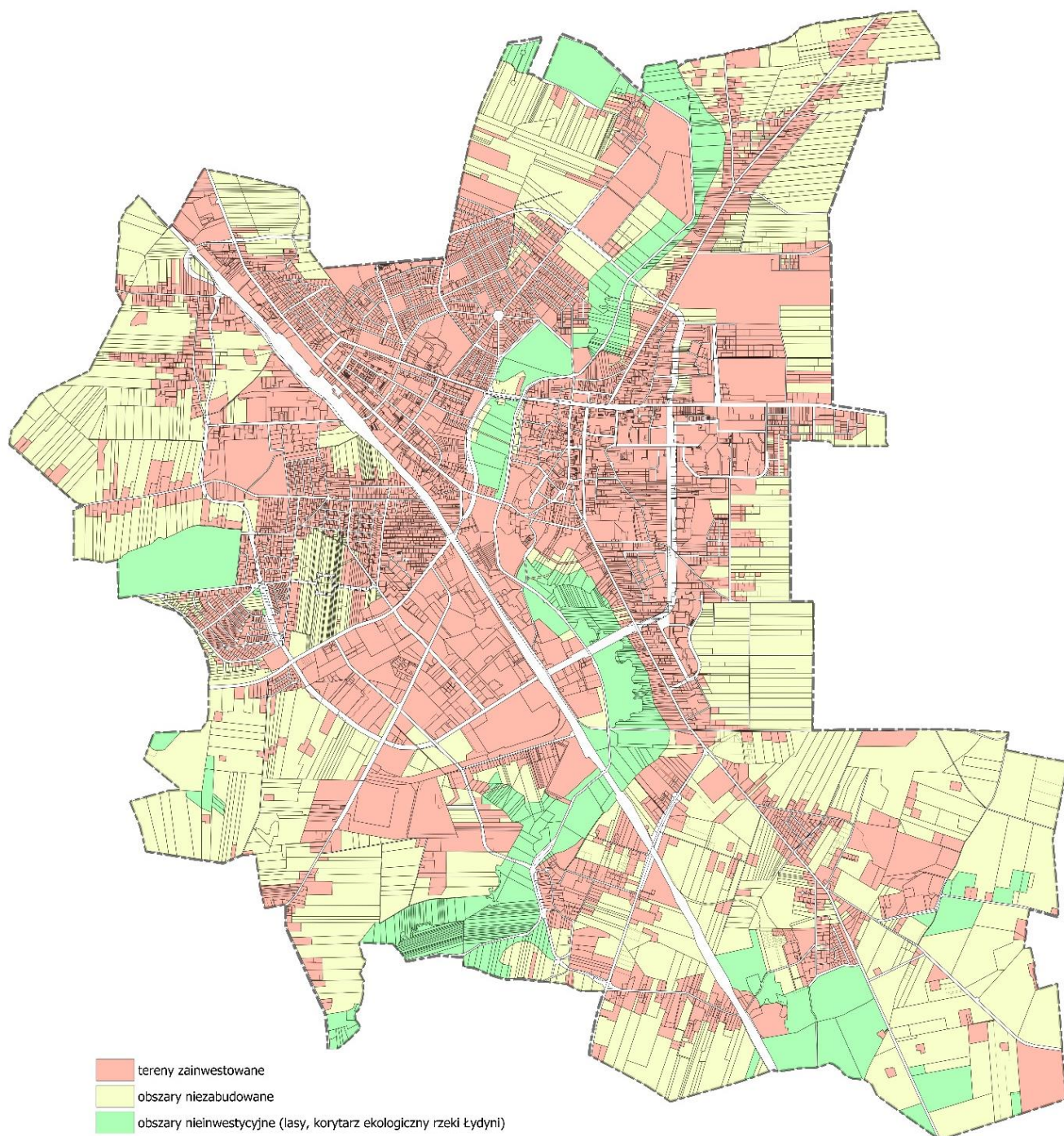
Ogólna powierzchnia miasta Ciechanów wynosi 3278 ha. Powierzchnia terenów niezainwestowanych, pomijając obszary niewskazane do zabudowy ze względów przyrodniczych, jest znaczna i wynosi ok. 1283 ha (39% pow. miasta).

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

Rozmieszczenie przestrzenne terenów, z podziałem na:

- tereny zainwestowane o pow.: 1333,6 ha (41% pow. miasta),
- tereny niezainwestowane o pow.: 1283,2 ha (39% pow. miasta),
- tereny nieinwestycyjne o pow.: 365,6 ha (11% pow. miasta),

przedstawia poniższa mapa. Pozostałe tereny o powierzchni 295,2 ha (9% pow. miasta) stanowią tereny komunikacji.



Rys 1. Struktura przestrzenna miasta Ciechanów

Źródło: Opracowanie własne

W rozpatrywanym okresie wydano:

- 611 decyzji o warunkach zabudowy,
- 255 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

2.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Najczęściej decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczyły realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (nowe inwestycje, rozbudowa istniejących budynków, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części).

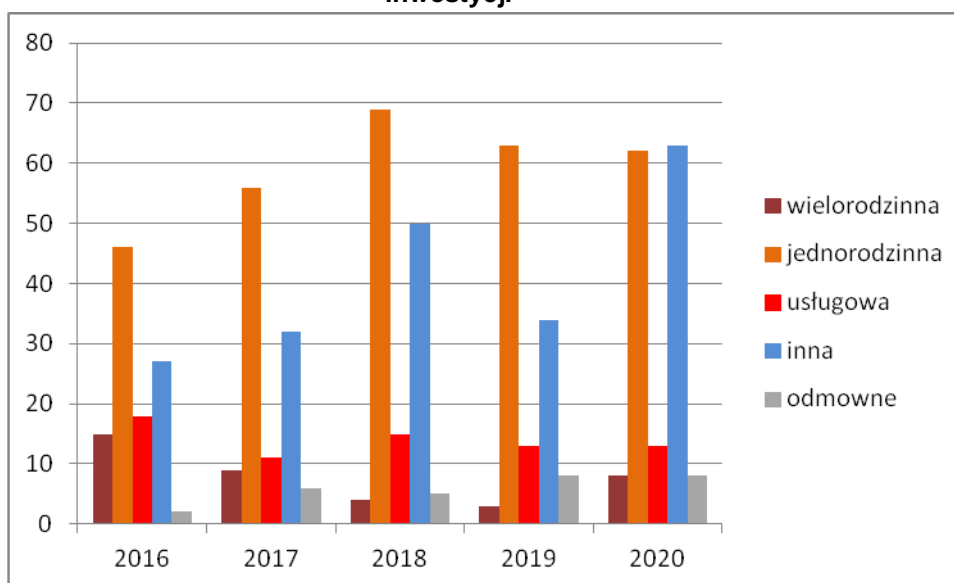
Tabela 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2016 - 2020

rok	Decyzje o warunkach zabudowy								Decyzje negatywne (odmowne)
	Razem	W tym dotyczące zabudowy							
		mieszkaniowej wielorodzinnej		mieszkaniowej jednorodzinnej		usługowej		innej	
		ogółem	w tym nowe inwestycje	ogółem	w tym nowe inwestycje	ogółem	w tym nowe inwestycje		
2016	106	15	12	46	22	18	11	27	2
2017	108	9	6	56	27	11	3	32	6
2018	138	4	2	69	48	15	6	50	5
2019	113	3	2	63	37	13	4	34	8
2020	146	8	6	62	35	13	7	63	8
Łącznie	611	39		296		70		206	29

Źródło: opracowanie własne

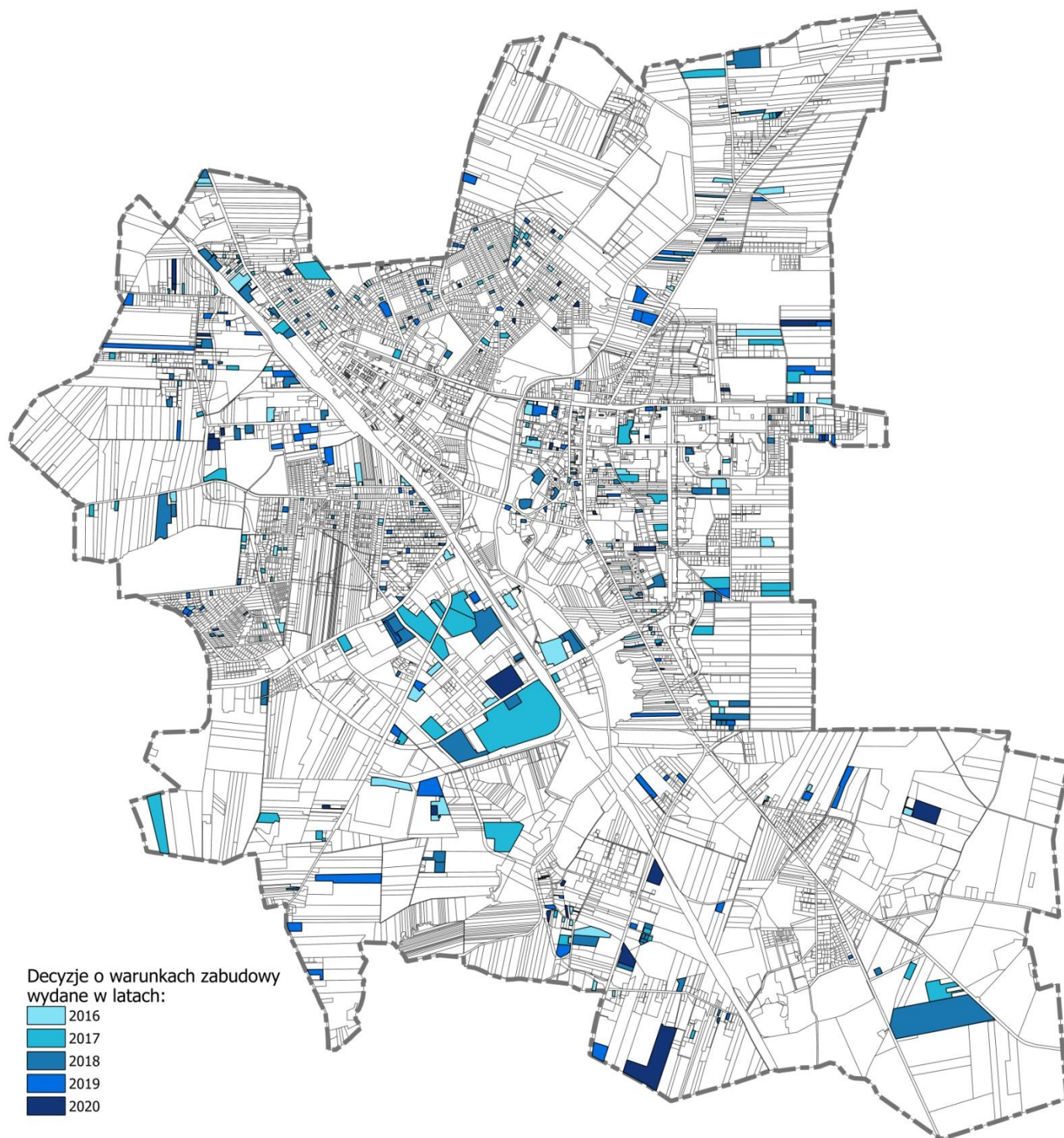
Decyzje odmowne dotyczyły 29 przypadków w całym analizowanym 5 letnim okresie czasu, co stanowi jedynie 4,7 % liczby wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2016 – 2020 z rozbiciem na rodzaj inwestycji



Źródło: opracowanie własne

W celu zobrazowania ruchu budowlanego na terenie miasta Ciechanowa w latach 2016-2020, dokonano również analizy rozmieszczenia wydanych decyzji dotyczących warunków zabudowy. Rozkład ruchu budowlanego przedstawia poniższy załącznik graficzny.



Rys 2. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016 - 2020

Źródło: opracowanie własne

2.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w szczególności inwestycji polegających na:

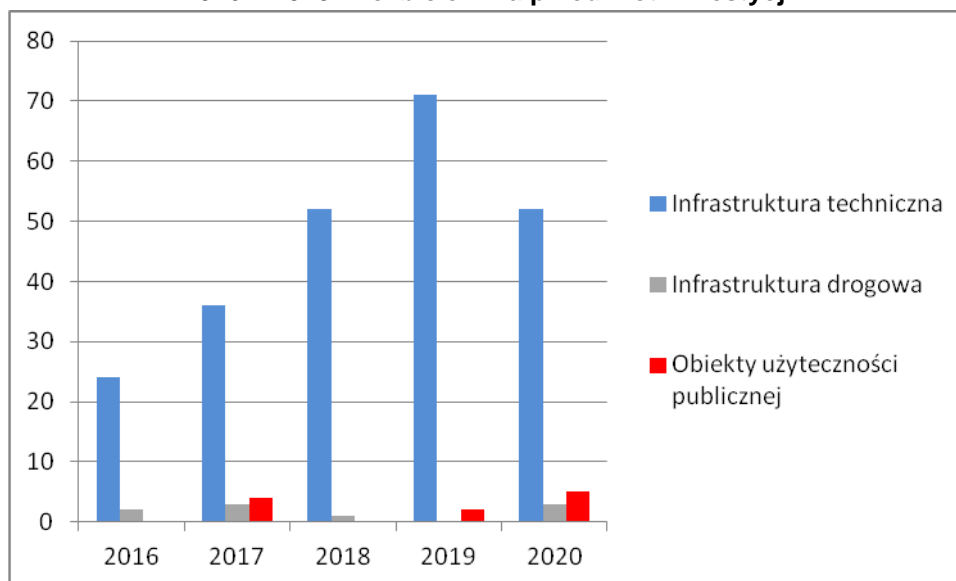
- budowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej, sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, gazowej),
- budowie bądź przebudowie infrastruktury drogowej (drogi publiczne, chodniki, ścieżki rowerowe),
- realizacji lub przebudowie obiektów użyteczności publicznej.

Tabela 2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2016 - 2020

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji					
	2016	2017	2018	2019	2020	razem
Infrastruktura techniczna	24	36	52	71	52	235
Infrastruktura drogowa	2	3	1	-	3	9
Obiekty użyteczności publicznej	-	4	-	2	5	11
razem	26	43	53	73	60	255

Źródło: opracowanie własne

Wykres 2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2016 – 2020 z rozbiciem na przedmiot inwestycji



Źródło: opracowanie własne

3. Ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W latach 2016 – 2020, uchwalone zostały:

- miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego „Trakt Rzeczkowska”,
- miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego „Szwanke”,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bloki I” – część A w Ciechanowie.

obejmujące łączną powierzchnię ok. 28,4 ha.

Obecnie na terenie miasta Ciechanów obowiązują 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone po 1 stycznia 1995r. Obejmują one w sumie obszar o powierzchni 960,65 ha - co stanowi 29,3 % powierzchni miasta.

Projekty planów sporządzane są przede wszystkim:

- na wniosek mieszkańców o opracowanie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- w celu ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów Ciechanowa (dolina rzeki Łydyni),
- w celu przygotowania do zainwestowania obszarów położonych w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowanych w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych,
- w celu zmiany ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RM dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
1.	Mppz terenu mieszkaniowego „Płońska”	75/VII/95	02.10.95	Województwa Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 110 - 24.11.1995r.	1,62 ha	0,05%
2.	Mppz terenu mieszkaniowego „Przasnyska”	74/VIII/95	02.10.95	Województwa Ciechanowskiego nr 22/95, poz. 109 - 24.11.1995r.	7,12 ha	0,22%
3.	Zmiana mppz „Przasnyska” dot. działki oznaczonej nr „20”	85/X/97	27.11.97	Województwa Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 164 - 31.12.1997r.	0,23 ha	0,01%

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RM dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
4.	Mpzp „Zespół garaży przy ul. Powstańców Wielkopolskich”	95/X/95	30.11.95	Województwa Ciechanowskiego nr 25/95, poz. 122 - 30.12.1995r.	1 ha	0,03%
5.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Parkowa”	38/IV/96	25.04.96	Województwa Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 49 - 03.06.1996r.	0,6 ha	0,02%
6.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Graniczna”	37/IV/96	25.04.96	Województwa Ciechanowskiego nr 14/96, poz. 48 - 03.06.1996r.	0,95 ha	0,03%
7.	Zmiana mpozp miasta Ciechanowa – dot. terenu przy ul. Gostkowskiej	56/VII/96	26.09.96	Województwa Ciechanowskiego nr 31/96, poz. 112 - 14.11.1996r.	1,26 ha	0,04%
8.	Zmiana mpzp „Batalionów Chłopskich I – ABCD”	84/X/97	27.11.97	Województwa Ciechanowskiego nr 29/97, poz. 163 - 31.12.1997r.	0,56 ha	0,02%
9.	Mpzp terenu mieszkaniowego „Batalionów Chłopskich II”	54/V/98	18.06.98	Województwa Ciechanowskiego nr 23/98, poz. 108 - 17.08.1998r.	4,57 ha	0,14%
10.	Zmiana mpozp m. Ciechanowa – dot. terenu u zbiegu ul. Ściegiennego i ul. Strażacka	37/V/98	18.06.98	Województwa Ciechanowskiego nr 20/98, poz.92 - 23.07.1998r.	0,61 ha	0,02%
11.	Mpzp terenu budownictwa mieszkaniowo – usługowego „Sady Gostkowskie II”	36/V/99	27.05.99	Województwa Mazowieckiego nr 69/99, poz. 2197 - 06.08.1999r.	3,42 ha	0,10%
12.	Mpzp dzielnicy „Błoki”	103/X/99	30.11.99	Województwa Mazowieckiego nr 2/00, poz. 11 - 10.01.2000r.	73,1 ha	2,23%
13.	Mpzp kompleksu zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Kargoszyńska”	139/XI/00	30.11.00	Województwa Mazowieckiego nr 58, poz. 555 - 03.04.2001r.	5,57 ha	0,17%
14.	Mpzp terenu pomiędzy osiedlami „Jeziorko” i „40-lecia”	44/V/02	29.05.02	Województwa Mazowieckiego nr 207, poz. 5145 - 05.08.2002r.	14,94 ha	0,46%
15.	Mpzp „Płocka”	71/VI/03	27.03.03	Województwa Mazowieckiego nr 167, poz. 4104 - 22.06.2003r.	39,88 ha	1,22%
16.	Mpzp m. Ciechanowa dla 3 obszarów – ul. Komunalna, ul. Kolbe, ul. Wesola	94/IX/03	26.06.03	Województwa Mazowieckiego nr 197, poz. 5047 - 22.07.2003r.	12,79 ha	0,39%
17.	Mpzp terenu budownictwa mieszkaniowego i usług przy ul. Szwanke	95/IX/03	26.06.03	Województwa Mazowieckiego nr 224, poz.5855 - 18.08.2003r.	6,4 ha	0,20%
18.	Mpzp „Dolina Łydyni”	154/XVI/04	26.02.04	Województwa Mazowieckiego nr 123, poz.3007 - 24.05.2004r.	56,9 ha	1,74%
19.	Mpzp „Różyckiego-Płocka”	387/XXXV/05	01.12.05	Województwa Mazowieckiego nr 50, poz. 1633 - 14.03.2006r.	11,01 ha	0,34%
20.	Mpzp „Dzielnica Przemysłowa II”	106/XV/07	25.10.07	Województwa Mazowieckiego nr 249, poz. 7305 - 03.12.2007r.	76,42 ha	2,33%
21.	Mpzp „Krubin II”	280/XXIX/08	30.12.08	Województwa Mazowieckiego nr 26, poz. 582 - 02.03.2009r.	123,77 ha	3,78%

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RM dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
22.	Mpzp „Powstańców Wielkopolskich”	347/XXXVII/09	27.08.09	Województwa Mazowieckiego nr 145, poz. 4431 - 19.09.2009r.	44,49 ha	1,36%
23.	Mpzp „Bogusławskiego”	348/XXXVII/09	27.08.09	Województwa Mazowieckiego nr 145, poz. 4432 - 19.09.2009r.	2 ha	0,06%
24.	Zmiana mpzp „Batalionów Chłopskich II”	394/XLI/09	29.12.09	Województwa Mazowieckiego nr 30, poz. 432 - 11.02.2010r.	0,17 ha	0,01%
25.	Mpzp „Jeziorko II”	455/XLIX/10	24.06.10	Województwa Mazowieckiego nr 147, poz. 3492 - 04.08.2010r.	14,14 ha	0,43%
26.	Mpzp „Kącka”	456/XLIX/10	24.06.10	Województwa Mazowieckiego nr 147, poz. 3493 - 04.08.2010r.	5,84 ha	0,18%
27.	Mpzp „Płońska-Sońska”	40/IV/11	27.01.11	Województwa Mazowieckiego nr 28, poz. 903 - 03.03.2011r.	18,21 ha	0,56%
28.	Mpzp „Wiejska”	97/IX/11	30.06.11	Województwa Mazowieckiego nr 122, poz. 3885 - 12.07.2011r.	16,55 ha	0,50%
29.	Zmiana mpzp „Krubin II”	221/XVIII/12	26.04.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 5456 - 19.07.2012r.	9,51 ha	0,29%
30.	Mpzp „Łydynia”	202/XVI/12	23.02.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 3871 - 07.05.2012r.	184,58 ha	5,63%
31.	Mpzp „Malinowa”	245/XX/12	28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6629 02.10.2012r.	23,82 ha	0,73%
32.	Mpzp „Przasnyska II”	244/XX/12	28.06.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 6633 - 17.10.2012	18,76 ha	0,57%
33.	Mpzp „Szczurzynek”	281/XXIV/2012	25.10.12	Województwa Mazowieckiego pozycja 1999 - 18.02.2013	46,8 ha	1,43%
34.	Mpzp „Mławska”	411/XXXV/2013	30.10.13	Województwa Mazowieckiego pozycja 11669 - 08.11.2013	22,05 ha	0,67%
35.	Mpzp „Orylska”	479/XL/2014	26.03.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 6505 - 04.07.2014	31,06 ha	0,95%
36.	Zmiana mpzp „Szczurzynek”	550/XLVI/2014	24.09.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 12031 - 30.12.2014	0,86 ha	0,03%
37.	Mpzp „Kolonijna”	575/XLIX/2014	13.11.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 137 08.01.2015	44,51 ha	1,36%
38.	Mpzp „Sady Gostkowskie III”	574/XLIX/2014	13.11.14	Województwa Mazowieckiego pozycja 136 08.01.2015	6,39 ha	0,19%
39.	Mpzp przy ul. Sienkiewicza	95/X/2015	27.08.15	Województwa Mazowieckiego pozycja 7588 - 15.09.2015	0,76 ha	0,02%
40.	Mpzp „Trakt Rzeczkowska”	205/XVIII/2016	31.03.16	Województwa Mazowieckiego pozycja 5100 -03.06.2016	1,28 ha	0,04%

Lp.	Nazwa planu	Uchwała RM dot. uchwalenia		Opublikowana w Dzienniku Urzędowym /z dnia	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
		nr	data			
41.	Mpzp „Szwanek”	629/XLVI/2018	30.08.18	Województwa Mazowieckiego pozycja 9386 - 04.10.2018	22,62 ha	0,69%
42.	Mpzp BLOKI I – część A	259/XXV/2020	24.09.20	Województwa Mazowieckiego pozycja 9916 – 30.09.2020	4,5 ha	0,14%
razem					960,65ha	29,34%

Źródło: opracowanie własne

Zasięg obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Ciechanów, przedstawia poniższa mapa.



Rys 3. Rozkład przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Obecnie w opracowywaniu znajduje się pięć projektów planów miejscowych. W styczniu 2021 roku Rada Miasta Ciechanów podjęła uchwałę w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „DOLINA ŁYDYNI” w Ciechanowie (Uchwała Nr 322/XXXI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 roku). Odstąpienie od sporządzenia tego planu wynikało z braku możliwości wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu, które przewidywane były na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu w 2012 roku (ograniczenia inwestycyjne związane z położeniem w zasięgu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni” oraz w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią).

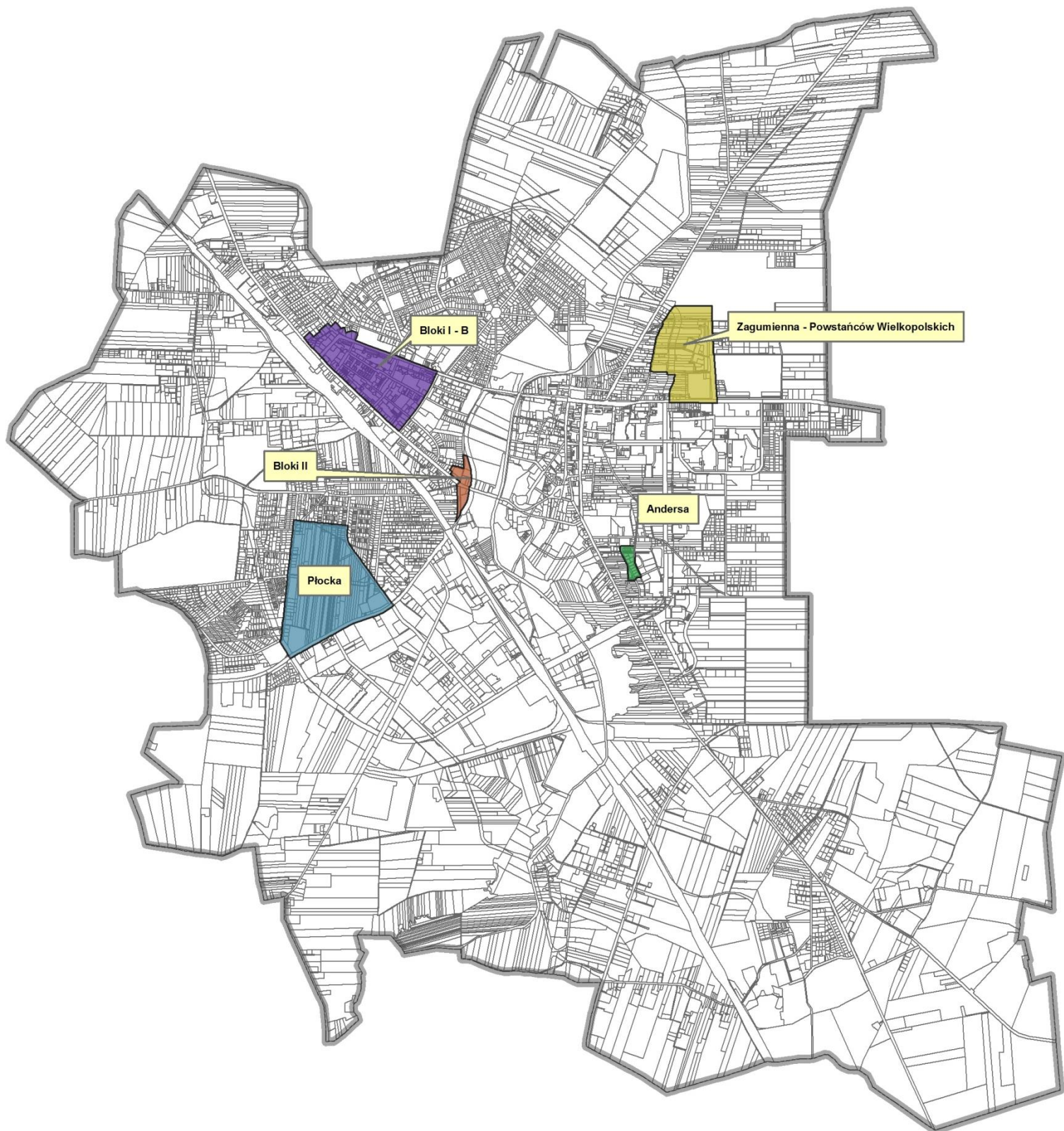
Wykaz aktualnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Miasta w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp	Powierzchnia	Udział w powierzchni miasta
1.	Mpzp „BLOKI I” – część B	32/V/2015 z 26.02.2015	29,5 ha	0,90%
2.	Mpzp „Płocka”	262/XXI/2016 z 30.06.2016	44,87 ha	1,37%
3.	Mpzp „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich”	67/V/2019 z 28.02.2019	24,31 ha	0,74%
4.	Mpzp „Błoki II”	117/IX/2019 z 19.06.2019	3,0 ha	0,09%
5.	Mpzp „Andersa”	167/XIV/2019 z 28.10.2019	1,86 ha	0,06%
RAZEM-			103,54 ha	3,16%

Źródło: opracowanie własne

Zasięg sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Ciechanów, przedstawia poniższa mapa.

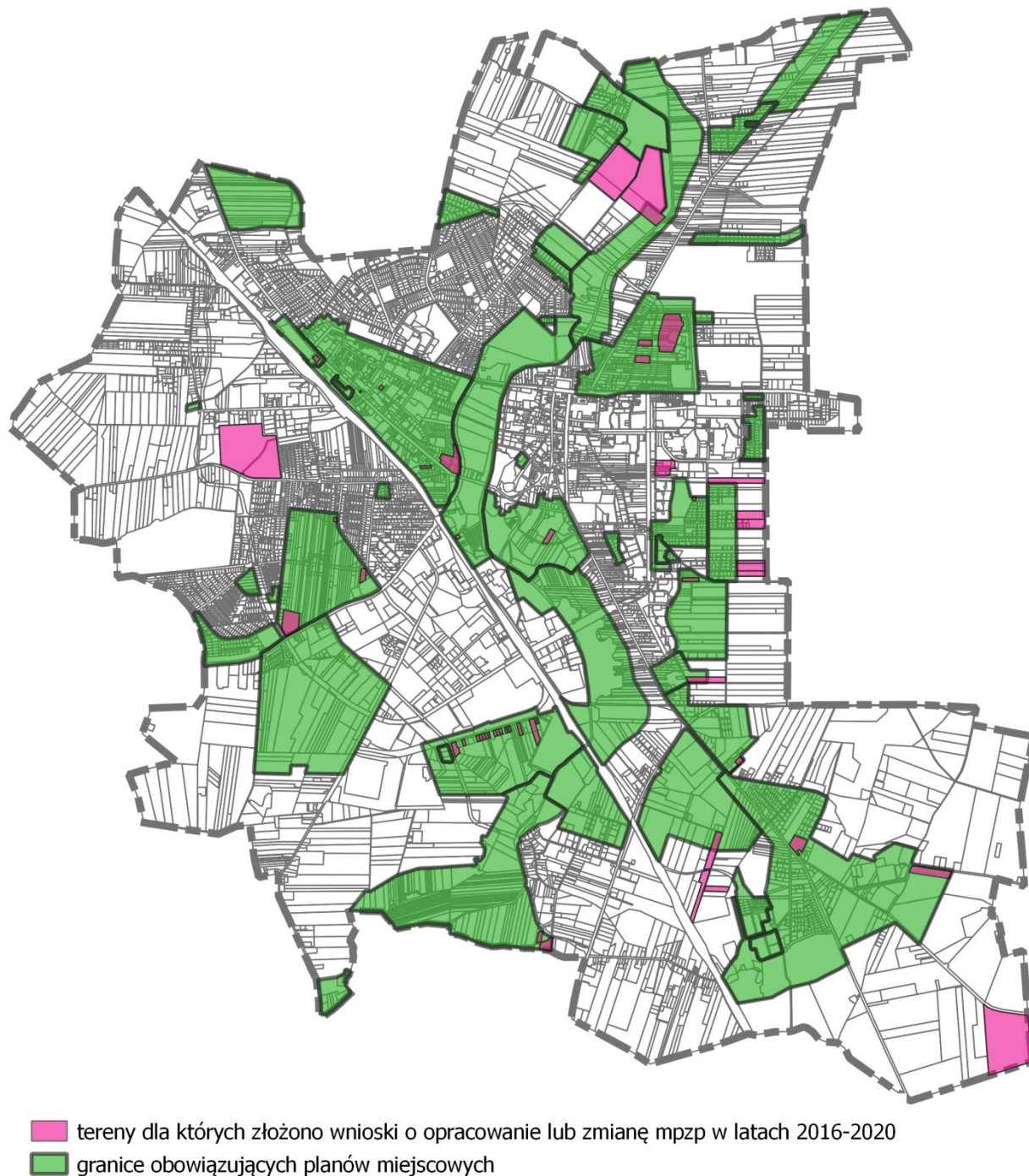


Rys 4. Rozkład przestrzenny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania

Źródło: opracowanie własne

4. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W omawianym okresie wpłynęło 56 wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nadesłane wnioski są analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium.



Rys 5. Rozmieszczenie przestrzenne wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę planów miejscowych

Źródło: opracowanie własne

Tabela 5. Zestawienie wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę planów miejscowych

Lp.	WNIOSEK DOTYCZY	2016	2017	2018	2019	2020
		Liczba złożonych wniosków				
1.	zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami	4	5	1	23	0
3.	zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1	4	0	1	0
4.	zabudowy usługowej	2	3	1	3	0
5.	komunikacji	2	1	0	1	1
6.	ogrodów działkowych	0	0	0	1	0
7.	zabudowa produkcyjno-usługowa	0	0	0	0	1
8.	inne	0	0	0	0	1
w tym:						
	przystąpienia do opracowania MPZP	2	4	0	7	1
	przystąpienia do zmiany MPZP	7	9	2	22	2
	RAZEM	9	13	2	29	3

Źródło: opracowanie własne

W latach 2016 – 2020 wpłynęło 56 wniosków, rozpatrzono wszystkie wnioski, z czego:

- 15 wniosków – uwzględniono, poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przystąpienie do sporządzenia planu bądź wydano decyzję o warunkach zabudowy na wnioskowane zamierzenie inwestycyjne,
- 15 wniosków – uznano za niezasadne, wnioskowane inwestycje są możliwe do realizacji przy obowiązujących zapisach planów,
- 9 wniosków – nie uwzględniono, wnioskowane inwestycje są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 17 wniosków – do realizacji w późniejszym terminie, poprzez przystąpienie do sporządzenia planu, bądź zmiany planu obowiązującego.

Z analizy wniosków o sporządzenie planów miejscowych wynika, że zdecydowana większość z nich dotyczy przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Uwzględnienie ich i sporządzenie miejscowych planów dla wszystkich tych obszarów nie jest realne z uwagi na:

- konieczność zarezerwowania środków w budżecie miasta oraz innych jednostek na opracowanie projektów planów i na realizację podstawowej infrastruktury technicznej na tych obszarach,
- społeczne i komunikacyjne skutki wynikające z realizacji nowej zabudowy na terenach odległych od terenów już zabudowanych.

Wskazane jest uwzględnienie w pierwszej kolejności wniosków:

- dotyczących terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej infrastruktury technicznej, będącej w dobrym stanie technicznym i posiadającej rezerwy techniczne,
- mających na celu rozwiązanie starych, nawarstwiających się problemów,
- zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt. 8 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany Studium wyznacza się obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz takie, dla których miasto zamierza sporządzić plany miejscowe w celu prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej.

5.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze miasta Ciechanów nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, a także nie planuje się obszarów dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

5.2. Obszary, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

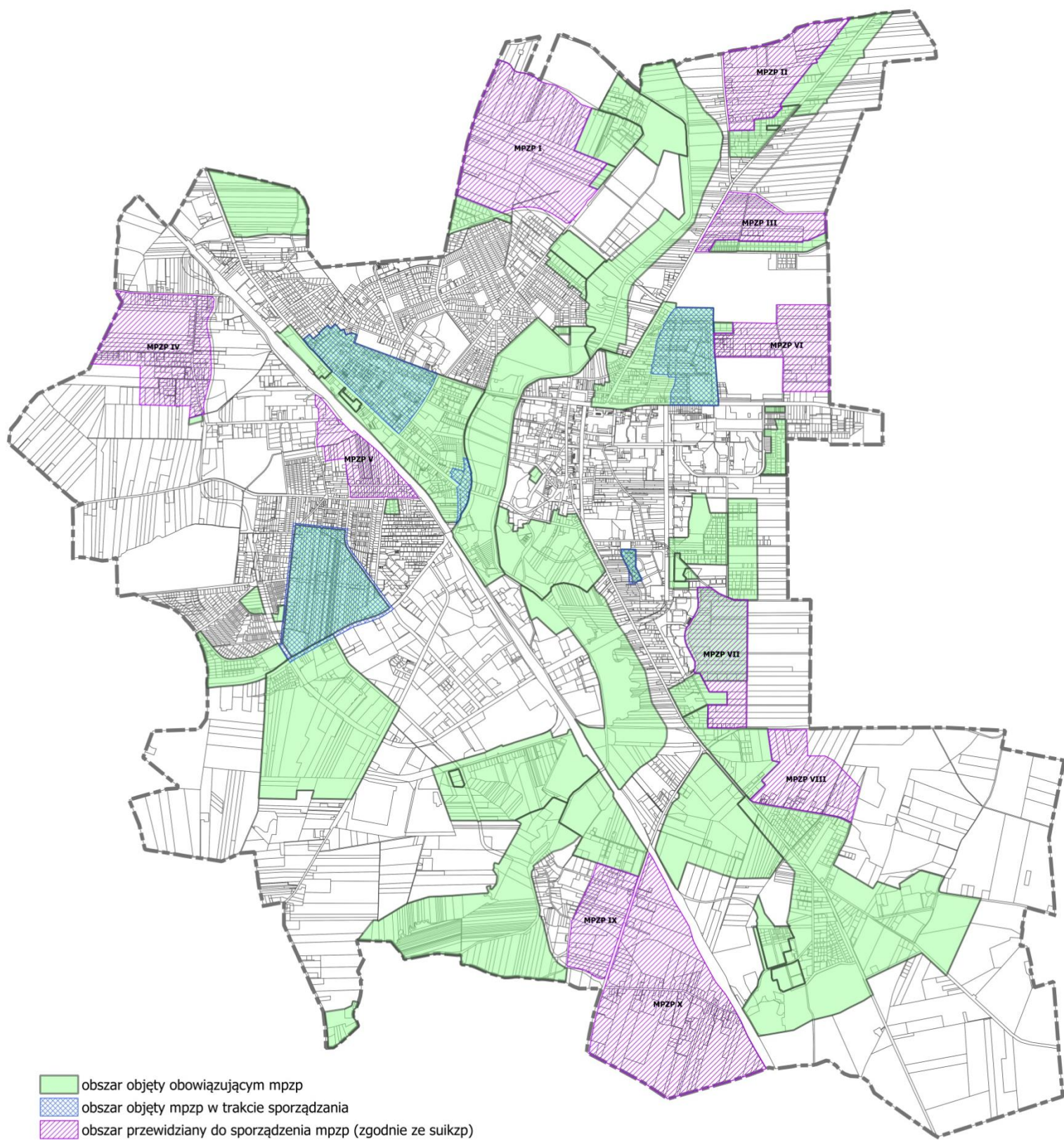
Zestawienie terenów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jest kontynuacją wizji ujętej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zestawienie to przedstawia poniższa tabela:

Tabela 6. Wykaz obszarów przewidzianych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)

L.p.	Symbol obszaru wskazanego do objęcia planem / opis granic	Powierzchnia	Cel sporządzenia planu
1.	MPZP I Obszar położony pomiędzy ulicami: Gostkowską - Kargoszyńska - Komunalą	ok. 70 ha	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie lokalizacji stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej z uwzględnieniem lokalizacji dawnego składowiska odpadów (w tym uzyskanie pozytywnej opinii WIOŚ dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej), - ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania dla terenu dawnego składowiska odpadów - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną i obsługi komunikacyjnej.
2.	MPZP II Obszar położony pomiędzy ul. Gruduską i ul. Przasnyską do granic miasta.	ok. 31 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, - przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
3.	MPZP III Obszar położony po północnej stronie ul. Kąckiej pomiędzy ul. Wojska Polskiego a granicą miasta.	ok. 20 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, - przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
4.	MPZP IV Obszar położony po południowej stronie ul. Kwiatowej pomiędzy ul. Wiosenną a granicą miasta.	ok. 47ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na inwestycyjne, - przygotowanie do zainwestowania obszaru położonego w bliskim zasięgu istniejącego uzbrojenia, usytuowane w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych - określenie zasad dostępności komunikacyjnej, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
5.	MPZP V Obszar położony pomiędzy ul. Widną – ul. Śmiecińską	ok. 20 ha	<ul style="list-style-type: none"> - uwzględnienie planowanego przejścia dwupoziomowego w ciągu ul. Śmiecińskiej przez obszar kolejowy (tunel) - ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej przyległych obszarów - ustalenie zasad podziału obszaru na działki, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
6.	MPZP VI Obszar po południowej stronie jednostki wojskowej	ok. 30 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów rolniczych na budowlane, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną, - ustalenie zasad obsługi komunikacji - ustalenie zasad kompozycji urbanistycznej.
7.	MPZP VII Obszar położony po wschodniej stronie „osiedla 40 – lecia”	ok. 35 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z rolniczych na budowlane, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną, - wydzielenie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.
8.	MPZP VIII Obszar położony po północnej stronie ul. Ludowej	ok. 28 ha	<ul style="list-style-type: none"> - ustalenie zasad podziału obszaru na działki, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną i obsługi komunikacyjnej.

9.	MPZP IX Obszar położony po zachodniej stronie ul. Kasprzaka .	ok. 22 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z funkcji rolniczych na cele inwestycyjne, - ustalenie zasad podziału obszaru na działki, - określenie zasad obsługi drogowej, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.
10.	MPZP X Obszar położony pomiędzy linią kolejową E65 a ul. Kasprzaka	ok. 102 ha	<ul style="list-style-type: none"> - umożliwienie zmiany funkcji obszarów z funkcji rolniczych na cele inwestycyjne, - ustalenie zasad podziału obszaru na działki, - określenie zasad obsługi drogowej, - określenie zasad obsługi infrastrukturą techniczną,
	Razem ok.	ok. 405 ha	

Źródło: opracowanie własne

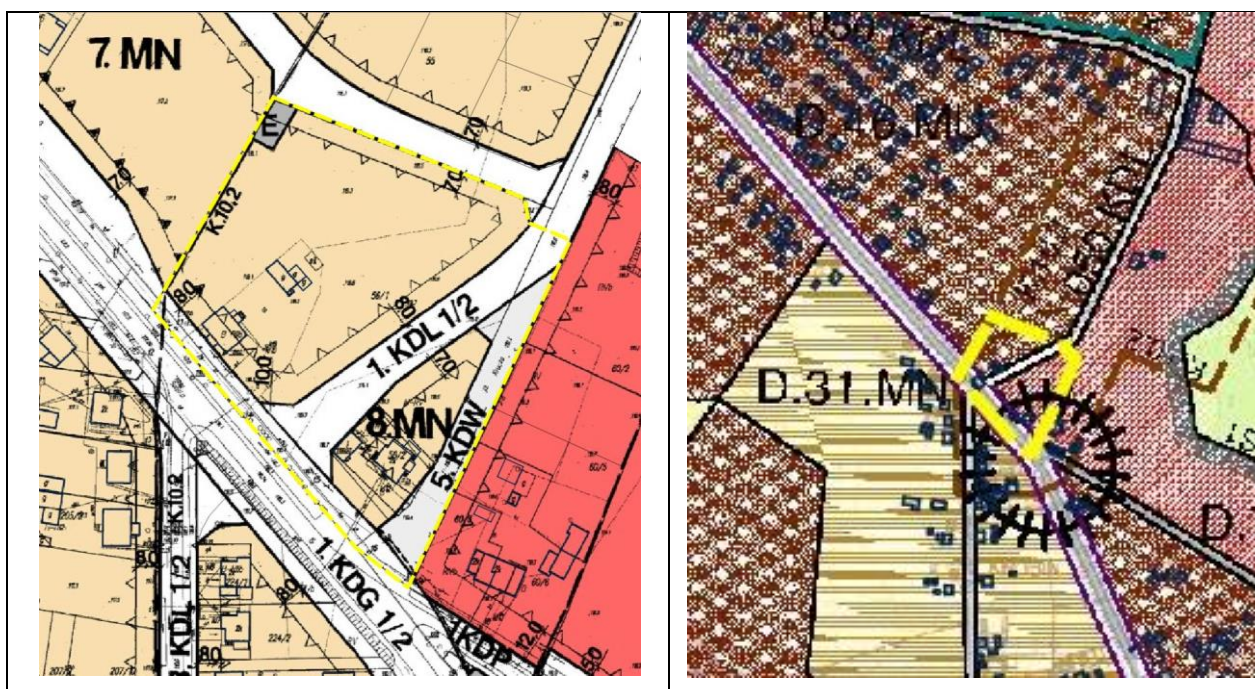


Rys 6. Rozmieszczenie przestrzenne obszarów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie analizy sytuacji planistycznej, wpływających wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz występujących w mieście konfliktów przestrzennych uznano, że obszarami wskazanymi do przystąpienia do sporządzenia lub planami wskazanymi do zmiany w pierwszej kolejności są:

- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w zakresie dotyczącym przeprojektowania rozwiązań komunikacyjnych. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” (Uchwała Nr 280/XXIX/08 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30.12.2008 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 26, poz. 582 z 02.03.2009 r.) musiał być sporządzany zgodnie z ówczesnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, który to dokument wskazywał ulicę Sońską (drogę powiatową nr 2421) jako planowaną drogę wojewódzką. W związku z powyższym, w planie miejscowym zarezerwowano szerokość pasa terenu przewidzianego pod drogę klasy głównej. W związku z wejściem w życie uchwały nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, wg której ulica Sońska nie jest już planowana jako droga wojewódzka, oraz licznymi wnioskami właścicieli nieruchomości przyległych do ulicy Sońskiej zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” i dokonanie korekty rozwiązań komunikacyjnych.

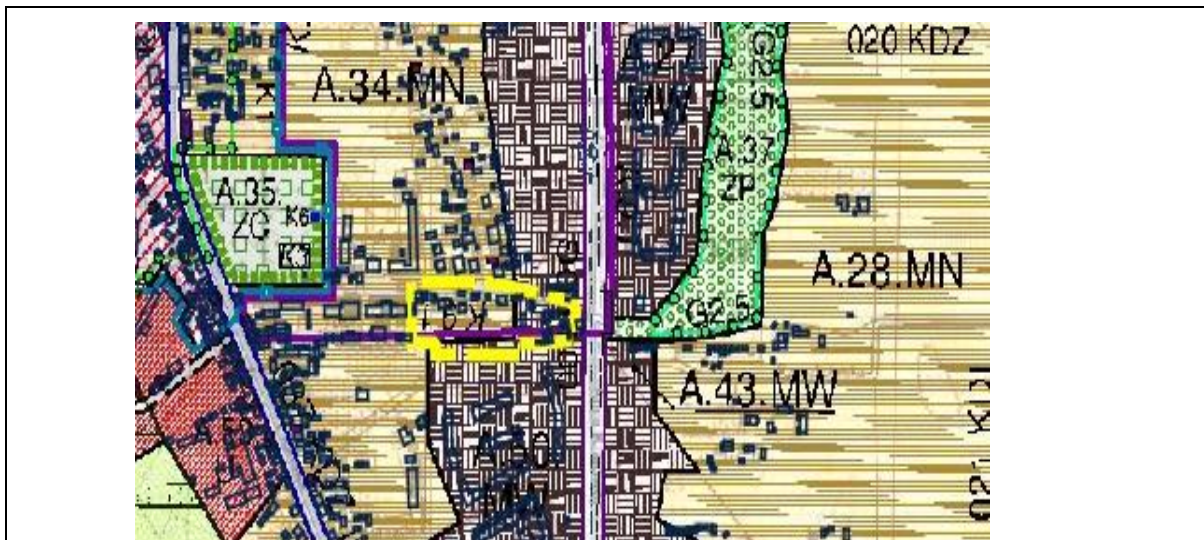


Rys 7. Obszar wskazany do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fragment mpzp „Krubin II” oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Źródło: opracowanie własne

- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego wprowadzenie rozwiązania komunikacyjnego polegającego na przebicciu pasa drogowego ul. Wincentego Witosa i powstanie skrzyżowania z ul. Rzeczkową. Jest to obszar, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie takiego rozwiązania komunikacyjnego doprowadzi do powstania drugiego wyjazdu z osiedla zabudowy wielorodzinnej, dla którego obecnie jedyną drogą umożliwiającą wyjazd jest ul. Księcia Konrada II prowadząca do ul. Płońskiej. Osiedle nie posiada połączenia komunikacyjnego z ul. Armii Krajowej ani z ul. Rzeczkową. Obecny układ komunikacyjny tego rejonu przyczynia się do tworzenia się zatorów w godzinach największego natężenia ruchu pojazdów oraz jest niewystarczający ze względów bezpieczeństwa.

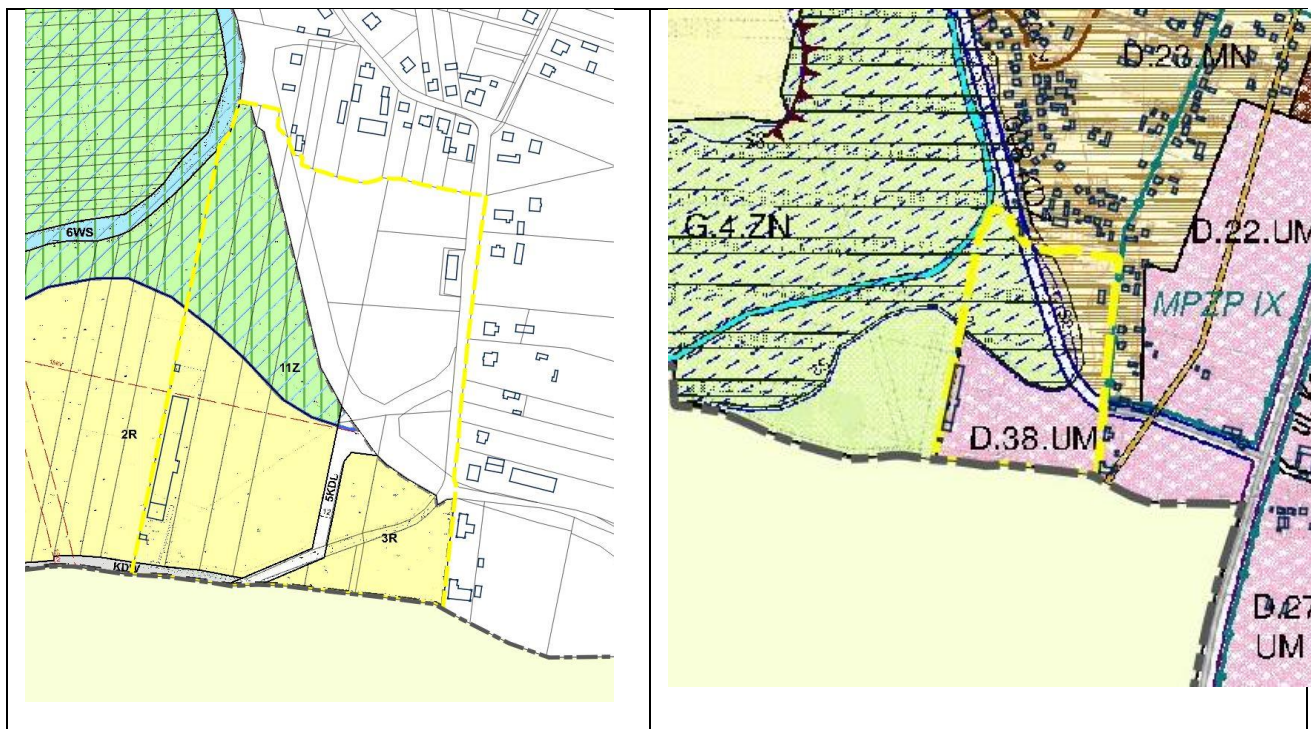




Rys 8. Obszar wskazany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fotomapa z oznaczeniem proponowanego obszaru oraz obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Źródło: opracowanie własne

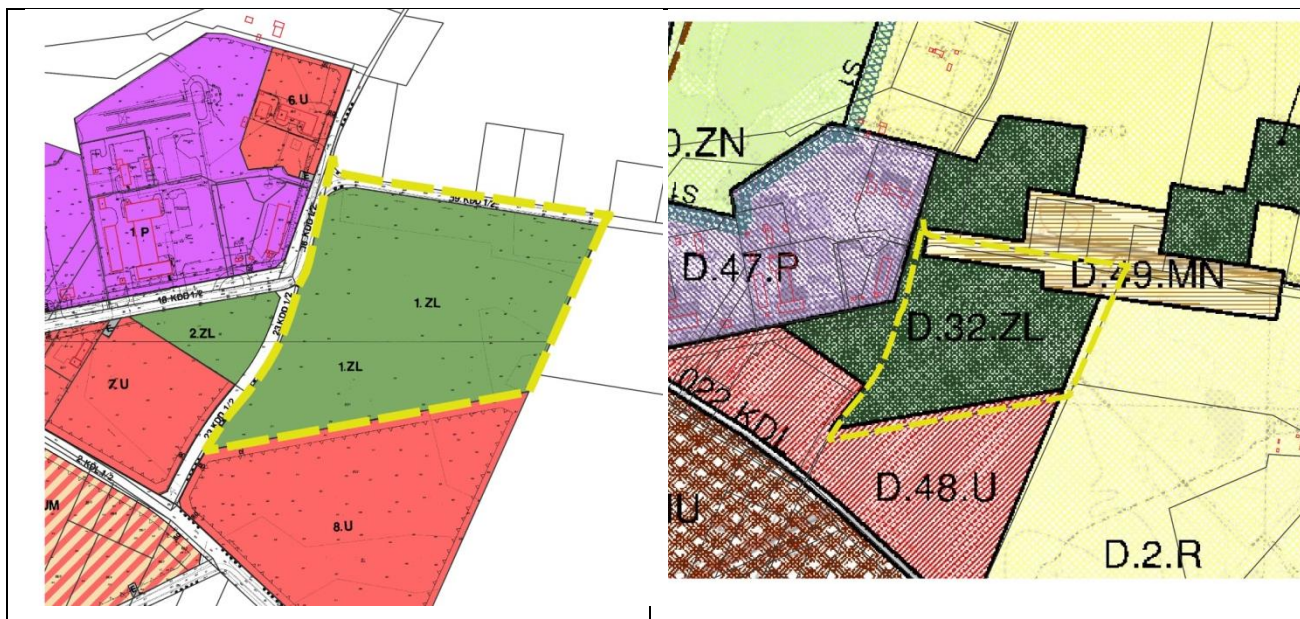
- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łydynia” (Uchwała Rady Miasta Ciechanów Nr 202/XVI/12 z dnia 23.02.2012 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 3871 z dnia 07.05.2012 r.) w obszarze obrębu geodezyjnego Niechodzin – Bielin, w zakresie przeznaczenia części terenów wskazanych w planie jako rolnicze na cele związane z rozwojem zabudowy mieszkaniowej (tereny przeznaczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele związane z zabudową). Potrzeby w tym zakresie były zgłaszane przez właścicieli terenów w formie wniosku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zostały uznane za zasadne.



Rys 9. Obszar wskazany do opracowania i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fragment mpzp „Łydynia” oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Źródło: opracowanie własne

- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie (Uchwała Nr 280/XXIX/08 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 26 poz. 582 z dnia 02.03.2009r.) w zakresie przeznaczenia części terenów wskazanych w planie miejscowym jako lasy (ZL), które w wyniku aktualizacji ewidencji gruntów i budynków, przeprowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Ciechanowie, zmieniły klasyfikację z gruntu leśnego na teren rolniczy. Mająca miejsce w 2016 r. zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów uwzględniła dokonane zmiany w ewidencji gruntów i budynków, w ślad za tym należy doprowadzić do zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenia przeznaczenia terenu wskazanego w studium i będącego zgodnym z oczekiwaniami właścicieli.



Rys 10. Obszar wskazany do opracowania i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (fragment mpzp „Krubin II” oraz obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Źródło: opracowanie własne

Poza obszarami wskazanymi powyżej wystąpić może potrzeba sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również dla:

- terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy, w celu: ustalenia powiązań komunikacyjnych z układem istniejącym, ustalenia powiązań infrastrukturalnych, ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego,
- ustalenia zakazów zabudowy dla terenów wskazanych do ochrony przyrodniczej,
- ustalenia zasad zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy na terenach zabytkowych i wskazanych do objęcia strefami konserwatorskimi – w celu ustalenia wymogów zagospodarowania, ograniczeń dla nowej zabudowy lub wykluczenia zabudowy,
- planowanych odcinków dróg,
- terenów położonych w obszarach wskazanych do rewitalizacji.

6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeanalizowano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów oraz stosowanie właściwych map.

Przy analizowaniu aktualności planów wzięto pod uwagę w szczególności:

- sposób i zaawansowanie wdrażania ustaleń planu,

- problemy wynikające z ich realizacji,
- wniesione wnioski o zmianę planu,
- zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zmiany w przepisach innych ustaw i rozporządzeń oraz ich wpływ na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że 18 z 42 obowiązujących na terenie miasta Ciechanów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzonych w trybie i zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (zgodnie z *Tabela 3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* są to miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o numerach od 1 do 18).

Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z *Tabela 3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* są to miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o numerach od 19 do 42) opracowano w trybie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie funkcjonująca ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ściśle określa wymagany zakres planu miejscowego oraz rodzaj i skalę map wykorzystywanych do sporządzania tego planu (art. 15 i 16 ustawy).

Z przeprowadzonej analizy wynika oczywista zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest mniejsza. Jest to zrozumiałe ze względu na fakt, że część miejscowych planów sporządzona była na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która nie obligowała do określania tyłu wymogów, zasad i warunków, co ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 określa katalog ustaleń obowiązkowych do wskazania w planie). Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie nowych przepisów i uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. – zachowują swoją ważność. Brak w planie miejscowym określonych kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie może być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu.

Z przepisów art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Analizując obowiązujące na terenie miasta Ciechanów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami obowiązującego studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że przeznaczenie terenu określone w planach miejscowych nie narusza ustaleń studium.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do tworzenia cyfrowych danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP), w przypadku miasta Ciechanów obowiązek ten dotyczy zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte regulacje (Rozdział 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wprowadzają zakres obowiązku cyfryzacji aktów planowania przestrzennego, który w uproszczeniu polega na przetworzeniu danych dotyczących obowiązujących APP z postaci analogowej do postaci cyfrowej oraz tworzeniu danych w postaci cyfrowej dla nowych APP w toku prowadzonej procedury planistycznej. Obowiązek cyfryzacji dotyczy nowych procedur planistycznych (w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia danego aktu) jak również aktów planowania przestrzennego już obowiązujących (dane przestrzenne dla obowiązujących APP muszą zostać utworzone do 31 października 2022 r.).

Należy również pamiętać, że zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774, z późn. zm.) nie można w planach miejscowych wprowadzać ustaleń odnośnie sytuowania małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Jednocześnie ustawodawca dał możliwość gminom podejmowania odrębnej uchwały regulującej te zagadnienia. Rada Miasta Ciechanów w dniu 31 stycznia 2019 roku podjęła Uchwałę Nr 51/IV/2019 w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Od momentu wejścia w życie tej uchwały sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Ciechanów nie wprowadzają ustaleń w tym zakresie.

Analizę aktualności planów przeprowadzono także wobec obowiązujących przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo wodne oraz ustaw dotyczących ochrony środowiska. W dniu 22 października 2020 r. do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska, 27 listopada 2020 r. na stronie Ministerstwa Infrastruktury a 2 grudnia 2020 r. bezpośrednio do Urzędu Miasta Ciechanów zostały przekazane mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka

powodziowego (MRP) wyznaczone wzdłuż rzeki Łydyni. W związku z powyższym przeanalizowania i ewentualnej korekty w zakresie zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiejska” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łydynia” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sady Gostkowskie III” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego „PARKOWA” przy ul. Kmicica w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinowa” w Ciechanowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Szczurzynek” w Ciechanowie.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się, że:

- większość planów sporządzona jest na mapach w skali wymaganej przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w skali 1:1000 (kilka sporządzono w skalach, które dopuszcza ustawa tj. w skali 1:500 i 1:2000),
- zakres ustaleń planów miejscowych zawiera się w wymaganiach zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określonych w art. 15,
- obowiązujące na terenie miasta miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dają możliwość prawidłowego zagospodarowania terenów,
- realizacja ustaleń części planów jest uzależniona od zapewnienia w budżecie miasta niezbędnych środków do wykupu gruntów pod planowane drogi oraz do ich realizacji i wykonania sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenów inwestycyjnych. Należy zapewnić środki na realizację inwestycji ujętych w obowiązujących planach i należących do zadań własnych gminy,
- wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają utworzenia danych przestrzennych poprzez tworzenie, prowadzenie, aktualizację i udostępnianie zbiorów danych przestrzennych,
- przeanalizowania i ewentualnej korekty zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają plany miejscowe, których granice wchodzą w zasięgi obszarów zagrożenia powodziowego wskazanych na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego.

7. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów”, zostało przyjęte Uchwałą Nr 113/XI/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 16 grudnia 1999 roku i aktualizowane Uchwałą Nr 69/VIII/07 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 maja 2007 roku oraz Uchwałą Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 roku.

Obowiązujące Studium, ze względu na stosunkowo krótki okres obowiązywania oraz brak uwag zgłaszanych przez mieszkańców miasta do jego zapisów, można uznać za aktualne. Należy zauważyć, iż w związku z decyzją Ministra Obrony Narodowej w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, kompleks wojskowy położony na działce nr ew. 20-4859/1, ponownie został ustanowiony terenem zamkniętym resortu obrony narodowej. Wobec powyższego przy sporządzaniu zmiany Studium zasadne jest dokonanie jego aktualizacji w wyżej wymienionym zakresie.

Z dniem 31 października 2020 r. weszły w życie przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. W związku z powyższym dla obowiązującego na terenie miasta Ciechanów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do 31 października 2022 r. obowiązkowe jest stworzenie cyfrowych danych przestrzennych.

Stwierdza się, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego spełnia wymagania określone w Art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym Studium wskazuje się na działania mające wpływ na rozwój Ciechanowa, do których w szczególności należy zaliczyć:

- Wyznaczanie nowych obszarów rozwojowych dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.
Obszary te pozwolą na realizację zabudowy mieszkaniowej – co poprawi warunki zamieszkania mieszkańców; wskazane tereny stwarzają możliwość osiedlania zarówno blisko centrum miasta, jak i w sąsiedztwie obszarów o naturalnej przyrodzie, położonych blisko usług (tereny te stanowią alternatywę dla inwestowania na obszarach wiejskich).
- Wyznaczanie nowych obszarów dla rozwoju funkcji produkcyjnych, baz, składów i magazynów, które stwarzają możliwość lokalizacji nowych firm i zakładów, tworzących miejsca pracy i przyczyniających się do rozwoju gospodarczego miasta.

- Wyznaczanie nowych obszarów dla rozwoju usług, umożliwiające rozwój miasta Ciechanów jako ośrodka usług powiatowych i regionalnych oraz stwarzające warunki do wzrostu liczby miejsc pracy, poprawy stanu wyposażenia w usługi i do rozwoju gospodarczego.
- Wyznaczanie obszarów dla rozwoju funkcji wypoczynkowej, sportu i rekreacji, wykorzystujące na te funkcje naturalne tereny przyrodnicze oraz tereny poprodukcyjne – co umożliwi rewitalizację tych terenów zaniedbanych i przywrócenie im walorów przyrodniczych przy jednoczesnym umożliwieniu wykorzystania na rzecz funkcji poprawiających warunki życia mieszkańcom.

8. Podsumowanie

Gmina Miejska Ciechanów może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń miejską i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie miasta.

Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów”, ze względu na stosunkowo krótki okres obowiązywania oraz brak uwag zgłaszanych przez mieszkańców miasta do jego zapisów, można uznać za aktualne.

Obowiązujące miejscowe plany uchwalane były w różnych stanach prawnych. Część z nich wymagać może aktualizacji, w tym uszczegółowienia zapisów miejscowych planów, co jednak nie powoduje ich nieważności.

Wydawane na obszarze miasta Ciechanów decyzje o warunkach zabudowy są w większości zgodne z zapisami studium, nie przekraczają granic ekspansji zabudowy i wskazują na przewagę funkcji mieszkaniowej, w związku z czym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie rozwoju miasta.

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, niejednolitej, rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w którym to przypadku utworzenie ram prawnych wstrzymuje proces niepożądanego kierunku zabudowy oraz niekorzystnych zjawisk przestrzennych.